



**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 avisé 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. :**

**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>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.

**SENS DE L'INTERVENTION**

Avis favorable avec commentaires

**COMMENTAIRES**

La Direction de l'urbanisme, du Service de la mise en valeur du territoire, est responsable de la mise en œuvre et de l'application du Plan d'urbanisme (Plan) de la Ville de Montréal. La demande de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce vise à modifier la liste intitulée « Bâtiments d'intérêts patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle » dans la section « Les lieux de culte » du Plan. Il s'agit de retirer l'église Saint-Columba sise au 4020, avenue Hingston de la liste dans le but d'autoriser la construction d'un ensemble résidentiel de 7 unités de logement, projet qui requiert sa démolition.

- Considérant les études réalisées sur l'intérêt patrimonial du site;
- Considérant la préservation du bâtiment du Parish Hall, adjacent à l'église;
- Considérant l'avis favorable du comité mixte (Conseil du patrimoine et Comité Jacques-Viger), suite à la présentation du 26 juin 2015 (en pièce jointe);
- Considérant la qualité du projet de remplacement, qui répond substantiellement aux orientations suite à la réalisation de l'énoncé d'intérêt patrimonial;
- Considérant les modifications apportées au projet suite à la présentation du 26 juin 2015 au comité mixte;
- Considérant la recommandation favorable du CCU de l'arrondissement, du 6 août 2015, à l'égard du projet de remplacement :

La Direction de l'urbanisme considère que le projet de remplacement répond à l'objectif 12 du Plan d'urbanisme, qui vise à favoriser une architecture de qualité et à consolider le cadre bâti en harmonie avec le caractère de chaque lieu. Le projet répond au principe voulant que la qualité de l'architecture se traduise par des bâtiments dont le style, l'échelle et la relation qu'ils entretiennent avec la rue contribuent à la cohésion des milieux où elles s'insèrent et à préserver les spécificités de la trame urbaine montréalaise.

Compte tenu de ce qui précède, la Direction de l'urbanisme est favorable à la modification du Plan d'urbanisme.



AC15-CDNNDG-01\_CPM\_CJV\_St Columba.pdf

---

**NUMÉRO DE CERTIFICAT (OU NOTE)**

---

**RESPONSABLE DE L'INTERVENTION**

Sylvain GARCIA  
conseiller en aménagement  
**Tél : 514-872-3419**

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2015-09-02

Monique TESSIER  
chef de division  
**Tél : 514-872-9688**  
**Division : Planification urbaine**

## AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Suite à son assemblée du 26 juin 2015

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal\*.



### Démolition et remplacement de l'église Saint Columba<sup>1</sup> (4020, avenue Hingston) par un projet résidentiel - retour

AC15-CDNNDG-01

Localisation :	4020, avenue Hingston, arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce
Reconnaissance municipale :	Bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle (Plan d'urbanisme, chapitre de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce)
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) émettent un avis à la demande de l'arrondissement. L'avis du CJV est requis considérant qu'une demande de modification du plan d'urbanisme est faite afin de retirer l'église Saint Columba (4020, avenue Hingston) de la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle afin de permettre sa démolition.

#### NATURE DES TRAVAUX

Le projet vise la démolition de l'église Saint Columba (4020, avenue Hingston) et son remplacement par un projet résidentiel composé d'un ensemble de sept maisons unifamiliales.

#### AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce doit donner son avis sur le projet, qui lui sera présenté le 6 août 2015. Le conseil de l'arrondissement et le conseil municipal seront également appelés à se prononcer sur le projet.

<sup>1</sup> Bien que certains documents utilisent le nom francisé de « Saint-Colomba », la majorité des documents utilisent le nom anglais « Saint-Columba », qui est plus en accord avec l'histoire et l'occupation du bâtiment. Le présent avis retient ce nom anglais, mais n'utilise pas le trait d'union qui n'est pas d'usage dans cette langue.

\*Règlement de la Ville de Montréal 02-136 et  
Règlement de la Ville de Montréal 12-022

---

## HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX

C'est en 1908, à l'initiative du révérend Frank Cherters, recteur de la paroisse de Saint-Simon de Saint-Henri et de l'évêque Carmichael, qu'une mission anglicane est implantée dans ce quartier de la municipalité de Notre-Dame-de-Grâce d'abord au coin des rues Sherbrooke et Grand. Peu après, en 1910, la municipalité Notre-Dame-de-Grâce est annexée à Montréal, contribuant à intensifier le développement urbain du secteur. Parallèlement, le projet de transformer la mission en paroisse prend place et *The Incumbent and Church Wardens of the Parish of St. Columba* acquiert les terrains qui constituent le site aujourd'hui à l'étude. En 1920, quatre ans après que la paroisse Saint Columba soit devenue autonome, on procède à la construction de l'église. Implantée sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, l'église consiste en une nef unique qui aboutit à un chœur plus étroit. À l'intérieur, la nef est surmontée d'une charpente apparente en bois massif. À l'extérieur, cette construction en blocs de béton est d'apparence modeste, l'entrée étant marquée par un corps de bâtiment surmonté d'un toit en appentis et un petit clocher coiffant le faite du toit de l'église. En 1952, l'architecte David Shennan propose un important projet de transformation de style gothique qui comprend l'ajout d'une tour carrée massive à l'entrée. Le projet réalisé l'année suivante est nettement moins ambitieux, mais inclut un agrandissement arrière, de telle sorte que l'église et ses annexes forment la tête d'îlot. À partir de 1968, l'église accueille la mission catholique polonaise de la Très-Sainte-Trinité. La paroisse Saint Columba est dissoute en 2012 et son église est fermée et inoccupée depuis.

Pour sa part, le centre communautaire (*Parish Hall*) est érigé en 1928, soit huit ans après l'église, selon les plans des architectes Philip John Turner et Alfred Dennis Thacker dans le style Tudor. L'édifice de deux étages en brique, avec des encadrements stylisés en pierre autour des ouvertures, se trouve dans l'alignement des maisons le long de l'avenue Hingston. Il est présentement occupé par des groupes communautaires (Rohr Chabad NDG et campus Loyola), dont une garderie qui y cessera prochainement ses activités.

Bien que l'ensemble soit relativement discret, il se distingue par la présence d'un talus qui surélève l'église par rapport à l'avenue Notre-Dame-de-Grâce. Les reculs des façades permettent la présence d'arbres le long des trois avenues.

---

## CONTEXTE DU PROJET

Une première présentation du projet devant le comité mixte a eu lieu le 12 décembre 2014. Il visait la démolition de l'église Saint Columba et la construction d'un ensemble de sept maisons de ville de deux étages avec sous-sol. Il prévoyait l'implantation de trois d'entre elles en front de l'avenue Hingston et de quatre autres en front de l'avenue Beaconsfield. Quatorze stationnements étaient prévus dans un espace commun souterrain, accessible depuis l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, au-dessus duquel se trouvaient les cours arrière des résidences. Le projet prévoyait également la rénovation de l'édifice du Parish Hall et le maintien de ses activités communautaires. Cette présentation a donné lieu à un avis défavorable des comités en date du 23 janvier 2015 (AC14-CDNNDG-01), dans lequel ceux-ci regrettaient que le projet ait d'emblée évacué le parti de valoriser l'existant en excluant toute possibilité de réhabiliter l'église (et n'aie à tout le moins exposé les résultats d'une telle réflexion au comité). Ils déploraient également le traitement de la tête d'îlot dans le projet de remplacement, aucune résidence n'ayant front sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce (où l'on prévoyait placer l'entrée de garage).

---

## DESCRIPTION DU PROJET

Le projet actuel vise la démolition et le remplacement de l'église Saint Columba située au 4020, avenue Hingston, par sept maisons de ville unifamiliales ; six ayant front sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce et une ayant front sur l'avenue Beaconsfield. Ce sont des maisons de deux étages avec sous-sol, disposant chacune de trois ou quatre chambres. Des espaces de stationnement intérieurs souterrains sont accessibles depuis l'avenue Beaconsfield.

Le projet prévoit également la conservation du bâtiment du Parish Hall et la poursuite de son occupation à des fins communautaires.

---

## ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) (ci-après « les comités ») ont reçu les représentants de l'arrondissement, des services centraux de la Ville et de la firme d'architectes responsable du projet de remplacement ainsi que le propriétaire du bâtiment lors de sa réunion du 26 juin 2015. Le représentant de l'arrondissement a d'abord présenté le contexte du projet et l'état du bâtiment à démolir, avant d'exposer les enjeux relatifs au potentiel de réhabilitation de l'église et à l'élaboration de la seconde mouture du projet de remplacement. Le représentant de la firme externe a ensuite présenté le parti d'aménagement retenu en lien avec les recommandations de l'avis des comités du 23 janvier 2015 (AC14-CDNNDG-01).

Tout d'abord, les comités soulignent que le projet a évolué considérablement depuis la première présentation ; ils apprécient la volonté manifeste de répondre aux recommandations qu'ils ont émises précédemment ainsi que le fait d'avoir envisagé plusieurs options, dont la conversion de l'église en habitation. Les comités tiennent néanmoins à préciser que ce n'est pas à leur demande que cette option a été étudiée. Il s'agit en effet d'une avenue qu'ils n'encouragent pas. Ils encourageaient plutôt sa reconversion à des fins communautaires. Les comités en profitent pour rappeler que le devenir des églises et de leur terrain est un enjeu crucial sur le territoire montréalais ; à leur avis, il est urgent de mieux documenter les possibilités de conservation, de réhabilitation et de requalification de ces propriétés, et ce, dans une démarche collective impliquant la Ville centrale et les arrondissements.

Enfin, les comités apprécient également qu'une évaluation de la condition physique du bâtiment, qu'ils jugent rigoureuse et objective, ait été réalisée en vue de justifier sa démolition.

### Démolition de l'église et projet de remplacement

Les comités considèrent 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<sup>2</sup> et l'état de conservation de l'église. Il leur apparaît également approprié que le projet prévoit la construction de maisons unifamiliales attachées comprenant trois ou quatre chambres plutôt que des bâtiments d'appartements en copropriété. Ils apprécient en outre que,

---

<sup>2</sup> Ville de Montréal, Division du patrimoine. *Énoncé de l'intérêt patrimonial du site de l'église Saint-Columba et de son centre communautaire, 4020-4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce)*, Montréal, Ville de Montréal, 24 avril 2014, p. 1.

contrairement à la première version du projet où les maisons donnaient sur les avenues Hingston et Beaconsfield, la majorité d'entre elles aient maintenant front sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce.

### **Parish Hall**

Les comités voient d'un bon œil l'intention de conserver le bâtiment du Parish Hall, dont l'énoncé de l'intérêt patrimonial réalisé pour le site reconnaît la valeur architecturale, et d'y maintenir un usage communautaire. De plus, par rapport à la première version du projet, où les maisons étaient mitoyennes avec le Parish Hall, la nouvelle implantation permet d'améliorer les éventuels problèmes de cohabitation. Les comités se questionnent néanmoins sur la présence du mur aveugle donnant sur les cours arrière des résidences et croient que des mesures pourraient être prises afin d'en atténuer l'effet. De plus, les comités suggèrent de redéfinir légèrement la maison formant le coin des avenues Hingston et Notre-Dame-de-Grâce de manière à créer une frontalité plus forte sur l'avenue Hingston. À cet effet, ils proposent de déplacer l'entrée principale de cette maison sur Hingston et d'allonger sa façade sur rue vers le nord, de manière à réduire la largeur du vide entre le Parish Hall et le projet.

### **Traitement architectural**

Le projet de remplacement de l'église par un ensemble de maisons de ville a été grandement amélioré et les comités apprécient le travail qui a été réalisé. Ils croient néanmoins qu'il reste un certain raffinement à faire du point de vue du vocabulaire architectural et du choix des matériaux afin de mieux assurer l'intégration de l'ensemble dans le cadre bâti environnant. En vue de la révision architecturale du projet par l'arrondissement, les comités soulèvent quelques aspects qui devraient faire l'objet d'une réflexion : d'abord, le choix du verre comme matériau pour les mains courantes apparaît contestable, car il ne s'associe pas au vocabulaire architectural du secteur ; de plus, l'échelle des baies vitrées pourrait être diminuée afin de mieux harmoniser ces dernières à celles des bâtiments résidentiels du quartier ; et enfin, la proportion du revêtement de pierre par rapport à la brique paraît trop importante. Les comités recommandent par ailleurs de remplacer la porte double du stationnement souterrain par une porte simple, de manière à réduire la largeur de la voie d'accès et son impact sur la rue.

### **Aménagements paysagers et topographie**

Les comités comprennent que l'intention générale est de conserver les arbres actuellement présents sur le domaine public. Néanmoins, les modifications apportées à la topographie sont difficiles à lire dans le document présenté. Aussi, le projet prévoit l'arasement partiel du terrain situé en façade des bâtiments pour y aménager les escaliers donnant accès aux entrées, créant ainsi une séquence de différents talus. Les comités voient d'un mauvais œil le fractionnement du talus en plusieurs morceaux, puisque cela modifie la topographie du site et va à l'encontre des aménagements paysagers du quartier, où les escaliers situés très près du trottoir permettent de garder le profil du talus. Les comités s'inquiètent également de l'impact de cet arasement sur la conservation de deux des arbres situés sur le domaine public. Il est d'avis que les escaliers menant aux portes d'entrée des résidences pourraient être avancés, c'est-à-dire rapprochés du trottoir, afin qu'ils épousent la forme du talus, permettant ainsi d'éviter de le scinder. Cela permettrait de conserver le talus en totalité, ainsi que les arbres. Plus largement, les comités insistent sur la nécessité de mettre en place des mesures afin de s'assurer de protéger les arbres présents.

Par ailleurs, les comités soulignent que l'excavation n'est pas nécessaire du côté nord, où l'arasement prévu ne respecte pas le profil du voisin et se solderait en la création d'un sous-espace excavé borné du côté du voisin par un mur de soutènement et de l'autre, par le mur de la première unité. Il serait en ce cas préférable de conserver la topographie du terrain et de rehausser légèrement le solage et le niveau des fenêtres.

---

### **AVIS DU CJV ET DU CPM**

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger émettent un avis favorable au projet de remplacement de l'église Saint Columba qui leur a été présenté. Dans le présent avis, les comités font état de leurs recommandations à ce propos.

Le vice-président du CJV,

**Original signé**

Pierre Corriveau

Le 17 juillet 2015

Le vice-président du CPM,

**Original signé**

Pierre Gauthier

Le 17 juillet 2015

**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>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.

**SENS DE L'INTERVENTION**

Avis favorable avec commentaires

---

**COMMENTAIRES**

Voir document ci-joint.



[15-2594 - PU liste des bâtiments - CDN.doc](#)

---

**NUMÉRO DE CERTIFICAT (OU NOTE)**

---

**RESPONSABLE DE L'INTERVENTION**

Sabrina GRANT  
Avocate  
**Tél : 514 872-6872**

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2015-08-26

Sabrina GRANT  
Avocate  
**Tél : 514 872-6872**  
**Division : Droit public et législation**

**VILLE DE MONTRÉAL  
RÈGLEMENT  
XX-XXX**

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

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du \_\_\_\_\_ 2015, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle du chapitre 4 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) concernant l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce est modifiée par la suppression, dans la catégorie « Les lieux de culte », du bâtiment « 4020, avenue Hingston (Église St. Columba) ».

---

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXXXXX.

GDD 1151378002



Regl\_plan\_urb\_GDD1151378002.doc

**VILLE DE MONTRÉAL  
ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES-NOTRE-DAME-DE-GRÂCE  
RCA15 XXXXX**

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

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À la séance du \_\_\_\_\_ 2015, le conseil de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce décrète :

**1.** La liste des « Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle » pour l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, incluse à la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée, par le retrait de la référence à l'adresse : "4020, avenue Hingston (St. Columba)" apparaissant à la première colonne de la section "Les lieux de culte".

---

GDD 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>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.



Annexe -1 = Plan d'arpentage du site actuel : [1- PI-Arpentage.pdf](#)

- Annexe -2 = Fiche de l'Inventaire des lieux de culte du Québec pour le bâtiment du



4020, avenue Hingston : [2- Fiche Invent-Pat-Relg\\_2003.pdf](#)

- Annexe -3 = Énoncé d'intérêt patrimonial (div. du patrimoine, SMVT) :



[3- Énoncé Int.Patrim\\_140424.pdf](#)

- Annexe -4 = Rapport d'inspection, Donovan Experts - Conseils :



[4- Rapp-Inspect\\_150612.pdf](#)

- Annexe -5 = Étude de faisabilité d'une réhabilitation, Neuf architectes :



[5- Réhabilit-150618.pdf](#)

- Annexe -6 = Extrait du PV du CCU du 11 décembre 2014 :



[6- AVIS-CCU\\_4020\\_Hingst\\_141211.pdf](#)

- Annexe -7 = Extrait du PV du Comité mixte du 12 décembre 2014 :



[7- Extrait Com-Mixte\\_141212.pdf](#)

- Annexe -8 = Extrait du PV du Comité mixte du 26 juin 2015 :



[8- Extrait Com-Mixte\\_150626.pdf](#)



- Annexe -9 = Plans du projet de remplacement : 9- Plans 150805.pdf
- Annexe -10 = Extrait du PV du CCU du 6 août 2015 :

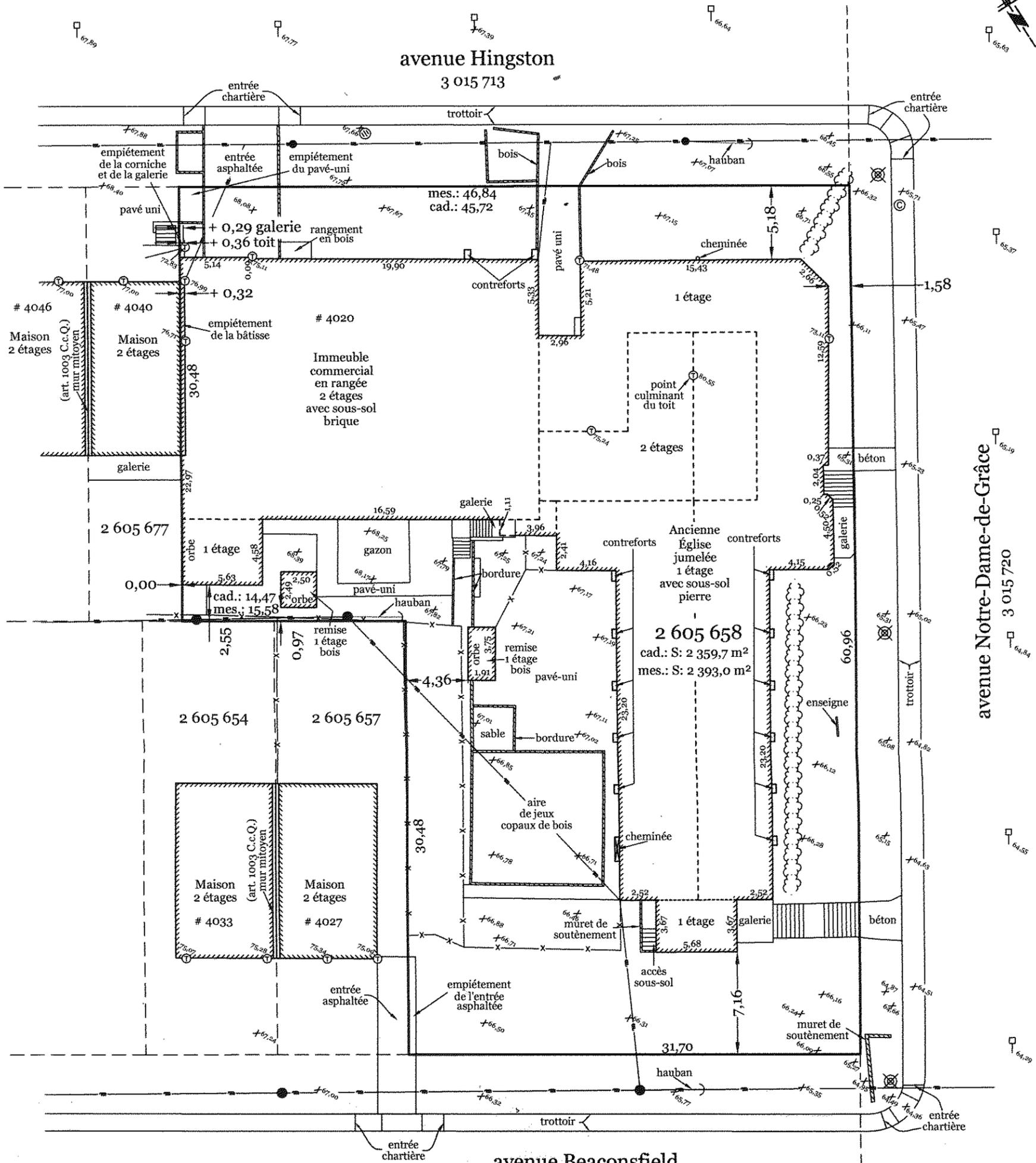


10- AVIS-CCU 4020 Hingst 150806.pdf

## **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Richard GOURDE  
Conseiller en aménagement

**Tél :** 514 872-3389  
**Télécop. :** 514 868-5050



LÉGENDE:

— cadastre	— x — clôture	● poteau	⊗ lampadaire	⊙ puisard	⊕ point altimétrique au toit	▬ bordure bois/béton
- - - bornant	⊕ haie	— fils aériens	⊙ regard	+ point altimétrique au sol	⊕ point altimétrique centre de rue	

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

Notes: - Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI).  
 - 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.

<b>PLAN TOPOMÉTRIQUE</b>	
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 Québec  
 Longueuil Terrebonne  
 La Prairie Joliette  
 Bromont Saint-Césaire  
 Sans frais: 1-888-399-6767

Préparé par  
  
**Christian Léger**  
 ARPEUTEUR-GÉOMÈTRE

Copie conforme à l'original,  
 émise le \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 ARPEUTEUR-GÉOMÈTRE  
 Montréal, le 26 novembre 2013

# Inventaire des lieux de culte du Québec

## Église Saint Columba's

Fiche 2003-06-412



Vue frontale de la façade principale

ADRESSE	4020, avenue Hingston H4A 2J7
MUNICIPALITÉ	<u>Montréal</u>
MRC	<u>Hors MRC</u>
RÉGION ADMINISTRATIVE	région de <u>Montréal</u> (06)
TRADITION(S) RELIGIEUSE(S) ACTUELLE(S)	<u>Anglicane</u>
HIÉRARCHISATION RÉGIONALE	<u>Faible (E)</u>
CONSTRUCTION	<u>1920</u>
CONCEPTEUR(S)	<u>Pick and Shepherd, Entrepreneur</u>
ÉLÉMENTS DU SITE	<u>Salle communautaire</u>

## Extérieur

REVÊTEMENT DOMINANT

FAÇADE PRINCIPALE	<u>Crépi</u>
MURS	<u>Crépi</u>
TOITURE	<u>Asphalte (bardeau)</u>

## Intérieur

REVÊTEMENT DOMINANT

MURS	<u>Béton</u>
------	--------------

VOÛTE OU PLAFOND	Bois
FORME DE LA VOÛTE	Arc en mitre
PLAN AU SOL	Croix latine choeur en saillie abside droite
PLAN INTÉRIEUR	Nef à 1 vaisseau
ORGUE	L'orgue Casavant Frères a été installé en 1953.
VITRAUX	La fenêtre qui perce le mur pignon est ornée d'un vitrail. L'auteur de ce vitrail est inconnu, tout comme la date d'installation. Les fenêtres de la nef et des bras de transept sont pourvues de verres teintés.

*Dernière mise à jour : 24 février 2015*

*Tous droits réservés © 2012, Conseil du patrimoine religieux du Québec*

## ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL

### ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SITE DE L'ÉGLISE SAINT-COLUMBA ET DE SON CENTRE COMMUNAUTAIRE

4020-4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce)

L'intérêt patrimonial du site de l'église Saint-Columba et de son centre communautaire (*parish hall*) repose d'abord sur sa valeur sociale et symbolique en raison de son rôle comme lieu communautaire local important dans le secteur et de sa signification spirituelle.

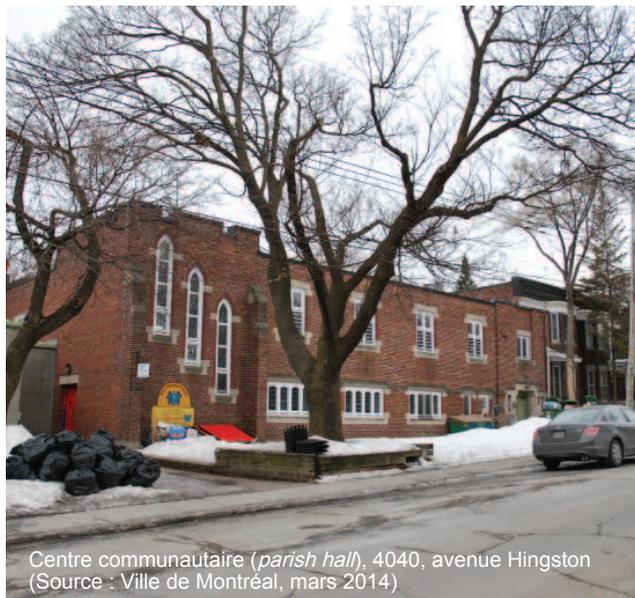
Le site présente aussi des qualités paysagères notamment par l'intégration harmonieuse du centre communautaire au cadre bâti, l'insertion discrète de l'église et du centre communautaire dans le secteur et l'effet de prestance que procure la topographie du site.

Construit dans les années 1920, ce site témoigne également du développement intensif de Notre-Dame-de-Grâce dans les premières décennies du XX<sup>e</sup> siècle, et de la présence de la communauté anglophone anglicane dans le quartier.

Enfin, la valeur architecturale de ce lieu repose principalement sur la qualité de la composition néo-Tudor du centre communautaire qui a conservé la plupart de ses caractéristiques d'origine.



Église Saint-Columba vue depuis l'avenue Notre-Dame-de-Grâce (Source : Ville de Montréal, mars 2014)



Centre communautaire (*parish hall*), 4040, avenue Hingston (Source : Ville de Montréal, mars 2014)



Centre communautaire et église Saint-Columba (Source : Ville de Montréal, mars 2014)

# ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SITE DE L'ÉGLISE SAINT-COLUMBA ET DE SON CENTRE COMMUNAUTAIRE

4020 et 4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce)

## DÉSIGNATION PATRIMONIALE

Désignation au Plan d'urbanisme : Bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle (église Saint-Columba)

Statut en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel : Aucun

Désignation patrimoniale fédérale : Aucune

## CHRONOLOGIE DES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

1876

Incorporation de la municipalité de la paroisse de Notre-Dame-de-Grâce.

1906

La municipalité de Notre-Dame-de-Grâce prend le statut de ville.

Proposition de fondation d'une mission anglicane dans le quartier Kensington à Notre-Dame-de-Grâce, sous l'initiative du Révérend Frank Charters (recteur de la paroisse de Saint-Simon de Saint-Henri) et de l'évêque Carmichael.

1908

Inauguration de la mission St.Columba au coin des rues Sherbrooke et Grand.

1910

Annexion de Notre-Dame-de-Grâce à Montréal.

Entre 1910 et 1930

Développement urbain intensif de Notre-Dame-de-Grâce, en conjoncture avec l'augmentation de la desserte en transport du secteur.

Années 1910

Acquisition des terrains constituant le site à l'étude par The Incumbent and Church Wardens of the Parish of St.Columba.

1916

La paroisse de Saint-Columba devient autonome. Son recteur est alors le Révérend père James Alfred Osbourne.

1920

Construction de l'église Saint-Columba. La première messe est célébrée le 24 décembre.

1928

Construction du centre communautaire (parish hall) au nord de l'église selon les plans des architectes Philip John Turner et Alfred Dennis Thacker. Acquisition de la maison voisine (au nord) afin de loger le presbytère.

1953

Agrandissement de l'église selon les plans de l'architecte David Shennan.

1968

L'église accueille la mission catholique polonaise de la Très-Sainte-Trinité.

1969

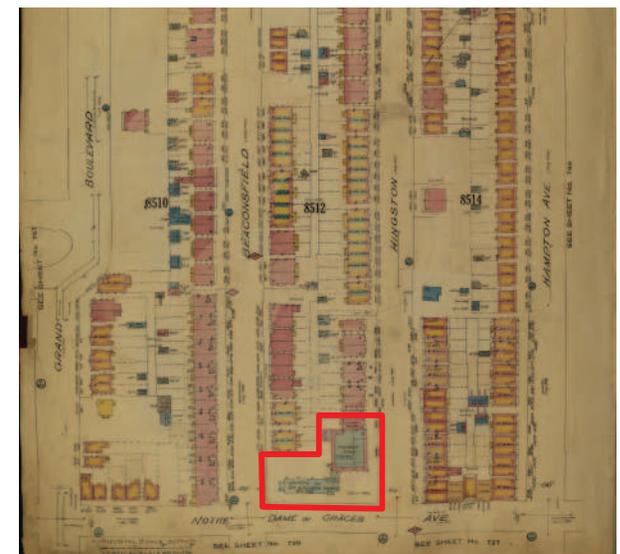
1er septembre : allocution du cardinal Karol Jozef Wojtyła, futur pape Jean-Paul II, dans la grande salle du centre communautaire.

2012

Dissolution de la paroisse de Saint-Columba et fermeture de l'église.



Plan de Goad (extrait), 1913, volume 2, pl.242  
(Source : BAnQ)



Insurance Plan of Montreal (extrait), 1940, volume VII,  
pl.768 (Source : BAnQ)

**ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SITE DE L'ÉGLISE SAINT-COLUMBA ET DE SON CENTRE COMMUNAUTAIRE**  
4020 et 4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce)



Photo aérienne du site (Source : Bing, 2012)

# ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SITE DE L'ÉGLISE SAINT-COLUMBA ET DE SON CENTRE COMMUNAUTAIRE

4020 et 4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce)

## VALEUR SOCIALE ET SYMBOLIQUE



La grande salle du centre communautaire  
(Source : Ville de Montréal, mars 2014)



Clocheton de l'église Saint-Columba  
(Source : Ville de Montréal, mars 2014)

La valeur sociale et symbolique du site de l'église Saint-Columba et de son centre communautaire repose sur :

- son rôle comme lieu communautaire local où se tiennent plusieurs activités, célébrations et rassemblements (religieux, communautaires, publics et autres);
- la signification spirituelle associée au site.

## ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES

- Sa localisation au cœur d'un quartier résidentiel
- Le centre communautaire et ses espaces intérieurs, notamment sa grande salle au rez-de-chaussée
- L'église, sa nef et son clocheton
- La vocation communautaire du lieu

# ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SITE DE L'ÉGLISE SAINT-COLUMBA ET DE SON CENTRE COMMUNAUTAIRE

4020 et 4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce)

## VALEUR PAYSAGÈRE



Vue du centre communautaire et de l'avenue Hingston (Source : Ville de Montréal, mars 2014)



Vue du site depuis l'angle des avenues Beaconsfield et Notre-Dame-de-Grâce (Source : Ville de Montréal, mars 2014)

La valeur paysagère du site de l'église Saint-Columba et de son centre communautaire repose sur :

- l'intégration harmonieuse du centre communautaire au cadre bâti environnant qu'il bonifie par sa qualité architecturale;
- son intégration discrète au cœur d'un quartier résidentiel;
- l'effet de prestance que procure la topographie du site à l'église;
- la présence d'alignement d'arbres matures sur rue qui contribue à la qualité du site et du secteur.

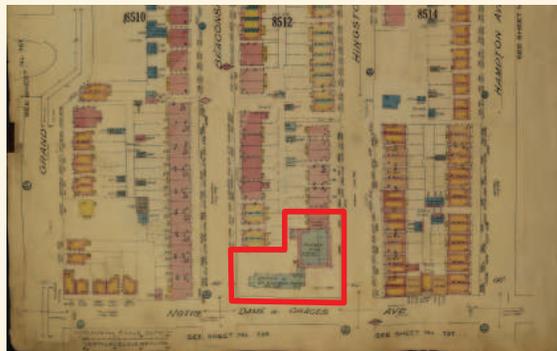
## ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES

- Sa localisation en tête d'îlot
- Le gabarit de l'église et du centre communautaire, semblable à celui des constructions du secteur
- Les caractéristiques architecturales du centre communautaire, notamment :
  - sa volumétrie
  - son implantation par rapport à la rue
  - son revêtement de brique rouge
  - ses détails architecturaux néo-Tudor
- Le talus bordant l'avenue Notre-Dame-de-Grâce
- Les alignements d'arbres matures sur rue

# ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SITE DE L'ÉGLISE SAINT-COLUMBA ET DE SON CENTRE COMMUNAUTAIRE

4020 et 4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce)

## VALEUR HISTORIQUE



Plan du secteur en 1940 (Source : *Insurance Plan of Montréal*, BAnQ)



Projet de transformation de l'église Saint-Columba de l'architecte David Shennan, 1952, non réalisé (Source : Archives du Diocèse anglican de Montréal)



Cardinal Karol Jozef Wojtyla, now Pope John Paul II, adressing (...), 1969 (Source : *As it happened*, Archives du Diocèse anglican de Montréal)

La valeur historique du site de l'église Saint-Columba et de son centre communautaire repose sur :

- son témoignage du développement intensif du quartier au début du XX<sup>e</sup> siècle et de la présence importante de la communauté anglophone (anglicane) dans Notre-Dame-de-Grâce;
- le fait que l'église reflète les moyens modestes de la communauté de Saint-Columba par la simplicité de son architecture extérieure et son caractère inachevé;
- son association avec la mission catholique polonaise qui a occupé le site à partir de 1968, et le fait que le futur pape Jean-Paul II ait prononcé une allocution dans la grande salle du centre communautaire;
- son association avec des personnages qui ont joué un rôle important dans l'histoire de cette paroisse, soit les recteurs James Alfred Osbourne, Elton Scott et Norman E. Peterson.

## ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES

- Sa localisation au cœur du quartier Notre-Dame-de-Grâce, dans un secteur résidentiel développé au début du XX<sup>e</sup> siècle
- Les matériaux et caractéristiques architecturales modestes de l'église
- Le décor de la nef représentatif de la tradition anglicane (sobriété, mise en valeur des poutres apparentes de la toiture, contraste entre la blancheur des murs et les boiseries foncées, etc.)

# ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SITE DE L'ÉGLISE SAINT-COLUMBA ET DE SON CENTRE COMMUNAUTAIRE

4020 et 4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce)

## VALEUR ARCHITECTURALE



La façade principale du centre communautaire (Source : Ville de Montréal, mars 2014)



Détail de la façade du centre communautaire (Source : Ville de Montréal, mars 2014)



Nef de l'église Saint-Columba (Source : Ville de Montréal, mars 2014)

La valeur architecturale du site de l'église Saint-Columba et de son centre communautaire repose sur :

- la qualité architecturale du centre communautaire d'inspiration néo-Tudor et le haut degré d'authenticité de ses composantes;
- son association avec l'architecte Philip John Turner, directeur de l'école d'architecture de l'Université McGill, qui a notamment conçu plusieurs lieux de culte dans le secteur;
- la sobriété et la simplicité du décor de la nef de l'église.

## ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES

- Le centre communautaire et ses caractéristiques architecturales, entre autres :
  - la composition d'inspiration néo-Tudor de sa façade principale se reflétant notamment dans la forme et le détail des ouvertures et l'utilisation de pilastres s'apparentant à des contreforts
  - ses espaces intérieurs d'origine, entre autres la grande salle (hauteur des plafonds, présence de la mezzanine (actuellement murée) et de la scène)
  - la présence de nombreuses composantes d'origine (fenêtres en bois, portes, décor intérieur, etc.)
- La nef de l'église, soit :
  - son volume intérieur simple
  - la charpente en bois apparente de la toiture
  - les boiseries
  - les vitraux du chœur

# ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SITE DE L'ÉGLISE SAINT-COLUMBA ET DE SON CENTRE COMMUNAUTAIRE

4020 et 4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce)

## DÉMARCHE

Cet énoncé répond à une demande faite par l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce à la Division du patrimoine de la Direction de la culture et du patrimoine pour l'évaluation de l'intérêt patrimonial de ce site en collaboration avec l'arrondissement et la Commission scolaire de Montréal.

Il se base sur la consultation d'une documentation portant sur le site, sur les expertises et expériences des participants au groupe de travail et sur une série d'observations et de constats découlant de la visite des lieux effectuée le 12 mars 2014.

## RÉFÉRENCES

LAFONTAINE & SOUCY ARCHITECTES, *Étude préalable à l'énoncé patrimonial du 4020, avenue Hingston, Montréal*. Montréal, janvier 2014.

CONSEIL DU PATIMOINE RELIGIEUX DU QUÉBEC, *Inventaire des lieux de culte du Québec, fiche de l'église Saint-Columba's (no. 2003-06-412)*, Conseil du patrimoine religieux du Québec et ministère de la Culture et des Communications, 2003.

## GROUPE DE TRAVAIL

Françoise Caron, conseillère en aménagement, Ville de Montréal, Direction de la culture et du patrimoine, Division du patrimoine

Claude Comtois, architecte, Ville de Montréal, Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, Division de l'urbanisme

Robert Denis, conseiller en aménagement, Ville de Montréal, Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, Division de l'urbanisme

David Kakon, directeur, 92865310 Québec Inc. (propriétaire du site)

Luce Lafontaine, architecte, Lafontaine & Soucy architectes

Jennifer Ouellet, conseillère en aménagement, Ville de Montréal, Direction de la culture et du patrimoine, Division du patrimoine

## RÉDACTEUR

Jennifer Ouellet, conseillère en aménagement, Ville de Montréal, Direction de la culture et du patrimoine, Division du patrimoine

**ÉVALUATION SOMMAIRE  
DE LA CONDITION PHYSIQUE**

4040 AVENUE HINGSTON  
MONTRÉAL, QC

**N/RÉF. 15 2163.PCA**

**Rapport présenté à :**

**9286-5310 QUÉBEC INC.**  
4545, rue Sherbrooke Ouest  
Westmount, QC  
H3Z 1E8

**Juin 2015**

# D O N O V A N E X P E R T S - C O N S E I L S

149B, rue Principale  
Saint-Sauveur, QC  
J0R 1R6  
Tél. : (450) 227-6177  
Télec. : (450) 227-5377  
Courriel : info@decenviro.com

---

Le 12 juin 2015

Monsieur Robert Blatt  
**9286-5310 QUÉBEC INC.**  
4545, rue Sherbrooke Ouest  
Westmount, QC  
H3Z 1E8

**N/Réf. : 15 2163.PCA**  
**Objet : ÉVALUATION SOMMAIRE DE LA CONDITION PHYSIQUE**  
**4040 AVENUE HINGSTON, MONTRÉAL, QC**

---

Monsieur Blatt,

Suite à votre demande, nous avons procédé à une évaluation de la condition physique de la propriété mentionnée en rubrique.

Le rapport de l'étude contient une consultation des plans de construction disponibles, l'analyse des dossiers d'entretien du propriétaire, une inspection de la propriété ainsi que nos recommandations et conclusions concernant l'état de la propriété. De plus, nous avons procédé à l'estimation des réserves et coûts associés à la remise en état des lieux, si nécessaire.

Nous vous remercions de nous avoir donné l'occasion de vous servir et espérons collaborer de nouveau avec vous lors de vos prochains travaux.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**DONOVAN EXPERTS-CONSEILS INC.**



Kevin Donovan, ing.

## TABLE DES MATIÈRES

	<b>PAGE</b>
<b>1.0 MISE EN SITUATION</b>	<b>1</b>
1.1 Localisation géographique du site à l'étude	2
1.2 Nomenclature	4
<b>2.0 ÉTAT GÉNÉRAL DE LA PROPRIÉTÉ</b>	<b>6</b>
2.1 Topographie et drainage	6
2.2 Pavage et stationnement	6
2.3 Paysagement et état général des lieux	7
2.4 Servitudes	8
2.4.1 Égouts et aqueduc	8
2.4.2 Gaz naturel / produits pétroliers	8
2.4.3 Électricité	8
2.5 Zonage	9
<b>3.0 ÉTAT DU BÂTIMENT</b>	<b>10</b>
3.1 Fondations et dalle sur sol	10
3.2 Structure	12
3.3 Façades	13
3.4 Toiture	14
3.5 Sous-sol/grenier	16
3.6 Finitions et composantes intérieures	16
<b>4.0 SYSTÈMES DE BÂTIMENT</b>	<b>18</b>
4.1 Plomberie	18
4.2 HVAC (CVC)	18
4.3 Composantes électriques	19
4.4 Sécurité des lieux et protection incendie	19
4.5 Ascenseurs	20
<b>5.0 INFRACTIONS AU CODE DU BÂTIMENT</b>	<b>21</b>
5.1 Service des incendies	21
<b>6.0 CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS</b>	<b>23</b>
6.1 Réparations immédiates – Tableau 1	23
6.2 Réserves de remplacement – Tableau 2	22
<b>7.0 LIMITATIONS</b>	<b>24</b>
<b>ANNEXE I COMPENDIUM PHOTOGRAPHIQUE</b>	
<b>ANNEXE II CORRESPONDANCES</b>	

# SOMMAIRE EXÉCUTIF

## Tableau sommaire des réparations immédiates et réserves

Section		Condition					Correctifs	Réparations	Réserves à prévoir
#	Nom de la section	Excellente	Bonne	Mediocre	Pauve	N/A	Nécessaires	Immédiates	
<p>Nom de la Propriété: <b>152,163</b> Type de Propriété: <b>Socioculturelle</b>            adresse: <b>4040 rue Hingston</b>            Ville: <b>Montréal</b> Surface de l'immeuble: <b>2,356 MÈTRES CARRÉS</b>            Date d'inspection: <b>26 mai, 2015</b> 25374.48 PIEDS CARRÉS            Date du Rapport: <b>11 juin, 2015</b></p>									
<b>CONDITIONS DU SITE</b>									
2.1	Topographie et Drainage		√				NON	\$ -	\$ -
2.2	Pavage et Stationnement			√			OUI	\$ 7,000.00	\$ 25,000.00
2.3	Paysagement et état général des lieux		√				NON	\$ -	\$ -
2.4	Servitudes	√					NON	\$ -	\$ -
<b>CONDITIONS DE L'IMMEUBLE</b>									
3.1	Fondations			√	√		OUI	\$ 3,500.00	\$ 162,000.00
3.2	Structure			√			OUI	\$ 4,000.00	\$ 108,500.00
3.3	Façades (murs, fenêtres & portes)		√	√	√		OUI	\$ 25,000.00	\$ 50,000.00
3.4	Toiture			√			OUI	\$ 5,000.00	\$ 69,576.00
3.5	Sous-sol / Greniers		√	√	√		OUI	\$ -	\$ 50,000.00
3.6	Finitions et composantes intérieures		√				OUI	\$ 15,000.00	\$ -
<b>EQUIPEMENT ET SYSTÈMES</b>									
4.1	Plomberie		√	√			OUI	\$ -	\$ 1,200.00
4.2	HVAC		√				OUI	\$ -	\$ 3,000.00
4.3	Composantes électriques		√				NON	\$ -	\$ -
4.4	Sécurité des lieux et protection incendie		√				NON	\$ -	\$ -
4.5	Ascenseurs		√				NON	\$ -	\$ -
<b>AUTRES STRUCTURES, FINITIONS OU LOCATAIRES</b>									
<b>ITEMS D'INTÉRÊT PARTICULIER</b>									
<b>TOTAL (\$)</b>								<b>\$ 59,500.00</b>	<b>\$ 469,276.00</b>
<b>GRAND TOTAL (\$)</b>								<b>\$ 528,776.00</b>	

## 1.0 MISE EN SITUATION

DONOVAN EXPERTS-CONSEILS INC. (DEC) a été mandaté par 9286-5310 QUÉBEC INC., afin d'effectuer une évaluation sommaire des conditions physiques de l'immeuble situé au 4040 avenue Hingston à Montréal, arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, QC (Site).

Ce rapport a été réalisé en conformité avec la norme *E2018–08* de l'*American Standard for Testing Materials* (ASTM).

Cette demande fait suite aux exigences du propriétaire, et ce, en vue d'obtenir l'état et la condition de l'immeuble ainsi que les coûts estimés reliés à la réfection/réparation de cette dernière pour une période déterminée de cinq (5) années.

Nous avons été mandatés pour effectuer une évaluation en intégrant les deux phases d'étude suivantes :

- Un examen de toutes les informations disponibles reliées aux travaux passés de réparation par l'entremise de factures, garanties et autres documents associés au Site; et,
- Une inspection visuelle de l'immeuble dans le but de vérifier son état actuel et les conditions y étant rattachée.

La visite des lieux a été effectuée le 26 mai 2015 par monsieur Mathieu R.-Charland, chargé de projets pour DEC. Le rapport fut validé et révisé par monsieur Kevin Donovan, ing.

Ce rapport sommaire présente donc un résumé de nos recherches, les observations effectuées lors de notre visite ainsi que nos conclusions et recommandations concernant l'état physique de la propriété.

D'ordre général, les dossiers municipaux et des titres confirment que l'immeuble a été initialement construit en 1918 avec des rénovations mineures sans agrandissements par la suite.

## **1.1 Localisation géographique du site à l'étude**

Le Site à l'étude porte le numéro civique 4040 avenue Hingston, dans la ville de Montréal, arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce.

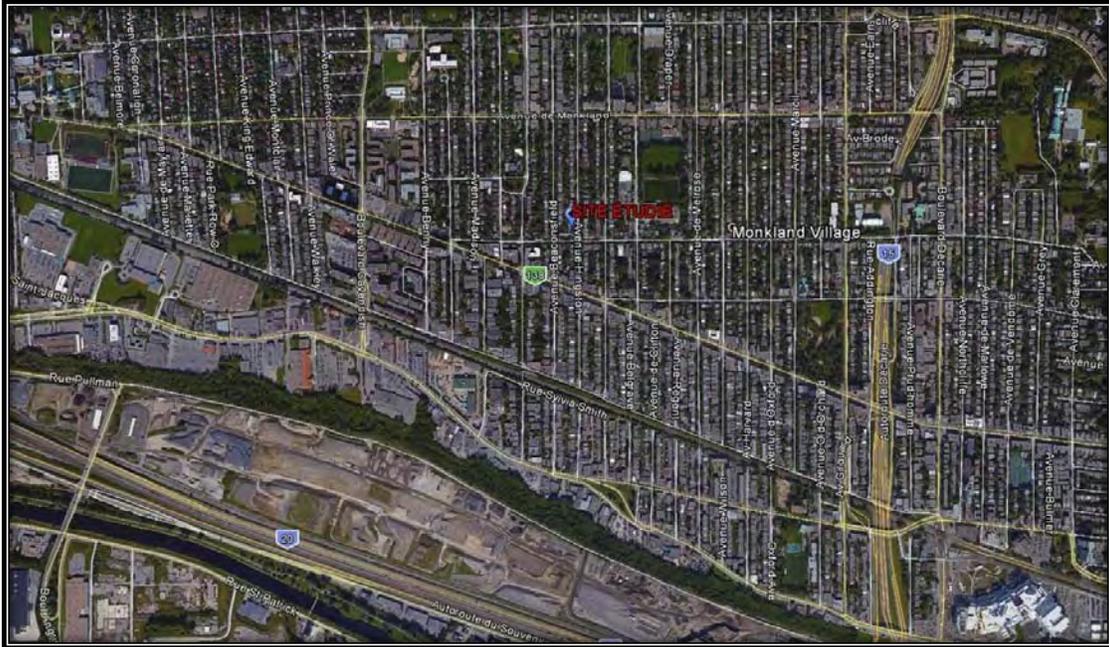
Plus particulièrement, le Site correspond au lot 2 605 658 du Cadastre du Québec. Les coordonnées géographiques du Site sont 45°28'6.42"N; -73°43'56.97"W.

Afin d'alléger le texte du présent rapport, la rue Hingston, perpendiculaire à l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, sera considérée comme étant dans un axe nord-sud. Dans ce contexte, le Site est situé au nord de l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, à l'ouest de la rue Hingston et à l'est de la rue Beaconsfield.

L'accès principal au Site se fait par la rue Hingston, soit vers l'est du Site.

Les vues aériennes présentées à la page suivante dévoilent la localisation géographique du Site et de ses environs immédiats, telles que perçues en 2013 et en 2009, respectivement.

**FIGURE 1 : LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DU SITE**



**FIGURE 2 : LOCALISATION DU SITE ET DES ENVIRONS IMMÉDIATS**



De forme irrégulière, la propriété étudiée possède une superficie approximative de 2355,70 m<sup>2</sup>. Un bâtiment à vocation communautaire ou socioculturelle, composé d'un étage avec un sous-sol, est présent sur le Site. L'immeuble est divisé en deux sections : une section église et une section salle communautaire. Du côté sud de l'immeuble se situe la portion église, tandis que la salle communautaire se situe dans la portion nord de l'immeuble. De manière générale, le secteur aux alentours du Site est de vocation résidentielle.

La propriété à l'étude est bordée au nord par des bâtiments résidentiels. À l'ouest se trouve la rue Beaconsfield, à l'est la rue Hingston et au sud l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, suivie de bâtiments résidentiels.

## 1.2 **Nomenclature**

DEC emploie des termes décrivant l'état de divers emplacements, bâtiments, et composantes de systèmes. Les termes utilisés sont définis aux paragraphes suivants. Il convient de noter qu'un terme appliqué à un système global n'exclut pas qu'une partie ou une section du système ou de la composante diffère du système global.

La nomenclature utilisée pour définir l'état ou la condition des composantes ou les lieux est résumée par la terminologie suivante :

### **Excellent(e)**

- La composante ou le système est dans un état neuf ou récent. Un entretien négligeable ou nul est recommandé. L'entretien peut être réalisé par un programme d'entretien régulier du propriétaire ou du gestionnaire.

### **Bon(ne)**

- La composante ou le système est sain et conforme aux normes attendues de la fonction de cette dernière. Il peut montrer des signes d'usure ou de vieillissement normal. Un certain travail d'entretien ou d'ajustement mineur peut être nécessaire.

## **Médiocre**

- La composante ou le système fonctionne selon ce qui est attendu de ce dernier. Par contre, il est désuet ou approche la fin de sa vie utile. Le remplacement pourrait être exigé dans un avenir rapproché.

## **Pauvre**

- La composante ou le système peut dévoiler l'évidence de réparations précédentes, ou des réparations non conformes aux normes généralement acceptées.

La réparation significative où le remplacement peuvent être recommandées afin d'empêcher davantage la détérioration, empêcher l'échec prématuré ou pour prolonger la durée de vie utile prévut. La composante où le système ne fonctionne pas ou ne performe pas selon l'utilisation attendue l'état actuel du système ou de la composante pourrait contribuer à la détérioration d'autres systèmes ou composantes. La réparation ou le remplacement est recommandé.

## 2.0 ÉTAT GÉNÉRAL DE LA PROPRIÉTÉ

### 2.1 Topographie et drainage

#### *DESCRIPTION*

Le Site étudié à une légère pente qui commence à la limite nord du Site et qui s'étend vers le sud. Des aires gazonnées sont présentent aux limites sud, est et ouest du Site.

#### *CONDITION*

D'ordre général, les sols et la topographie du Site permettent un drainage adéquat.

#### *RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES*

Veuillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veuillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

### 2.2 Pavage et stationnement

#### *DESCRIPTION*

Selon nos observations, la propriété loge une (1) aire de stationnement situé au coin nord-est du Site. Deux trottoirs en béton menant à des escaliers (photographie n° 1) sont situés du côté de la façade sud de l'immeuble. Un trottoir de béton est également présent du côté de la façade est du Site. Ces trottoirs ainsi qu'escaliers mènent à diverses portes d'entrée de l'immeuble.

#### *CONDITION*

L'aire de stationnement est en bon état.

Le porche d'entrée principale, dont les composantes sont de béton structural, dévoile plusieurs fissures et un mouvement latéral ressemblant à une piètre qualité des fondations granulaires. Pour des raisons de sécurité et afin de prévenir une détérioration plus rapide, une mise à jour de l'entretien est nécessaire sur tous les trottoirs et escaliers.

### *RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES*

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Mise à jour de l'entretien des trottoirs et escaliers en béton.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Réfection du porche de béton.**

## **2.3 Paysagement et état général des lieux**

### *DESCRIPTION*

Des espaces verts sont situés au sud, à l'est et à l'ouest de la propriété. Une aire de jeu est située immédiatement à côté de la façade ouest de l'immeuble. Celle-ci est constituée de gazon, d'aire de jeu en sable (carré de sable) ainsi que d'une aire recouverte de pavé uni.

### *CONDITION*

Le paysagement et l'état général des lieux sont bons.

### *RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES*

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

## **2.4 Servitudes**

### **2.4.1 Égouts et aqueduc**

#### *DESCRIPTION*

La *Ville de Montréal* fournit les services de l'eau et égouts à la propriété. Lors de notre inspection, nous n'avons pas noté la présence d'un compteur d'eau sur le Site.

### **2.4.2 Gaz naturel/produits pétroliers**

#### *DESCRIPTION*

Nous avons noté la présence d'une entrée pour le gaz naturel sur le Site.

D'ordre général, l'immeuble est chauffé à l'aide d'un système à eau chaude ainsi que de plinthes électriques.

Aucun système de chauffage au mazout n'est présent sur le Site.

### **2.4.3 Électricité**

#### *DESCRIPTION*

HYDRO-QUÉBEC fournit le service électrique à l'emplacement. Des lignes aériennes amènent le service électrique à la façade ouest de l'immeuble. Le service électrique est par la suite divisé afin d'alimenter les stations secondaires. Le service électrique

#### *ÉTAT GLOBAL*

Il n'y avait aucun problème signalé ou observé avec le réseau d'aqueduc ou d'alimentation électrique.

D'ordre général, les utilités semblent être configurées, proportionnées et conformes à l'utilisation prévue pour le type de vocation.

## *RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES*

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

## **2.5 Zonage**

### *DESCRIPTION*

Une demande a été effectuée à la *VILLE DE MONTRÉAL* afin de passer en revue le zonage et la vocation de la propriété à l'étude.

### *CONCLUSION*

Lors de la rédaction du rapport, nous n'avons pas reçu de confirmation du service d'urbanisme de la ville de Montréal (VILLE). Par contre, selon les documents obtenus du propriétaire le numéro de zonage serait le 0433 et l'utilisation pour des activités communautaires ou socioculturelles est autorisée.

## 3.0 ÉTAT DU BÂTIMENT

### 3.1 Fondations et dalle sur sol

#### *DESCRIPTION*

La majorité de la sous-structure de la propriété était visible lors de notre inspection. À certains endroits, le plancher de béton semble reposer sur une fondation granulaire. Basé sur nos observations, les fondations auraient été coulées en place, les bases renforcées d'acier d'armature et les empattements en béton armé. La dalle de béton était visible dans certaines sections du sous-sol de l'immeuble, alors que certaines sections du sol sous-sol est en terre.

Les murs de fondations dévoilaient un mélange de béton non homogène avec plusieurs fissures horizontales, notées à l'intérieur et l'extérieur de l'immeuble.

#### *CONDITION*

La sous-structure apparaît généralement dans un état de médiocre à pauvre. Nous avons noté la présence de sulfatation ainsi que de dégradation à divers endroits de la fondation ainsi que sur la dalle au sol. De plus, un haut taux d'humidité a été noté dans le sous-sol. Plusieurs endroits des murs de fondation ainsi que de la dalle sur sol dévoilaient des signes d'infiltration d'eau, de moisissure ainsi que des évidences de réparations passées. Il semble également y avoir eu des travaux d'imperméabilisation qui ont été faits sur les murs de fondation, principalement sur le mur de fondation nord de l'immeuble (photographie n° 3). Ce type de travail (drainage et imperméabilisation des murs de fondations) est à prévoir sur toute la superficie de l'immeuble.

La présence d'un haut taux d'humidité jumelé à une infiltration d'eau certes vers le substrat graveleux explique fort probablement le gonflement de la dalle.

De plus, il est possible que le gonflement soit dû à un sol instable et/ou la présence de pyrite dans le substrat graveleux.

Selon notre interprétation, un mauvais contrôle qualité a été employé lors de la coulée des murs de fondation. Cette lacune aurait causé la délamination et les concentrations non homogènes du gravier dans le mélange de béton. De plus, les fissures horizontales notées nécessitent d'être colmatées à l'aide d'époxy.

Les linteaux sous la fenestration dans les murs de fondations sont à refaire.

Des réserves pour une surveillance accrue, des travaux d'entretien ainsi que des travaux plus importants (tel que le nivellement du terrain, le drainage des sols et le drainage des fondations) sont à prévoir afin d'éviter une dégradation rapide de ce système.

## *RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES*

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Étude sur la présence de pyrite/sulfatation du substrat graveleux.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Travaux de réfection des murs de fondation et la dalle au sol (tel que le nivellement du terrain, drainage des sols et le drainage des fondations);**
- **Imperméabilisation des murs de fondations extérieurs;**
- **Injection d'époxy dans les fissures horizontales et réparations des sections où le mélange de béton est irrégulier; et,**
- **Réparation des linteaux sous la fenestration.**

## 3.2 Structure

### *DESCRIPTION*

Les colonnes et la charpente de l'immeuble sont en bois, avec des murs en briques. Dans l'ensemble, les éléments de la structure ne sont pas visibles.

### *CONDITION*

Les éléments de la structure sont dans un état médiocre. Nous avons noté la présence de poutre de renforcement en bois récemment installé à la limite nord de l'immeuble afin de soutenir le bâtiment (photographie n° 2). Cet élément dévoile une lacune au niveau de la structure ou l'intervention de soutenir est à questionner.

Selon nos observations, l'instabilité du sol en serait la cause. Des travaux de sous-œuvre sont à prévoir.

De plus, certaines bases de colonnes en béton ont dévoilé des évidences d'un piètre mélange de béton lors de la construction (ségrégation du gravier). Des réparations/réfection partielles ou le renforcement de certaines colonnes est à prévoir.

### *RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES*

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Vérification des travaux correctifs ayant été réalisés à la structure au sous-sol par un ingénieur en structure qualifié.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Travaux de sous-œuvre (micro-pieutage) à prévoir; et,**
- **Réparation ou renforcement de certaines colonnes où il y a ségrégation du gravier à la base.**

### 3.3 Façades

#### *DESCRIPTION - FAÇADES*

Le revêtement des murs extérieurs est composé de briques ainsi que d'un revêtement de crépi (photographies n° 4, 5, 6, 7). Celui-ci recouvre les murs de l'église.

Les portes d'entrée sont situées sur les façades sud et est de l'immeuble. Des fenêtres sont situées sur toutes les façades de l'immeuble. Un escalier de bois menant à la sortie d'urgence de la garderie situé au deuxième étage de la portion communautaire de l'immeuble est situé sur la façade est de celui-ci. Un escalier menant à une porte d'entrée au niveau du sous-sol est situé sur la façade nord.

#### *CONDITION*

De nombreuses réparations immédiates et à court terme sont nécessaires sur le crépi ainsi que sur la brique (photographies n° 8, 9, 10, 11). Plusieurs réparations au niveau de la brique, principalement sur les cheminées de l'immeuble ainsi que sur la façade est, doivent être faites très rapidement, puisqu'il s'agit de dommages pouvant être dangereux pour les locataires, visiteurs ou passants. De la végétation recouvre de larges sections de façade et de fenêtre. De l'entretien sur cette végétation devra être fait afin d'éviter les excès d'humidité ou de chaleur pouvant se coincer entre les façades et la végétation.

#### *DESCRIPTION – PORTES, PORTES DE CHARGEMENT ET FENÊTRES*

Des portes et fenêtres en bois sont situées sur les façades sud, est et ouest de l'immeuble (photographies n° 12,13). Une porte métallique creuse de type résidentielle est située au deuxième étage de la salle communautaire. On retrouve le même type de porte au niveau du sous-sol sur la façade nord de l'immeuble.

## *CONDITION*

Plusieurs des portes et fenêtres de l'immeuble sont en bois, usées et ont perdu leur efficacité énergétique. Des réserves pour le remplacement de celle-ci devraient être faites lors de la durée du terme de l'analyse.

## *RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES*

Veuillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Réparation des dommages urgents sur la brique et le crépi, incluant la cheminée; et,**
- **Entretien de la végétation qui recouvre de large section de la façade et des fenêtres.**

Veuillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Réserve pour les réparations moins urgentes sur le crépi et sur les briques;**
- **Réserves pour le remplacement de la majorité des portes et fenêtres de l'immeuble; et,**
- **Réparation de l'aire d'entrée en béton.**

### **3.4 Toiture**

#### *DESCRIPTION*

L'inspection de la toiture a consisté à effectuer une évaluation visuelle de la membrane et des observations ponctuelles du parement métallique et des solins au périmètre des sections de la toiture.

Il est opportun de noter que l'évaluation du revêtement et des membranes n'a pas compris des essais à coupe afin de vérifier la composition des systèmes d'étanchéité multicouches ou la présence d'humidité sous la surface à membrane. Par contre, les déficiences de surfaces nous permettent généralement de statuer adéquatement sur l'état général de la toiture à l'étude.

Le toit de l'immeuble comporte cinq (5) bassins distincts (photographies n°. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20), et ce, sur trois (3) élévations différentes. Il s'agit d'un toit plat de type bitume et gravier. Trois (3) niveaux de toit à pans sont également présents.

Les sections les plus basses, principalement situées sur la salle communautaire de l'immeuble sont composée de membranes de bitume, certaines recouvertes de gravier.

Les sections les plus hautes sont situées sur la portion église de l'immeuble et sont composées de bardeaux.

## *CONDITION*

Bien que le toit de l'immeuble soit dans un bon état, plusieurs sections de bardeaux démontrent des signes d'usure avancée. De plus, des signes d'infiltration d'eau ont été remarqués dans l'église (photographie n°. 21). La plupart des solins métalliques situés en périmètre des bassins de toit montrent des signes d'oxydation. Des travaux de réfection ont été faits sur le bassin le plus au nord. Des réserves pour la réfection de la majorité des bassins de toit ainsi que des pans de toit devront être faites lors de la durée du terme de l'analyse.

## *RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES*

Veuillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Réparation sur la section de toit ou de l'infiltration d'eau a été notée; et,**
- **Mise à jour de l'entretien des solins métalliques de toit.**

Veuillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Réserves pour la réfection de la majorité des bassins de toit ainsi que des pans de toit.**

## 3.5 Sous-sol/grenier

### *DESCRIPTION*

Les deux sections d'immeubles ont un sous-sol. Le sous-sol de la salle communautaire est principalement utilisé comme rangement.

Une portion du sous-sol est également utilisée comme salle de réunion et de réception. La salle mécanique est également située au sous-sol. Un logement inutilisé est situé dans la portion du sous-sol situé sous l'église.

### *CONDITION*

La portion du sous-sol situé sous l'église est dans un état médiocre. Si celui-ci doit être utilisé, des rénovations majeures sont à prévoir.

### *RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES*

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Rénovation majeure de la portion de sous-sol situé sous l'église.**

## 3.6 Finition et composantes intérieures

### *DESCRIPTION*

Selon nos observations, les cloisons des différentes sections à l'intérieur de l'immeuble sont en gypse ainsi qu'en blocs de béton. Les aires communes, de services et de bureau, ainsi que les salles de bain sont composées de matériaux adéquats pour leur usage.

## *CONDITION*

Dans l'ensemble, les différentes sections de l'immeuble sont dans un bon état.

## *MOISSURE*

Étant donné que l'étendue de l'étude de DEC ne couvrait pas la présence de moisissure, aucun prélèvement ou essai n'a été effectué pour confirmer la présence des éléments microbiens aéroportés visibles ou invisibles. Cependant, un haut taux d'humidité a été noté dans le sous-sol. Plusieurs endroits des murs de fondation ainsi que de la dalle sur sol dévoilaient des signes d'infiltration d'eau et de moisissure.

Des travaux correctifs aux drainages/fondations ont été soulevés à la section 3.1. Les travaux d'amélioration du drainage permettront certes de limiter toute apparition de moisissure future.

## *RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES*

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Remédiation des sections du sous-sol affectées passivement par de la moisissure.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

## 4.0 SYSTÈMES DE BÂTIMENT

### 4.1 Plomberie

#### *DESCRIPTION*

Selon nos observations, la tuyauterie d'approvisionnement en eau est en cuivre et les lignes de rejet à l'égout sont censément en PVC. Les réservoirs à eau chaude sont situés près des toilettes (photographie n° 22). Nous avons également noté la présence d'une pompe de puisard (photographie n° 23).

Suite à notre inspection, le remplacement de deux (2) réservoirs à eau chaude doit être fait durant la durée du terme de l'analyse.

#### *RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES*

Veuillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veuillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Remplacement de deux (2) réservoirs à eau chaude.**

### 4.2 HVAC (CVAC)

#### *DESCRIPTION*

Une fournaise électrique (1) et une fournaise au gaz (1) sont présentent sur les lieux (photographies n° 24). Les deux fournaises alimentent un système de chauffage à eau chaude.

#### *CONDITION*

Lors de notre visite, les deux fournaises semblaient en bon état.

## *RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES*

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Réserves pour l'entretien des fournaises.**

### **4.3 Composantes électriques**

#### *DESCRIPTION*

La propriété à l'étude est alimentée avec un câblage de cuivre et les dispositifs électriques sont en conformité avec l'utilisation des lieux. La grosseur des panneaux électriques varie en grosseur et en capacité.

#### *CONDITION*

Ce système semble être configuré en conformité avec son utilisation prévue et en proportion pour le type d'utilisation de l'immeuble.

## *RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES*

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

### **4.4 Sécurité des lieux et protection incendie**

#### *DESCRIPTION*

Un lien téléphonique lie le système d'alarme à un service de surveillance 24 heures. Selon nos observations, le panneau de commande des gicleurs et de celui de la protection incendie est examiné annuellement.

## *CONDITION*

Lors de la visite des lieux, les installations semblaient adéquates et en bon état.

## *RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES*

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

## **4.5 Ascenseurs**

### *DESCRIPTION*

Aucun ascenseur ne dessert l'immeuble.

### *CONDITION*

Non applicable.

### *RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES*

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

## 5.0 INFRACTIONS AU CODE DU BÂTIMENT

### *DESCRIPTION*

Des correspondances ont été envoyées aux services d'inspection de la VILLE DE MONTRÉAL, ARRONDISSEMENT CÔTE-DES-NEIGES–NOTRE-DAME-DE-GRÂCE et à la RÉGIE DU BÂTIMENT (RBQ) afin de savoir si ces derniers avaient des dossiers ouverts ou des plaintes associées au Site.

### *CONCLUSION*

En date du présent rapport, nous n'avons pas reçu de réponse de la ville de Montréal au sujet de violation ouverte sur la propriété à l'étude. La RBQ a pour sa part répondu ne détenir aucun document relatif au Site.

### *RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES*

Veuillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veuillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

## 5.1 Service des incendies

### *DESCRIPTION*

Le Service des incendies de la VILLE DE MONTRÉAL en a été consulté pour des violations matérielles ouvertes.

### *CONCLUSION*

En date du présent rapport, nous n'avons pas reçu de réponse au sujet de violation ouverte sur la propriété à l'étude.

## *RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES*

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

## 6.0 CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

L'estimation des coûts soulevés sur les tableaux présentés aux pages suivantes est basée sur des données obtenues à partir du propriétaire pour des articles déjà prévus, des discussions avec des entrepreneurs, la base de données interne d'estimation des coûts de DEC et notre expérience avec les coûts et des évaluations pour les issues semblables. Ces coûts projetés sont ajustés par rapport au CPI et d'autres ressources d'estimation des coûts tels que le document de référence « YARDSTICK FOR COSTING » concernant les coûts de construction de bâtiments ou d'autres publications de données concernant les coûts d'entretien et de réparation d'équipements.

### 6.1 Réparations immédiates – TABLEAU 1

Chacun des articles reliés aux coûts de réparation immédiats (à risque) est énuméré sur le tableau 1 et compilé sur le tableau synoptique exécutif en annexe. Les articles sont regroupés par chacune des sections du rapport. Les réparations immédiates qui ont été identifiées lors de l'étude sont typiquement limitées à la vie, sûreté, santé ou à la violation du code national du bâtiment.

### 6.2 Réserves de remplacement – TABLEAU 2

Chacun des articles reliés aux réserves de remplacement notées lors de l'inspection est énuméré le tableau 2 et compilées sur le tableau synoptique exécutif en annexe. Les articles sont regroupés par chacune des sections du rapport. Les réserves sont associées aux travaux à réaliser afin de rendre l'immeuble dans un état louable ou dans l'état initial lors d'un bail de location typique.



Kevin Donovan, ing.

## 7.0 LIMITATIONS

Les résultats, conclusions et recommandations incluses dans *le* rapport sont basés sur nos observations visuelles, l'information municipale reçue au moment de l'écriture dudit rapport, l'information fournie par le client, et/ou un examen des schémas et des documents disponibles et fournis par le propriétaire du site. Aucun démontage des systèmes ou des composants de bâtiment ou d'essai physique ou intrusif n'a été effectué. DEC s'est fondé entièrement sur l'information écrite, graphique ou verbale ou comme dévoilée dans tous les documents ayant fait l'objet d'une analyse par DEC, reçus du propriétaire ou de l'agent. DEC a assumé que cette information était exacte. Aux fins de discussions, DEC a utilisé la date de construction pour l'établissement de l'âge de la propriété.

Cette évaluation est basée sur l'opinion de l'expert sur l'état physique des améliorations et de la durée de vie utile restante estimée des améliorations, s'il y a lieu. Les conclusions présentées sont basées sur le jugement professionnel de l'expert. L'état réel des différents composants ou des systèmes peuvent changer d'un ordre raisonnablement prévu et peut être affecté par les circonstances qui n'ont pas été aisément décelables lors de l'inspection.

Les coûts et les quantités montrés sont basés sur le jugement de l'inspecteur et l'ampleur apparente ou réelle du défaut observé, y compris le coût pour concevoir, obtenir, construire et contrôler la réparation ou le remplacement sont des estimations. DEC se fonde seulement sur des données concernant des coûts d'entretien et/ou de remplacement fournis par le contact indiqué ou par les individus sur place en connaissances de première main de l'équipement spécifique.

Il est possible que DEC n'ait pas reçu de détails de conception ou d'installation du toit, et n'a pas reçu d'information de garanties (voir section 3.4). DEC n'est pas responsable de l'échec de toit qui peut se produire plus rapidement que l'estimation des conditions ou des défauts cachés qui ne peuvent pas être aisément décelables lors de l'observation générale de ladite toiture.

Le contenu du rapport n'est pas prévu pour représenter une analyse détaillée d'acquisition de la propriété à l'étude. L'ampleur de l'aperçu physique pour la production de ce rapport a été limitée par le contrat et la portée convenue du travail, conforme aux directives de l'ASTM E 2018-01 à une « visite ponctuelle » de la propriété. Des prétentions concernant l'état global de la propriété ont été développées et basées sur un aperçu des secteurs représentatifs de la propriété à l'étude. Aucune représentation de tous les aspects de tous les secteurs ou composants n'est faite dans le présent rapport.

Toute information additionnelle qui devient disponible après l'inspection de DEC au sujet de la propriété étudiée devrait être soumise à DEC afin que nos conclusions puissent être mises à jour et modifiée au besoin, si nécessaire.

L'étude a été réalisée en conformité avec des pratiques généralement admises d'autres conseillers pratiquants actuellement dans la même région et dans des conditions semblables. Aucune autre représentation, exprimée ou implicite, et aucune garantie ne sont incluses ou prévues.

## **TABLEAUX RÉSUMÉS**

# TABLEAU 1 - TRAVAUX IMMÉDIATS

Nom de la Propriété: <b>152163</b>	Type de Propriété: <b>Socioculturelle</b>
adresse: <b>4040 rue Hingston</b>	Nombre d'unités: <b>3</b>
Ville: <b>Montréal</b>	Surface de l'immeuble: <b>2355.70</b>
Date d'inspection: <b>26 mai, 2015</b>	
Date du Rapport: <b>11 juin, 2015</b>	

# SECTION	NOM SECTION		QUANTITÉ	COÛT UNITAIRE	UNITÉ DE MESURE	COÛTS ESTIMÉS	COMMENTAIRES OU DESCRIPTION SUPPLÉMENTAIRES
		2015-06-11					
<b>CONDITIONS DU SITE</b>							
2.1	Topographie et Drainage	Aucun	0	\$ -	ch	\$ -	
2.2	Pavage et Stationnement	Mise à jour de l'entretien des trottoirs et escaliers en béton	5	\$ 1,400.00	ch	\$ 7,000.00	
2.3	Paysagement et état général des lieux	Aucun	0	\$ -	ch	\$ -	
2.4	Servitudes	Aucun	0	\$ -	ch	\$ -	
<b>CONDITIONS DE L'IMMEUBLE</b>							
3.1	Fondations	Étude sur pyrite/sulfatation	1	\$ -	ch	\$ 3,500.00	
3.2	Structure	Vérification de la conformité des travaux correctifs par un ing. En structure	1	\$ -	ch	\$ 4,000.00	
3.3	Façades (murs, fenêtres & portes)	Réparation des dommages urgents sur la brique et le crépi et; entretien de la végétation qui recouvre de large section de la façade et des fenêtres.	1	\$ -	ch	\$ 25,000.00	
3.4	Toiture	Réparation sur la section de toit où de l'infiltration d'eau à été noté et; mise à jour de l'entretien des solins métalliques de toit	0	\$ -	ch	\$ 5,000.00	
3.5	Sous-sol / Greniers	Aucun	0	\$ -	ch	\$ -	
3.6	Finitions et composantes intérieures	Étude et remédiation de la moisissure découverte au sous-sol	1	\$ -	ch	\$ 15,000.00	
<b>EQUIPEMENT ET SYSTEMES</b>							
4.1	Plomberie	Aucun	0	\$ -	ch	\$ -	
4.2	HVAC	Aucun	0	\$ -	ch	\$ -	
4.3	Composantes électriques	Aucun	0	\$ -	ch	\$ -	
4.4	Sécurité des lieux et protection incendie	Aucun	0	\$ -	ch	\$ -	
4.5	Ascenseurs	N/A	0	\$ -	ch	\$ -	
<b>CONFORMITÉ AU CNB</b>							
<b>TOTAL (contingences incluses)</b>						<b>\$ 59,500.00</b>	

**TABLEAU 2 - RÉSERVES DE REMISE À L'ÉTAT DES LIEUX**

Nom de la Propriété: **152163**  
 adresse: **4040 rue Hingston**  
 Ville: **Montréal**  
 Date d'inspection: **26 mai, 2015**  
 Date du Rapport: **11 juin, 2015**

Surface de l'immeuble **2355.70**

# SECTION	NOM SECTION	DESCRIPTION	DURÉE DE VIE UTILE	AGE ACTUELLE	DURÉE DE VIE RESTANTE	QTÉ	COÛT UNITAIRE	UNITÉ DE MESURE	COÛTS ANNUELS		
									ENTRETIEN À JOUR	À PRÉVOIR D'ICI 5 ANS	TOTAL
<b>CONDITIONS DU SITE</b>											
2.1	Topographie et Drainage	Non				0	\$ -	ch	\$ -	\$ -	\$ -
2.2	Pavage et Stationnement	Réfection de l'enbrée de béton				1	\$ 25,000.00	ch	\$ -	\$ 25,000.00	\$ 25,000.00
2.3	Paysagement et état général des lieux	Aucun				1	\$ 600.00	mlin	\$ -	\$ -	\$ -
2.4	Servitudes	Aucun				0	\$ -	ch	\$ -	\$ -	\$ -
<b>CONDITIONS DE L'IMMEUBLE</b>											
3.1	Fondations	Réserves pour surveillance accrue, travaux d'entretien et travaux plus importants sur les murs de fondation et la dalle au sol (tel que nivellement du terrain, drainage des sols et le drainage des fondations)				150mca + 500 mmcu	600\$/mca et 60\$/mca	ch	\$ -	\$ 120,000.00	\$ 120,000.00
		Injection d'époxy, reprise de certaines sections des murs de fondation, réparation des linteaux sous les fenêtres				1	15000 + 12000 + 15 000	ch	\$ -	\$ 42,000.00	\$ 42,000.00
3.2	Structure	Travaux de sous-oeuvre à prévoir				1	\$ 100,000.00	ch	\$ -	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00
		réfection partielle des bases de colonnes ou un segregation du gravier de béton a eu lieu				1	\$ 8,500.00	ch	\$ -	\$ 8,500.00	\$ 8,500.00
3.3	Façades (murs, fenêtres & portes)	Réserves pour le remplacement de la majorité des portes et fenêtres de l'immeuble;				25	\$ 2,000.00	ch	\$ -	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00
3.4	Toiture	Réserves pour la réfection de la majorité des bassins de toit				892	\$ 78.00	mca	\$ -	\$ 69,576.00	\$ 69,576.00
3.5	Sous-sol / Greniers	Rénovation majeure de la portion de sous-sol situé sous l'église				1	\$ -	ch	\$ -	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00
3.6	Finitions et composantes intérieures	Aucun				0	\$ -	ch	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EQUIPEMENT ET SYSTÈMES</b>											
4.1	Plomberie	Réserve pour le remplacement de deux (2) réservoirs à eau chaude				2	\$ 600.00	ch	\$ -	\$ 1,200.00	\$ 1,200.00
4.2	CVAC	Réserves pour l'entretien des fournaies				2	\$ 1,500.00	ch	\$ -	\$ 3,000.00	\$ 3,000.00
4.3	Composantes électriques	Aucun				0	\$ -	ch	\$ -	\$ -	\$ -
4.4	Sécurité des lieux et protection incendie	Aucun				0	\$ -	ch	\$ -	\$ -	\$ -
4.5	Ascenseurs	Aucun				0	\$ -	ch	\$ -	\$ -	\$ -
<b>CONFORMITÉ AU CNB</b>											
5.1						0	\$ -	ch	\$ -	\$ -	\$ -
<b>TOTAL</b>									\$ -	\$ 469,276.00	\$ 469,276.00
<b>VALEUR PRÉSENTE DES RÉSERVES ANNUELS</b>											\$ 469,276.00
<b>VALEUR PRÉSENTE / PIEDS CARRÉS</b>											\$ 18.52

## **I – COMPENDIUM PHOTOGRAPHIQUE**

UNE PARTIE DE L'ÉGLISE DOIT ÊTRE DÉMOLIE POUR PERMETTRE UN USAGE RÉSIDENTIEL COHÉRENT.

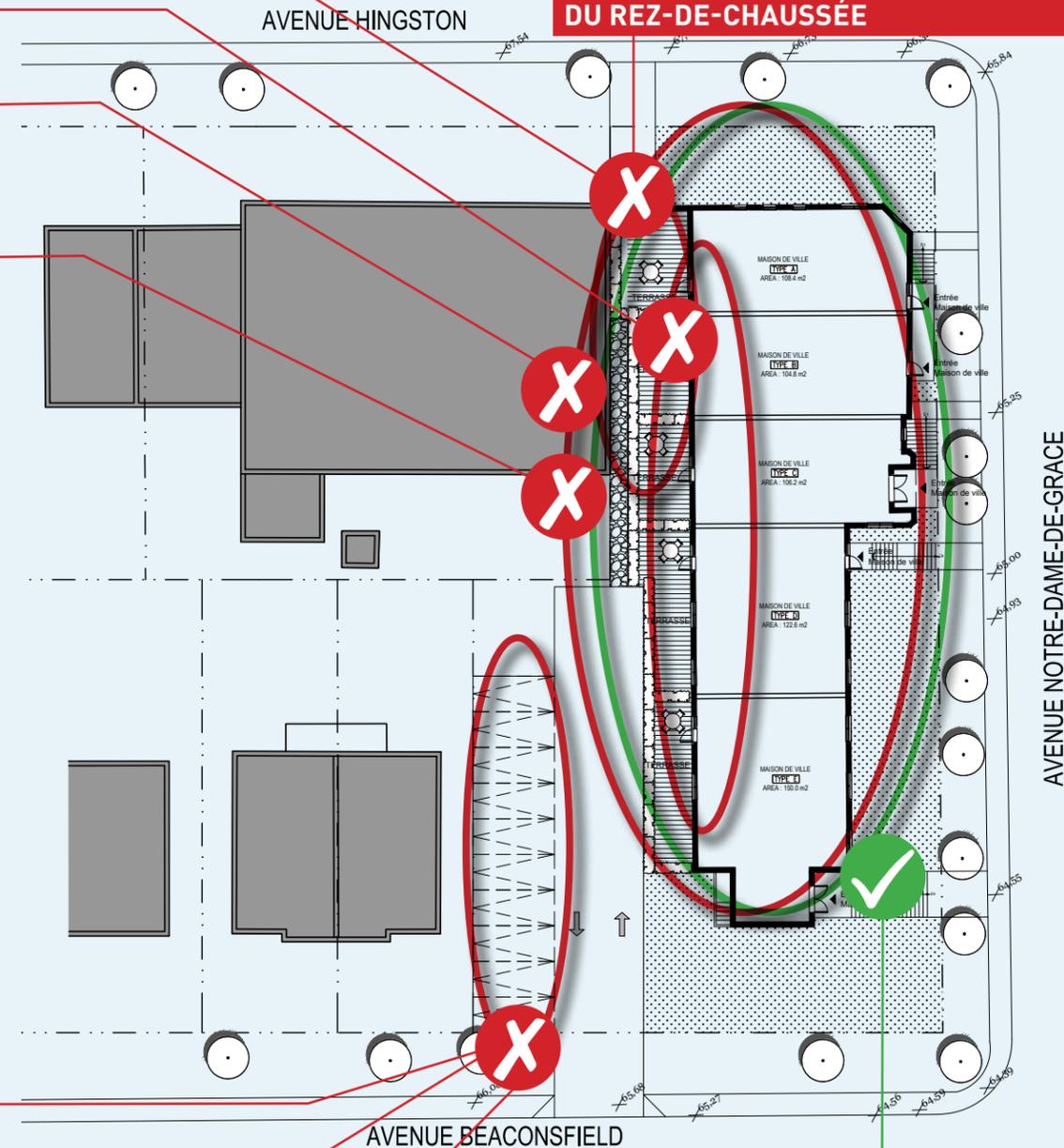
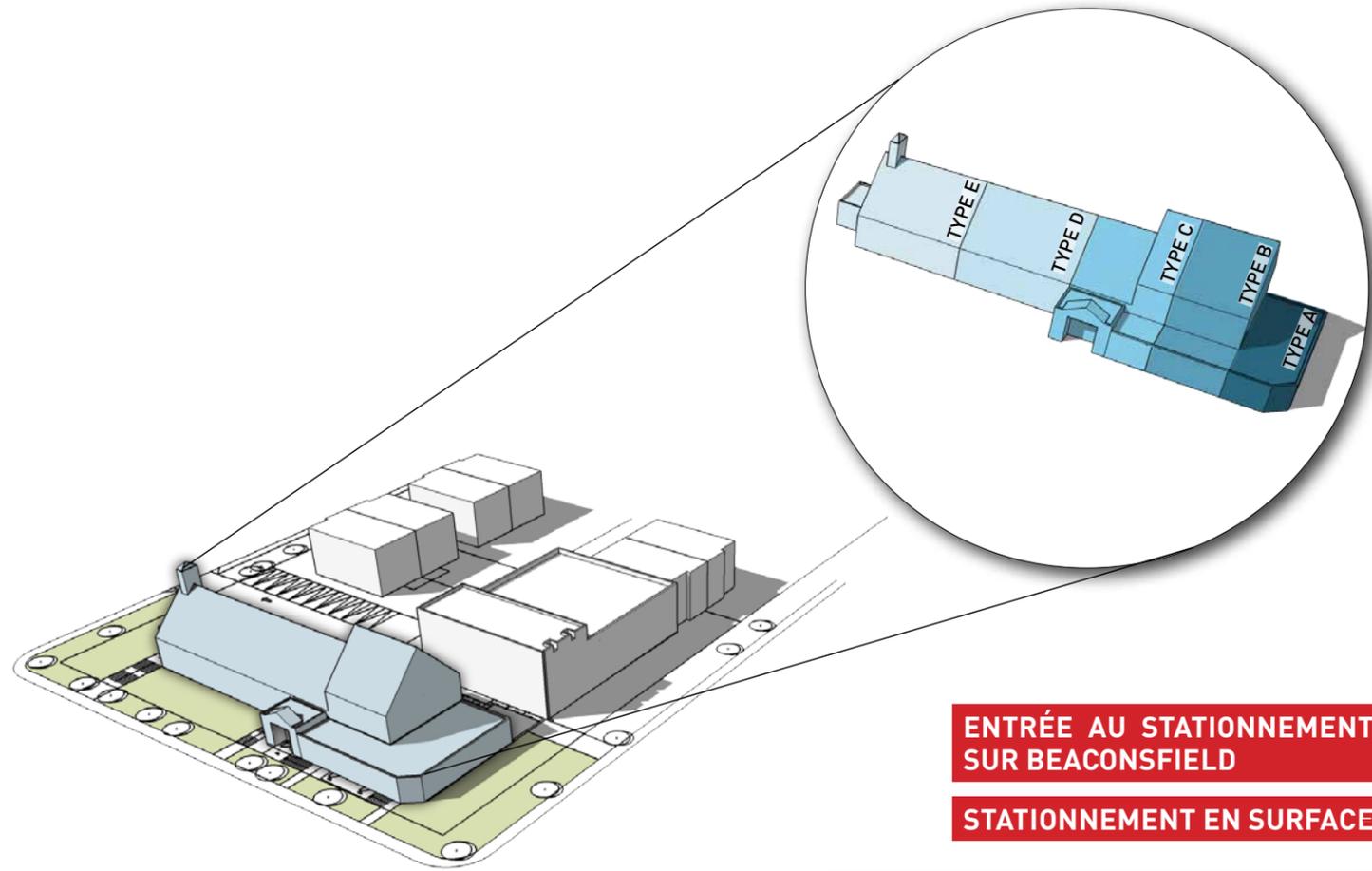
INSUFFISANCE D'ÉCLAIRAGE NATUREL DANS LA COUR ARRIÈRE

5 UNITES D'ENVIRONS 1000 PC AU LIEU DE 7 UNITES D'ENVIRONS 3200 PC, ÉRADIQUE LA VIABILITÉ FINANCIÈRE DU PROJET

DIMENSIONS DES FENÊTRES EXISTANTES N'OFFRENT PAS DES CONDITIONS D'ÉCLAIRAGE OPTIMALES À L'INTÉRIEUR DE CHAQUE UNITÉ.

LA GÉOMÉTRIE DE CETTE TRAME DE COLONNES ET FONDATIONS NE PERMET PAS L'AMÉNAGEMENT DE STATIONNEMENT

LA HAUTEUR LIBRE ENTRE LA CORDE INFÉRIEURE DES FERMES DE TOIT ET LE REZ-DE-CHAUSSÉE VARIE DE 14 À 17 PIEDS. CE GABARIT NE PERMET PAS L'AMÉNAGEMENT D'UN PLANCHER ADDITIONNEL AU-DESSUS DU REZ-DE-CHAUSSÉE



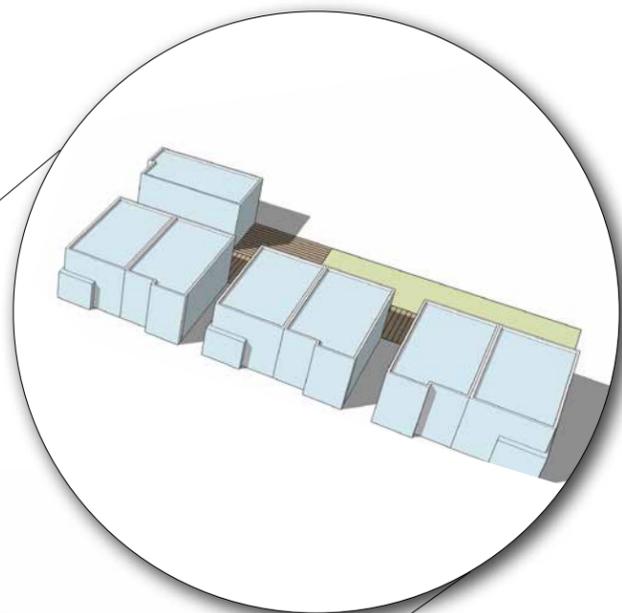
L'ÉGLISE NE SERA PAS DÉMOLIE

**ANNEXE - 5**

**LE NOUVEAU PROJET APPORTE PLUS DE LUMIÈRE ET UNE MEILLEURE VENTILATION.**

**FAÇADES ANIMÉES SUR NDG, AVEC UN TRAITEMENT CONTEMPORAIN MAIS QUI RESPECTE LE CONTEXTE EXISTANT**

**LE PROJET SE TERMINE PAR UNE TÊTE D'ÎLÔT ANIMÉE PAR DES ENTRÉES SUR NDG.**



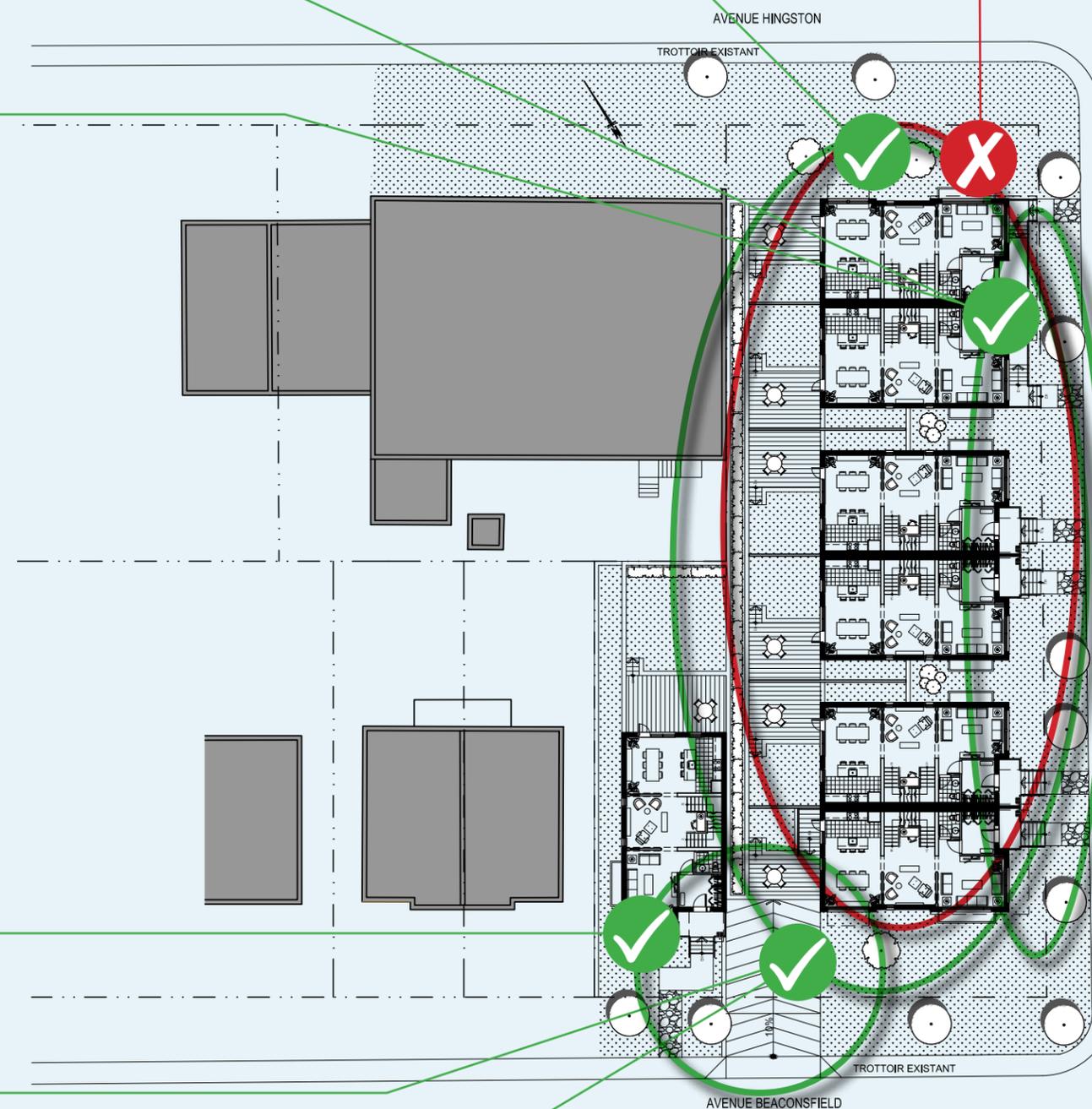
**ENTRÉE DISCRÈTE VERS LES STATIONNEMENTS DEPUIS BEACONSFIELD**

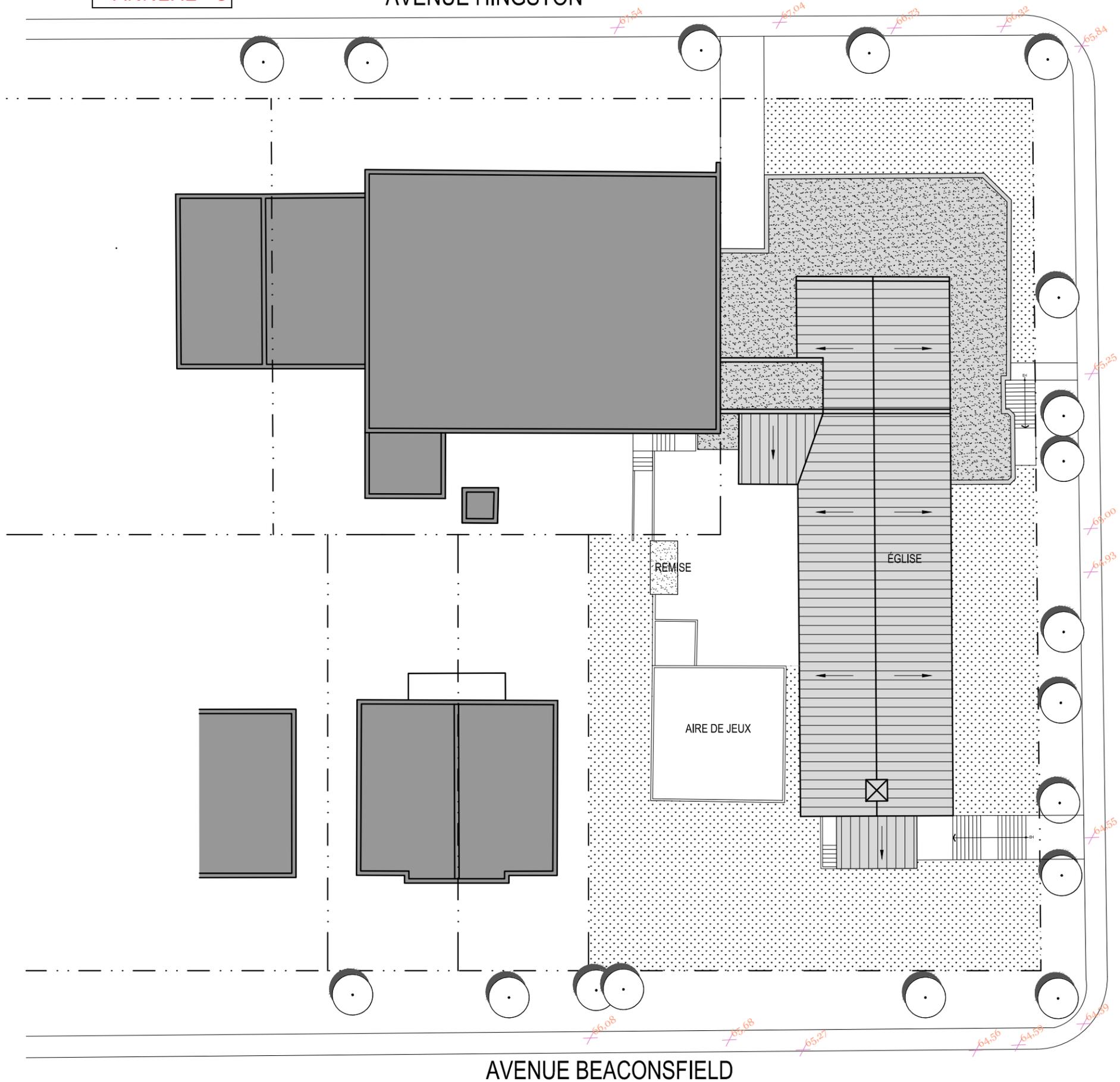
**PAS DE STATIONNEMENT EN SURFACE, 2 CASES DE STATIONNEMENT SOUTERRAINES POUR CHAQUE LOGEMENT.**

**7 UNITÉS REND LE PROJET FINANCIÈREMENT VIABLE**

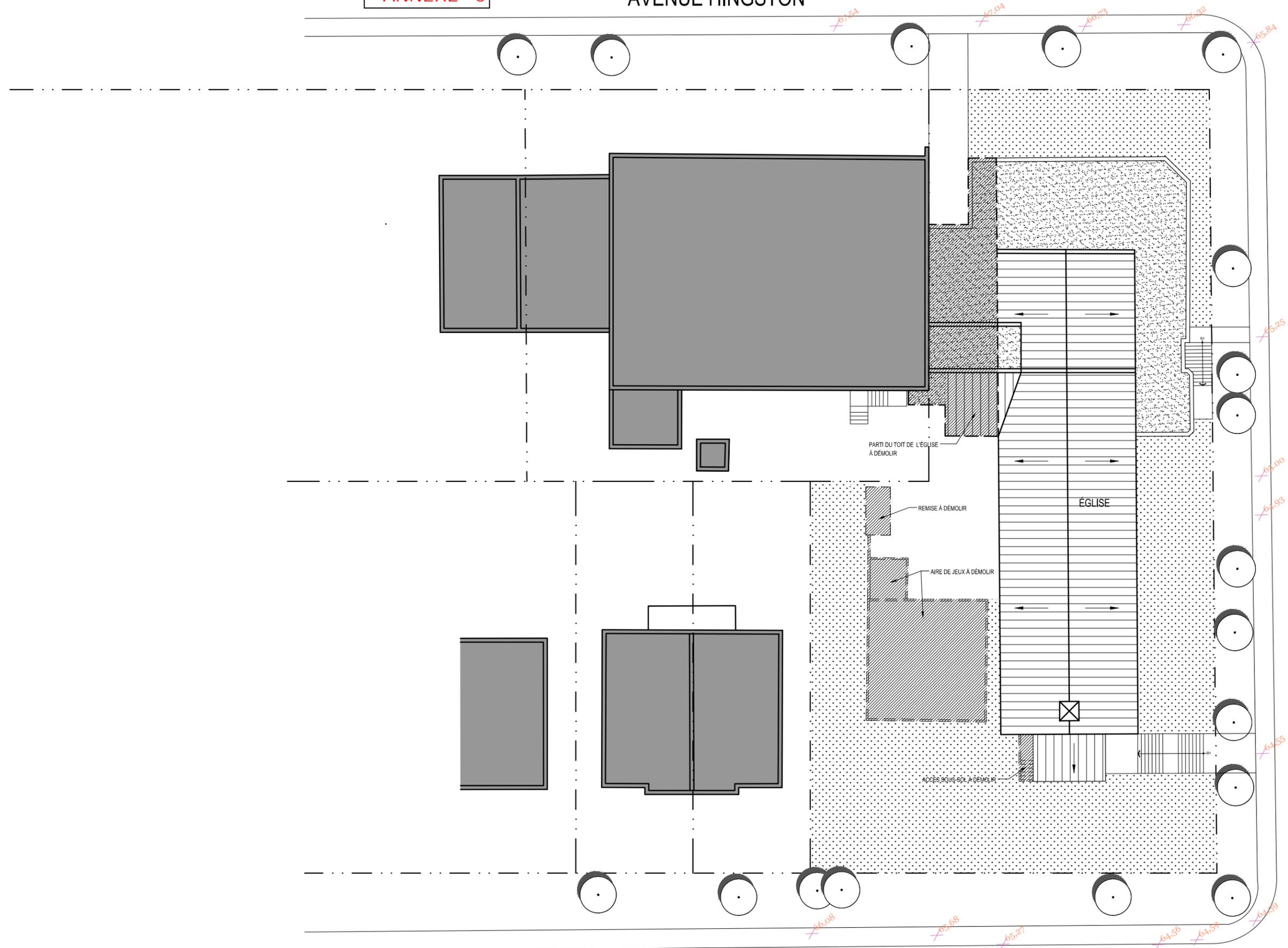
**PROJET PROPOSÉE**

**L'ÉGLISE EST DÉMOLI**

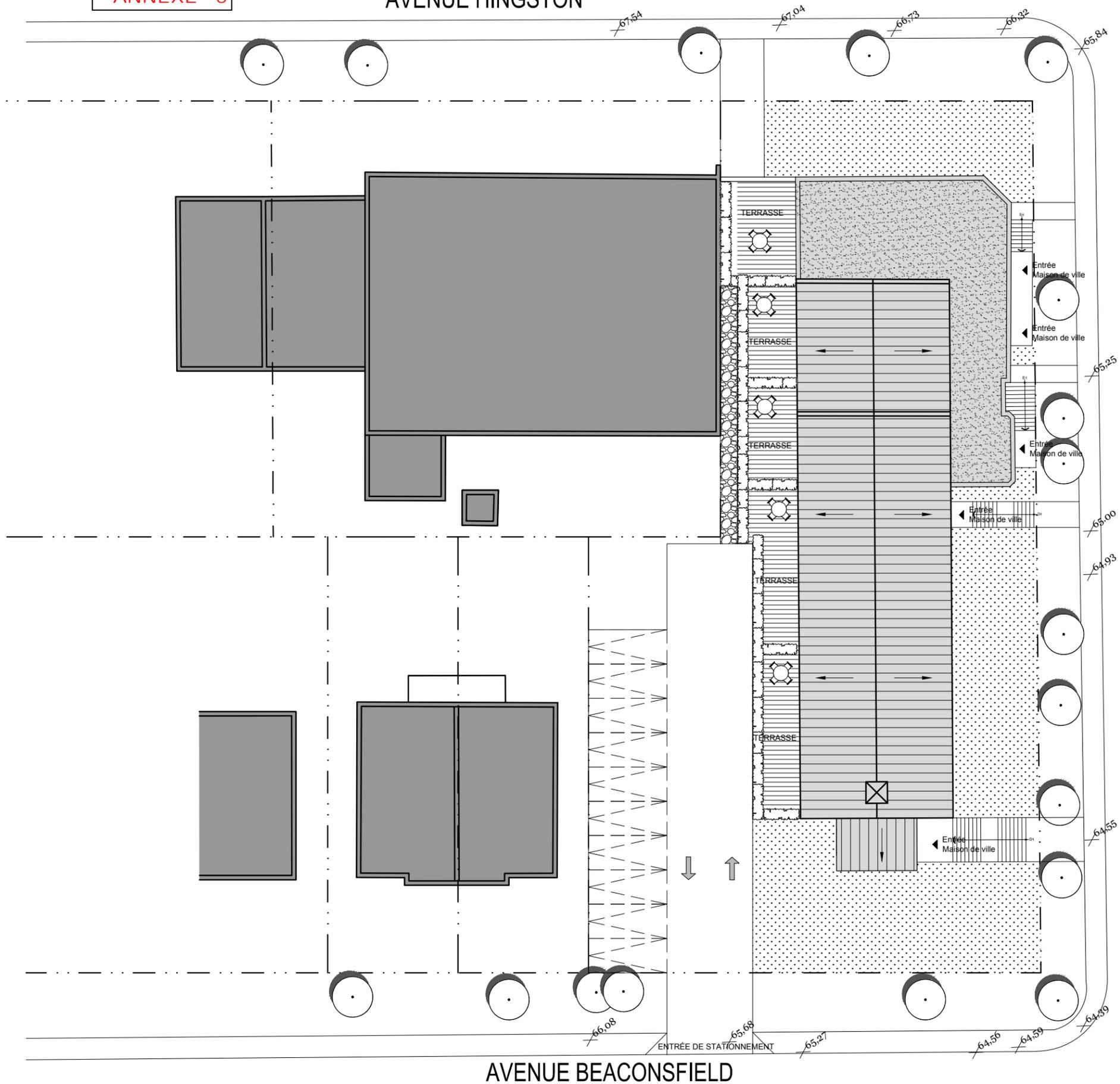




AVENUE NOTRE-DAME-DE-GRACE



AVENUE NOTRE-DAME-DE-GRACE



ANNEXE - 5

ANALYSE DES COÛTS

			OPTION 1	
			Église convertie en résidentiel	
			cout	
			Description générale	cout unitaire
<b>Division 02</b>	<b>Conditions Existantes</b>			
22713	ANALYSE THERMOGRAPHIQUE - ENVELOPPES DE BATIMENT	Coût associé aux conditions existantes, connus et inconnus.		95 000,00 \$
22716	ANALYSE THERMOGRAPHIQUE - TOITURES	Fondation, mur extérieur, démolition, infiltration d'eau,		
24113	Démolition sélective d'ouvrages d'aménagement du terrain			
24116	Démolition de structures	démolition de la dalle du RC et de la partie nord attenante au Parish Hall, mezzanine	\$10/pc	75 000,00 \$
<b>Division 03</b>	<b>Beton</b>			
33000	Beton coule en place	Renforcement du mur de Fondation (+ajout d'empattements) Renforcement du mur structural Nouvelle structure de stationnement	\$100/pi.lin.	125 000,00 \$
<b>Division 04</b>	<b>Maconnerie</b>			
40307	Ouvrages historiques- réparation de maçonnerie	Mur extérieur et mur mitoyen (enlever finis existants, réparer, et nettoyer)	\$7/pc	70 000,00 \$
40306	Ouvrages historiques- nettoyage de la maçonnerie			
40341	Ouvrages historiques- réparation de pierres			
<b>Division 05</b>	<b>Metaux</b>			
51223	Acier de construction pour batiments	Renforcement de la structure et toit	\$15/pc	105 000,00 \$
55000	Fabrication en metal	Nouveaux éléments métalliques associés avec la nouvelle structure		
<b>Division 06</b>	<b>Bois, plastiques et composites</b>			
60318	Ouvrages historiques- réparation du bois	Structure de toit.(vérification et renforcissement)	\$7/pc	50 000,00 \$
61000	Charpenterie			
<b>Division 07</b>	<b>Isolation Thermique et etanchiete</b>			
70000	Isolatnt et etanchite	Rénovation pour répondre aux normes actuelles d'habitation	\$20/pc	150 000,00 \$
71713	Impermeabilisation	enlever couverture du toit, installer isolation et reconstruire incorporer lucarnes		
74000	Etanchiete du toit			
76000	Couvertures en feuilles metallique			
77000	Toit et mur speciaux			
<b>Division 08</b>	<b>Ouvertures et fermetures</b>			
80000	Ouvertures et fermetures	Rénovation pour répondre aux normes actuelles d'habitation et de lieux d'assemblé(enlever fenêtres percements pour portes)	\$900/ouverture	35 000,00 \$
85000	Fenêtres			
86000	Fenêtres ou toit			
<b>Division 10</b>	<b>Ouvrages Speciaux</b>			
105000	Entreposage	Éléments existants s à enlever et mettre sur entreposage avant de continuer la rénovation		25 000,00 \$
<b>Division 13</b>	<b>Installation Special</b>			
133419	Systemes de construction en Metal	Conversion d'une église a un batiment résidentiel mettre le batiment existant en regle utilisant les normes du code du bâtiment actuels		
		Contingences (moisissure, insalubrité, amiante)	15%	120 000,00 \$
		<b>Total</b>		<b>850 000,00 \$</b>

Cout normal de construction pour l'usage résidentiel (11,000 pc)	\$200/pc	2 200 000,00 \$
Cout additionnel pour rénovation, adaptation, et mise aux normes (27%) et (25%)		850 000,00 \$
Renovation du Parish Hall		100 000,00 \$
<b>Total</b>		<b>3 150 000,00 \$</b>

Cout de construction par résidence (projet original 7 maisons): \$450,000.00

Option 1

Perte de deux résidences (\$1,800,000), produit inférieur, cout du terrain répartie sur un nombre moindre de maisons, cout de développement repartis sur 5 résidences.

Cout de construction par résidence (5 maisons): \$630,000.00

Conclusion: non faisable en raison des couts



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, le jeudi 11 décembre 2014, **à 18 h 15**

5160, boulevard Décarie, 4<sup>e</sup> étage, à la salle Est/Ouest

---

### AVIS DU CCU

**Étude d'une demande d'adoption d'une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition de l'église Saint-Columba et la construction d'un bâtiment abritant sept logements, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).**

#### **Le comité recommande au conseil d'arrondissement.**

- D'autoriser le projet particulier en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), afin de permettre la démolition de l'église Saint-Columba et la construction d'un bâtiment abritant sept logements, situé au 4120, avenue Hingston.

**ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

## AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Suite à son assemblée du 12 décembre 2014

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal\*.

### Démolition de l'église Saint Columba - 4020, avenue Hingston

AC14-CDNNDG-01

Localisation :	4020, avenue Hingston, arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce
Reconnaissance municipale :	Bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle (Plan d'urbanisme, chapitre de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce)
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) émettent un avis à la demande de l'arrondissement. L'avis du CJV est requis considérant qu'une demande de modification du plan d'urbanisme est faite afin de retirer l'église Saint Columba (4020, avenue Hingston) de la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle.

#### NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à démolir l'église Saint Columba (ou Saint-Colomba si le nom est francisé)<sup>1</sup>, en vue d'y construire un ensemble de maisons unifamiliales mitoyennes ayant front sur les avenues Hingston et Beaconsfield. L'édifice de la salle paroissiale (*Parish Hall*), sis au 4040, avenue Hingston, est conservé. Ces travaux impliquent de modifier le plan d'urbanisme afin de retirer l'église Saint Columba de la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle du chapitre de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce et d'ajouter le centre communautaire (*Parish Hall*), que l'on prévoit conserver, à cette même liste.

#### AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) et le conseil de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce seront appelés à se prononcer sur le projet.

Le conseil de la ville sera appelé à se prononcer sur le projet de modification du plan d'urbanisme.

<sup>1</sup> La majorité des documents utilisent le nom «Saint-Columba», le présent avis retient ce nom anglais mais n'utilise pas le trait d'union qui n'est pas d'usage dans cette langue.

---

## HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX<sup>2</sup>

C'est en 1908, à l'initiative du révérend Frank Cherters, recteur de la paroisse Saint-Simon à Saint-Henri et de l'évêque Carmichael, qu'une mission anglicane est implantée dans ce quartier de Notre-Dame-de-Grâce mais elle était située au coin des rues Sherbrooke et Grand. Peu après, en 1910, avait lieu l'annexion de la municipalité Notre-Dame-de-Grâce à Montréal qui a contribué à intensifier le développement urbain du secteur. Parallèlement, le projet de transformer la mission en paroisse prend place et on acquiert les terrains qui font l'objet du présent règlement. En 1920, quatre ans après que la paroisse Saint Columba soit devenue autonome, on procède à la construction de l'église. Implantée le long de l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, l'église consiste en une nef unique qui aboutit à un chœur plus étroit. À l'intérieur, la nef est surmontée d'une charpente apparente en bois massif. À l'extérieur, cette construction en blocs de béton est d'apparence modeste, l'entrée étant marquée par un corps de bâtiment surmonté d'un toit en appentis et un petit clocher coiffant le faite du toit de l'église. En 1952, l'architecte David Shennan a proposé un important projet de transformation de style gothique qui aurait compris l'ajout d'une tour carré massive à l'entrée. Le projet réalisé est nettement moins ambitieux mais inclut un agrandissement arrière de telle sorte que l'église et ses annexes composent la tête d'îlot. À partir de 1968, l'église a accueilli la mission catholique polonaise de la Sainte-Trinité. La paroisse Saint Columba a toutefois été dissoute en 2012 et son église est inoccupée depuis.

Pour sa part, le centre communautaire (*Parish hall*) a été réalisé en 1928, soit huit ans après l'église, par les architectes Philip John Turner et Dennis Thacker dans le style tudor. L'édifice de deux étages en brique, avec des encadrements stylisés en pierre autour des ouvertures, se trouve dans l'alignement des maisons le long de l'avenue Hingston. Il est présentement occupé par des groupes communautaires (Rohr Chabad NDG et campus Loyola), dont une garderie qui y cessera prochainement ses activités.

Bien que l'ensemble soit relativement discret, il se distingue par la présence d'un talus qui surélève l'église par rapport à l'avenue Notre-Dame-de-Grâce. Les reculs des façades permettent la présence d'arbres le long des trois avenues.

---

## DESCRIPTION DU PROJET

Le projet de remplacement de l'église Saint Columba, suite à sa démolition, vise à permettre la construction d'un ensemble de sept maisons de ville de deux étages avec sous-sol. Trois d'entre elles sont implantées en front de l'avenue Hingston et quatre autres en front de l'avenue Beaconsfield. Aucune habitation ne sera construite sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce. Quatorze stationnements, soit deux places par maison, sont regroupés dans un espace commun sous dalle qui est accessible de l'avenue Notre-Dame-de-Grâce. Les cours à l'arrière des résidences se trouvent au-dessus de cette dalle. L'édifice du *Parish Hall* devrait être rénové et des activités communautaires y sont maintenues.

---

## ANALYSE DU PROJET

Le CPM et le CJV (ci-après « *les comités* ») ont rencontré les représentants de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce lors de la réunion du comité mixte tenue le 12 décembre 2014. Leur analyse s'appuie sur les

---

<sup>2</sup> L'historique repose en partie sur la chronologie des événements marquants que l'on trouve dans *l'Énoncé de l'intérêt patrimonial de l'église Saint-Columba et de son centre communautaire*, [...], 24 avril 2014.

documents fournis par l'arrondissement,<sup>3</sup> incluant un énoncé de l'intérêt patrimonial, et sur la présentation en séance qui expliquait le projet et exposait les recommandations de l'arrondissement.

Les comités constatent et regrettent qu'ils soient seulement consultés en fin de processus alors que des efforts importants ont déjà été investis par les promoteurs et l'arrondissement. Considérant que la démolition de l'église était envisagée, il y aurait eu avantage à les consulter au début afin de valider les principes généraux qui guident le projet. C'est une recommandation de bonification des procédures qui a été énoncée dans de nombreux avis antérieurs et ce, pour différents arrondissements mais qui doit, à regret, être réitérée ici, les comités étant amenés à questionner des aspects fondamentaux qui sous-tendent le projet qui leur a été soumis.

### **Approche de conservation**

De manière générale, les comités apprécient que l'on prévoit préserver le *Parish Hall*, et que l'on maintienne les principales activités communautaires sur le site. Ils notent avec intérêt que l'arrondissement a pris soin de sensibiliser les demandeurs à la conservation de certains éléments décoratifs intérieurs de l'église (vitreaux, orgue, mobilier) bien que cela dépasse la portée des cadres réglementaires qui s'appliquent. Toutefois, à l'égard de l'approche de conservation, les comités regrettent que, dans son ensemble, le projet semble avoir évacué le parti de valoriser l'existant notamment du fait qu'elle a exclu toute possibilité de réhabiliter l'église. Pourtant, bien que l'église ne soit pas des plus remarquables, elle n'en reste pas moins un édifice en bon état. De plus, sa charpente assure à l'espace de la nef des qualités plus attrayantes que la salle communautaire du *Parish Hall*. Les activités communautaires pourraient s'y retrouver et le *Parish Hall* être rénové à des fins résidentielles. Cet autre scénario permettrait de conserver sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, en tête d'îlot, les fonctions publiques du site au lieu de les isoler sur une rue résidentielle.

### **Traitement urbain**

La lecture du contexte urbain du secteur par les comités diffère de celle qui a été exposée par les demandeurs. Ainsi, les comités sont d'avis que la tête d'îlot est dénaturée par la démolition de l'église Saint Columba et par le projet de remplacement qui leur est soumis. En effet, les avenues Hingston et Beaconsfield font partie d'un ensemble de rues parallèles qui débouchent toutes sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce de telle sorte que celle-ci occupe une place plus importante à l'intérieur du réseau viaire. Le fait de n'avoir aucune résidence ayant front sur cette avenue et d'y placer l'entrée de garage apparaît donc contraire à cette hiérarchie. Par ailleurs, l'argument à l'effet que l'on trouve déjà sur cette rue des entrées de garages et des façades latérales n'est pas convaincant pour défendre le projet. D'une part, il y a une perte de la qualité du traitement en tête d'îlot que l'église Saint Columba assume présentement. D'autre part, le fait de référer à de mauvais exemples est non seulement questionnable mais il ne doit pas faire oublier qu'il existe aussi de bons exemples le long de l'avenue Notre-Dame-de-Grâce que le projet devrait contribuer à consolider. En somme, les comités croient qu'à défaut de conserver l'église, il est préférable de prévoir des édifices ayant front sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce et de placer l'accès au stationnement sur l'une ou l'autre des avenues Hingston ou Beaconsfield.

---

<sup>3</sup> - «Résumé du projet –retrait de l'Église Saint-Columba de la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle, présentation au comité mixte», - 12 décembre 2014;

- La résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition du bâtiment situé au 4020, avenue Hingston; ainsi que la construction, la transformation et l'occupation d'un bâtiment résidentiel (lot 2 650 658 du cadastre du Québec), en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction de modification et d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017);
- *Énoncé de l'intérêt patrimonial du site de l'église Saint-Columba et de son centre communautaire* [...] 24 avril 2014;
- Document de présentation du projet d'architecture.

Les demandeurs ont indiqué leur intention de conserver les talus devant les édifices. Les comités appuient cette intention car cette singulière topographie, dont profite actuellement l'église, mérite en effet d'être mise en valeur, ce qui implique par ailleurs que les édifices projetés soient disposés en retrait. Toutefois, la proposition actuelle fait en sorte que, le long de l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, la marge de recul d'une partie des bâtiments corresponde à celle de l'église. Or, si on devait démolir l'église, les comités ne croient pas que le rappel de cet alignement soit justifiable et recommandent d'établir l'implantation des bâtiments suivant une logique urbaine propre et cohérente.

Enfin, les comités questionnent le fait que la maison située le plus au nord sur l'avenue Hingston se retrouve à la limite de propriété et que, par conséquent, sa façade latérale soit aveugle, ce qui semble contraire aux pratiques que l'on trouve dans la série de maisons jumelées plus au nord.

### **Aménagements paysagers**

Le caractère paysager des arbres d'alignement du secteur se distingue par la présence d'arbres à grand déploiement (cime haute) et d'essences nobles telles que les érables argentés. La plantation des nouveaux arbres devrait viser leur harmonisation au caractère spécifique du secteur, en particulier en ce qui a trait aux essences et aux alignements d'arbres en cour avant. Concernant la préservation des arbres existants localisés sur le domaine public, une étude de la valeur de conservation de ceux-ci doublée d'une bonne évaluation des mesures de protection des arbres existants identifiant la zone de protection des racines permettrait d'établir les dégagements de construction et les mesures de préservation appropriés.

---

### **AVIS DU CJV ET DU CPM**

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger émettent un avis défavorable au projet de remplacement de l'église Saint Columba qui leur a été présenté. Dans le présent avis, les comités font état des raisons qui motivent leur décision et formulent des recommandations afin de bonifier ce projet.

Le président du CPM,

**Original signé**

Jacques Lachapelle

Le 23 janvier 2015

Le président du CJV,

**Original signé**

Adrien Sheppard

Le 23 janvier 2015

**AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER**

Suite à son assemblée du 26 juin 2015

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal\*.



---

**Démolition et remplacement de l'église Saint Columba<sup>1</sup>  
(4020, avenue Hingston) par un projet résidentiel - retour**

AC15-CDNNDG-01

Localisation :	4020, avenue Hingston, arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce
Reconnaissance municipale :	Bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle (Plan d'urbanisme, chapitre de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce)
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) émettent un avis à la demande de l'arrondissement. L'avis du CJV est requis considérant qu'une demande de modification du plan d'urbanisme est faite afin de retirer l'église Saint Columba (4020, avenue Hingston) de la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle afin de permettre sa démolition.

---

**NATURE DES TRAVAUX**

Le projet vise la démolition de l'église Saint Columba (4020, avenue Hingston) et son remplacement par un projet résidentiel composé d'un ensemble de sept maisons unifamiliales.

---

**AUTRES INSTANCES CONSULTÉES**

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce doit donner son avis sur le projet, qui lui sera présenté le 6 août 2015. Le conseil de l'arrondissement et le conseil municipal seront également appelés à se prononcer sur le projet.

---

<sup>1</sup> Bien que certains documents utilisent le nom francisé de « Saint-Colomba », la majorité des documents utilisent le nom anglais « Saint-Columba », qui est plus en accord avec l'histoire et l'occupation du bâtiment. Le présent avis retient ce nom anglais, mais n'utilise pas le trait d'union qui n'est pas d'usage dans cette langue.

\*Règlement de la Ville de Montréal 02-136 et  
Règlement de la Ville de Montréal 12-022

---

## HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX

C'est en 1908, à l'initiative du révérend Frank Cherters, recteur de la paroisse de Saint-Simon de Saint-Henri et de l'évêque Carmichael, qu'une mission anglicane est implantée dans ce quartier de la municipalité de Notre-Dame-de-Grâce d'abord au coin des rues Sherbrooke et Grand. Peu après, en 1910, la municipalité Notre-Dame-de-Grâce est annexée à Montréal, contribuant à intensifier le développement urbain du secteur. Parallèlement, le projet de transformer la mission en paroisse prend place et *The Incumbent and Church Wardens of the Parish of St. Columba* acquiert les terrains qui constituent le site aujourd'hui à l'étude. En 1920, quatre ans après que la paroisse Saint Columba soit devenue autonome, on procède à la construction de l'église. Implantée sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, l'église consiste en une nef unique qui aboutit à un chœur plus étroit. À l'intérieur, la nef est surmontée d'une charpente apparente en bois massif. À l'extérieur, cette construction en blocs de béton est d'apparence modeste, l'entrée étant marquée par un corps de bâtiment surmonté d'un toit en appentis et un petit clocher coiffant le faite du toit de l'église. En 1952, l'architecte David Shennan propose un important projet de transformation de style gothique qui comprend l'ajout d'une tour carrée massive à l'entrée. Le projet réalisé l'année suivante est nettement moins ambitieux, mais inclut un agrandissement arrière, de telle sorte que l'église et ses annexes forment la tête d'îlot. À partir de 1968, l'église accueille la mission catholique polonaise de la Très-Sainte-Trinité. La paroisse Saint Columba est dissoute en 2012 et son église est fermée et inoccupée depuis.

Pour sa part, le centre communautaire (*Parish Hall*) est érigé en 1928, soit huit ans après l'église, selon les plans des architectes Philip John Turner et Alfred Dennis Thacker dans le style Tudor. L'édifice de deux étages en brique, avec des encadrements stylisés en pierre autour des ouvertures, se trouve dans l'alignement des maisons le long de l'avenue Hingston. Il est présentement occupé par des groupes communautaires (Rohr Chabad NDG et campus Loyola), dont une garderie qui y cessera prochainement ses activités.

Bien que l'ensemble soit relativement discret, il se distingue par la présence d'un talus qui surélève l'église par rapport à l'avenue Notre-Dame-de-Grâce. Les reculs des façades permettent la présence d'arbres le long des trois avenues.

---

## CONTEXTE DU PROJET

Une première présentation du projet devant le comité mixte a eu lieu le 12 décembre 2014. Il visait la démolition de l'église Saint Columba et la construction d'un ensemble de sept maisons de ville de deux étages avec sous-sol. Il prévoyait l'implantation de trois d'entre elles en front de l'avenue Hingston et de quatre autres en front de l'avenue Beaconsfield. Quatorze stationnements étaient prévus dans un espace commun souterrain, accessible depuis l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, au-dessus duquel se trouvaient les cours arrière des résidences. Le projet prévoyait également la rénovation de l'édifice du Parish Hall et le maintien de ses activités communautaires. Cette présentation a donné lieu à un avis défavorable des comités en date du 23 janvier 2015 (AC14-CDNNDG-01), dans lequel ceux-ci regrettaient que le projet ait d'emblée évacué le parti de valoriser l'existant en excluant toute possibilité de réhabiliter l'église (et n'aie à tout le moins exposé les résultats d'une telle réflexion au comité). Ils déploraient également le traitement de la tête d'îlot dans le projet de remplacement, aucune résidence n'ayant front sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce (où l'on prévoyait placer l'entrée de garage).

---

## DESCRIPTION DU PROJET

Le projet actuel vise la démolition et le remplacement de l'église Saint Columba située au 4020, avenue Hingston, par sept maisons de ville unifamiliales ; six ayant front sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce et une ayant front sur l'avenue Beaconsfield. Ce sont des maisons de deux étages avec sous-sol, disposant chacune de trois ou quatre chambres. Des espaces de stationnement intérieurs souterrains sont accessibles depuis l'avenue Beaconsfield.

Le projet prévoit également la conservation du bâtiment du Parish Hall et la poursuite de son occupation à des fins communautaires.

---

## ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) (ci-après « les comités ») ont reçu les représentants de l'arrondissement, des services centraux de la Ville et de la firme d'architectes responsable du projet de remplacement ainsi que le propriétaire du bâtiment lors de sa réunion du 26 juin 2015. Le représentant de l'arrondissement a d'abord présenté le contexte du projet et l'état du bâtiment à démolir, avant d'exposer les enjeux relatifs au potentiel de réhabilitation de l'église et à l'élaboration de la seconde mouture du projet de remplacement. Le représentant de la firme externe a ensuite présenté le parti d'aménagement retenu en lien avec les recommandations de l'avis des comités du 23 janvier 2015 (AC14-CDNNDG-01).

Tout d'abord, les comités soulignent que le projet a évolué considérablement depuis la première présentation ; ils apprécient la volonté manifeste de répondre aux recommandations qu'ils ont émises précédemment ainsi que le fait d'avoir envisagé plusieurs options, dont la conversion de l'église en habitation. Les comités tiennent néanmoins à préciser que ce n'est pas à leur demande que cette option a été étudiée. Il s'agit en effet d'une avenue qu'ils n'encouragent pas. Ils encourageaient plutôt sa reconversion à des fins communautaires. Les comités en profitent pour rappeler que le devenir des églises et de leur terrain est un enjeu crucial sur le territoire montréalais ; à leur avis, il est urgent de mieux documenter les possibilités de conservation, de réhabilitation et de requalification de ces propriétés, et ce, dans une démarche collective impliquant la Ville centrale et les arrondissements.

Enfin, les comités apprécient également qu'une évaluation de la condition physique du bâtiment, qu'ils jugent rigoureuse et objective, ait été réalisée en vue de justifier sa démolition.

### Démolition de l'église et projet de remplacement

Les comités considèrent 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<sup>2</sup> et l'état de conservation de l'église. Il leur apparaît également approprié que le projet prévoit la construction de maisons unifamiliales attachées comprenant trois ou quatre chambres plutôt que des bâtiments d'appartements en copropriété. Ils apprécient en outre que,

---

<sup>2</sup> Ville de Montréal, Division du patrimoine. *Énoncé de l'intérêt patrimonial du site de l'église Saint-Columba et de son centre communautaire, 4020-4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce)*, Montréal, Ville de Montréal, 24 avril 2014, p. 1.

contrairement à la première version du projet où les maisons donnaient sur les avenues Hingston et Beaconsfield, la majorité d'entre elles aient maintenant front sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce.

### **Parish Hall**

Les comités voient d'un bon œil l'intention de conserver le bâtiment du Parish Hall, dont l'énoncé de l'intérêt patrimonial réalisé pour le site reconnaît la valeur architecturale, et d'y maintenir un usage communautaire. De plus, par rapport à la première version du projet, où les maisons étaient mitoyennes avec le Parish Hall, la nouvelle implantation permet d'améliorer les éventuels problèmes de cohabitation. Les comités se questionnent néanmoins sur la présence du mur aveugle donnant sur les cours arrière des résidences et croient que des mesures pourraient être prises afin d'en atténuer l'effet. De plus, les comités suggèrent de redéfinir légèrement la maison formant le coin des avenues Hingston et Notre-Dame-de-Grâce de manière à créer une frontalité plus forte sur l'avenue Hingston. À cet effet, ils proposent de déplacer l'entrée principale de cette maison sur Hingston et d'allonger sa façade sur rue vers le nord, de manière à réduire la largeur du vide entre le Parish Hall et le projet.

### **Traitement architectural**

Le projet de remplacement de l'église par un ensemble de maisons de ville a été grandement amélioré et les comités apprécient le travail qui a été réalisé. Ils croient néanmoins qu'il reste un certain raffinement à faire du point de vue du vocabulaire architectural et du choix des matériaux afin de mieux assurer l'intégration de l'ensemble dans le cadre bâti environnant. En vue de la révision architecturale du projet par l'arrondissement, les comités soulèvent quelques aspects qui devraient faire l'objet d'une réflexion : d'abord, le choix du verre comme matériau pour les mains courantes apparaît contestable, car il ne s'associe pas au vocabulaire architectural du secteur ; de plus, l'échelle des baies vitrées pourrait être diminuée afin de mieux harmoniser ces dernières à celles des bâtiments résidentiels du quartier ; et enfin, la proportion du revêtement de pierre par rapport à la brique paraît trop importante. Les comités recommandent par ailleurs de remplacer la porte double du stationnement souterrain par une porte simple, de manière à réduire la largeur de la voie d'accès et son impact sur la rue.

### **Aménagements paysagers et topographie**

Les comités comprennent que l'intention générale est de conserver les arbres actuellement présents sur le domaine public. Néanmoins, les modifications apportées à la topographie sont difficiles à lire dans le document présenté. Aussi, le projet prévoit l'arasement partiel du terrain situé en façade des bâtiments pour y aménager les escaliers donnant accès aux entrées, créant ainsi une séquence de différents talus. Les comités voient d'un mauvais œil le fractionnement du talus en plusieurs morceaux, puisque cela modifie la topographie du site et va à l'encontre des aménagements paysagers du quartier, où les escaliers situés très près du trottoir permettent de garder le profil du talus. Les comités s'inquiètent également de l'impact de cet arasement sur la conservation de deux des arbres situés sur le domaine public. Il est d'avis que les escaliers menant aux portes d'entrée des résidences pourraient être avancés, c'est-à-dire rapprochés du trottoir, afin qu'ils épousent la forme du talus, permettant ainsi d'éviter de le scinder. Cela permettrait de conserver le talus en totalité, ainsi que les arbres. Plus largement, les comités insistent sur la nécessité de mettre en place des mesures afin de s'assurer de protéger les arbres présents.

Par ailleurs, les comités soulignent que l'excavation n'est pas nécessaire du côté nord, où l'arasement prévu ne respecte pas le profil du voisin et se solderait en la création d'un sous-espace excavé borné du côté du voisin par un mur de soutènement et de l'autre, par le mur de la première unité. Il serait en ce cas préférable de conserver la topographie du terrain et de rehausser légèrement le solage et le niveau des fenêtres.

---

### **AVIS DU CJV ET DU CPM**

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger émettent un avis favorable au projet de remplacement de l'église Saint Columba qui leur a été présenté. Dans le présent avis, les comités font état de leurs recommandations à ce propos.

Le vice-président du CJV,

**Original signé**

Pierre Corriveau

Le 17 juillet 2015

Le vice-président du CPM,

**Original signé**

Pierre Gauthier

Le 17 juillet 2015

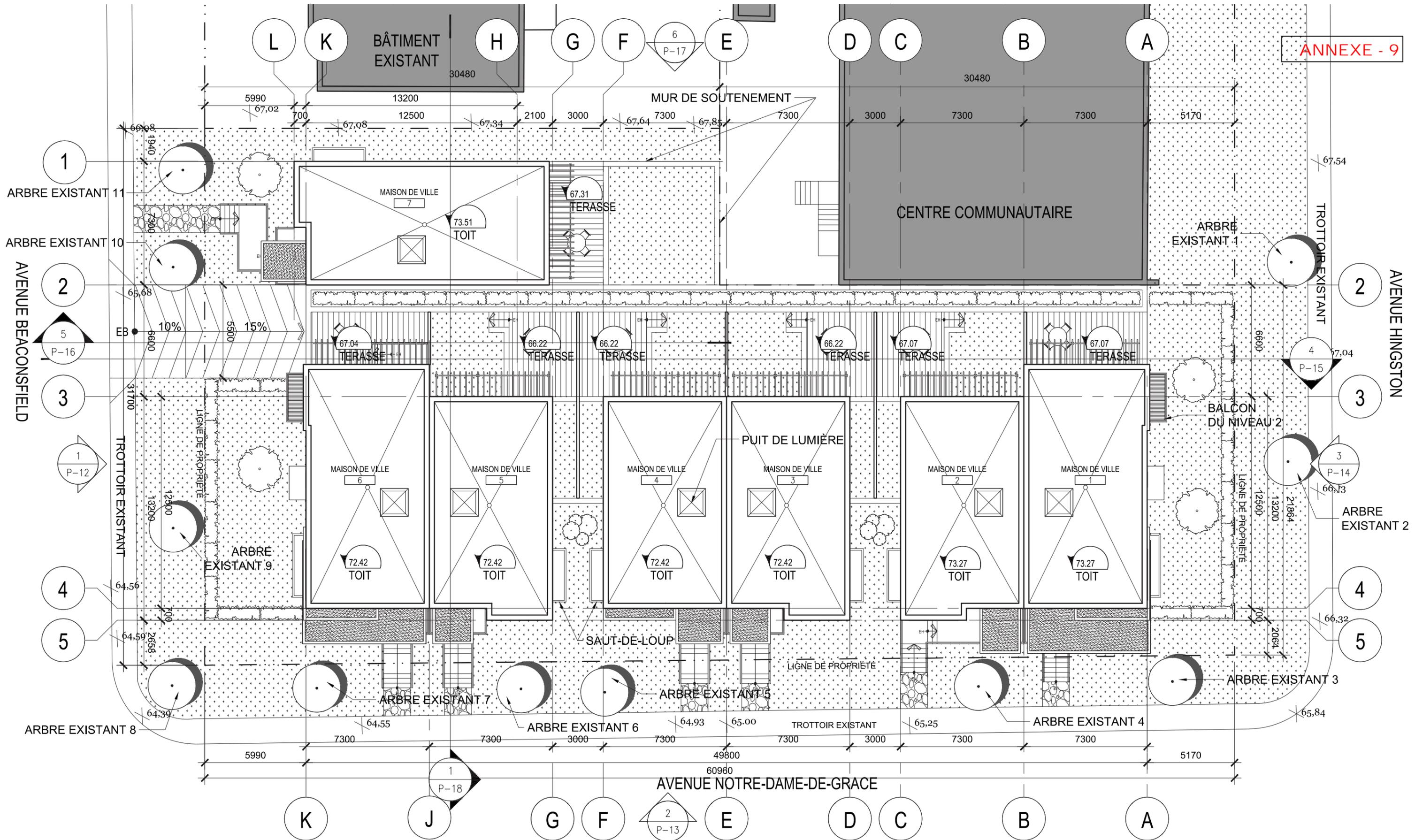
100 000

100 000

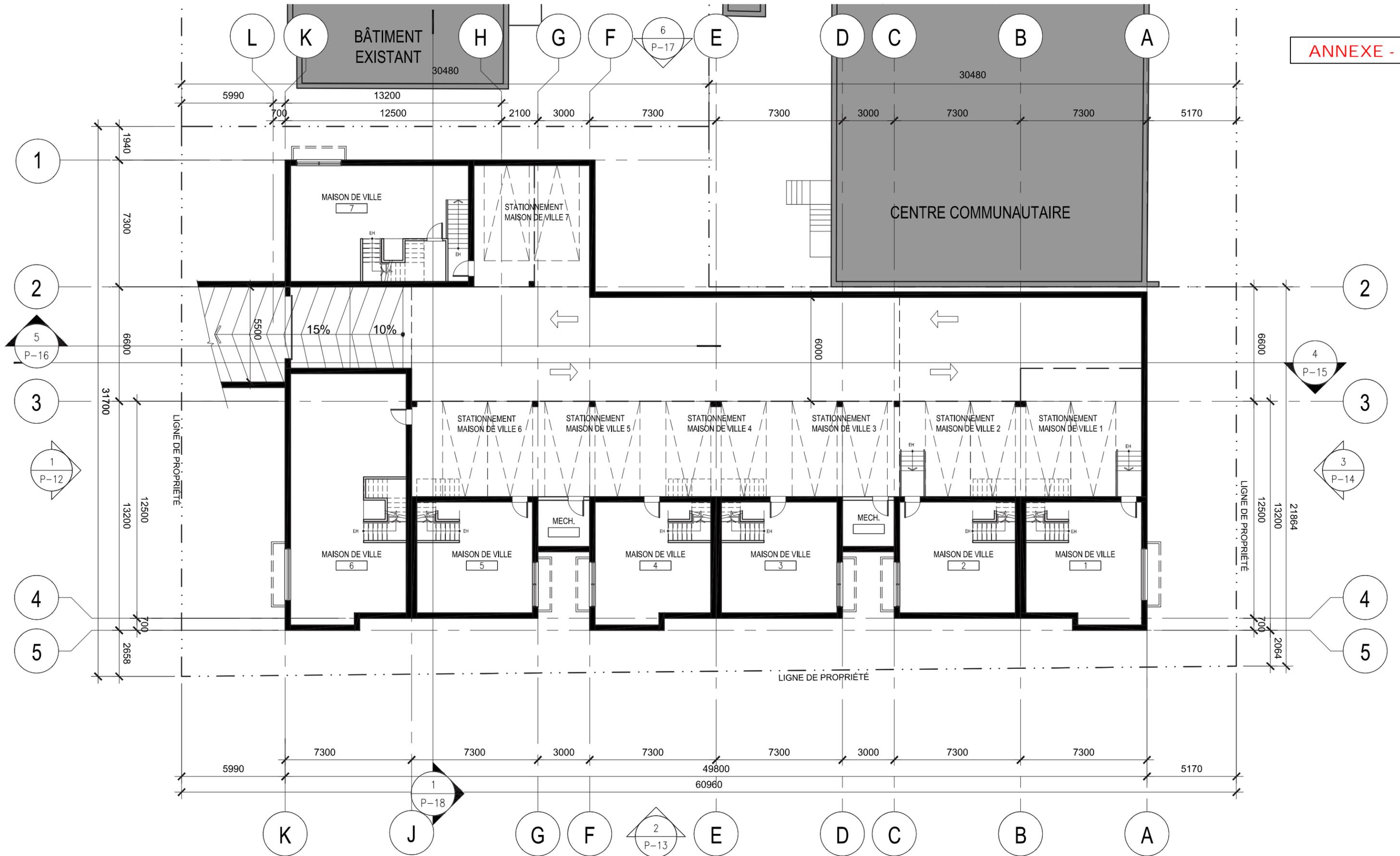
100 000

100 000

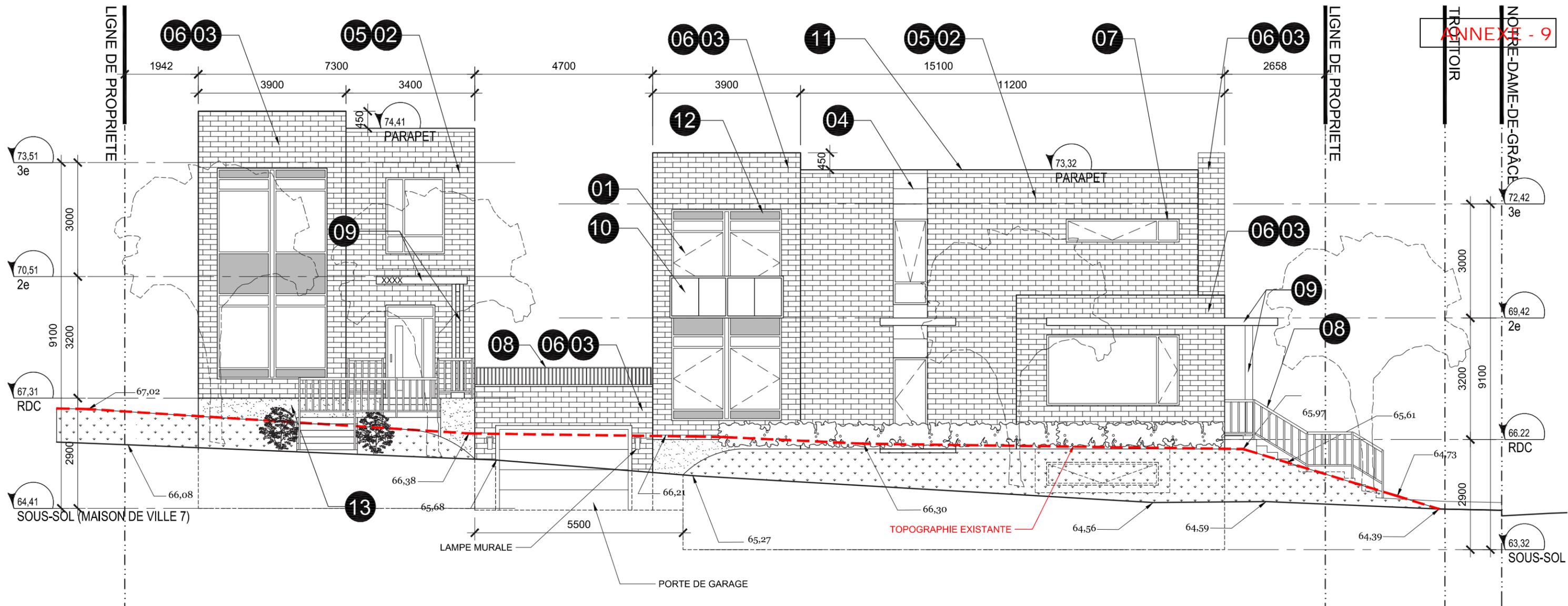
100 000



PLAN DE TOIT



PLAN DE STATIONNEMENT



**1. Verre (Prelco ou équivalent)**

Référence:  
6mm LoE3 366 on clear #2 Nent #1  
13,5 mm Argon – R – Max  
6mm clair  
Black Silicone  
Finite thickness 25,4 mm  
SC : 0,31 / SHGC : 0,27 /  
% visible light transmitted : 62 / LSG : 2,3  
U Value : (été : 0,2 / hiver : 0,23)  
RHG : 65

**2. Brique (Hanson Brique ou équivalent)**

Référence : North collection – Type : Louisiane  
Dimensions : 190mm × 57mm × 90mm

**3. Brique (Hanson ou équivalent)**

Couleur : Beauport  
Dimensions : 190mm × 57mm × 90mm

**4. Panneau métallique architectural (Panfab ou équivalent)**

Référence : PZ-600 Panfab EZclip  
Aluminum 2mm pre-painted D-MAX finish(black)

**5. Brique mortier (Betomix ou équivalent)**

Référence : 15122S30 Belize

**6. Brique mortier (Betomix ou équivalent)**

Référence : 15148530 Albâtre

**7. Cadre de fenêtre en aluminium pré-peint**

Couleur : Charbon

**8. Garde-corps en metal pré-peint**

Couleur : Charbon

**9. Élément en métal pré-peint**

Couleur : Charbon

**10. Verre (Prelco ou équivalent)**

Référence : 6mm ultra white  
H.S.C./w PC-9912

**11. Solin métallique pré-peint**

Couleur : Charbon

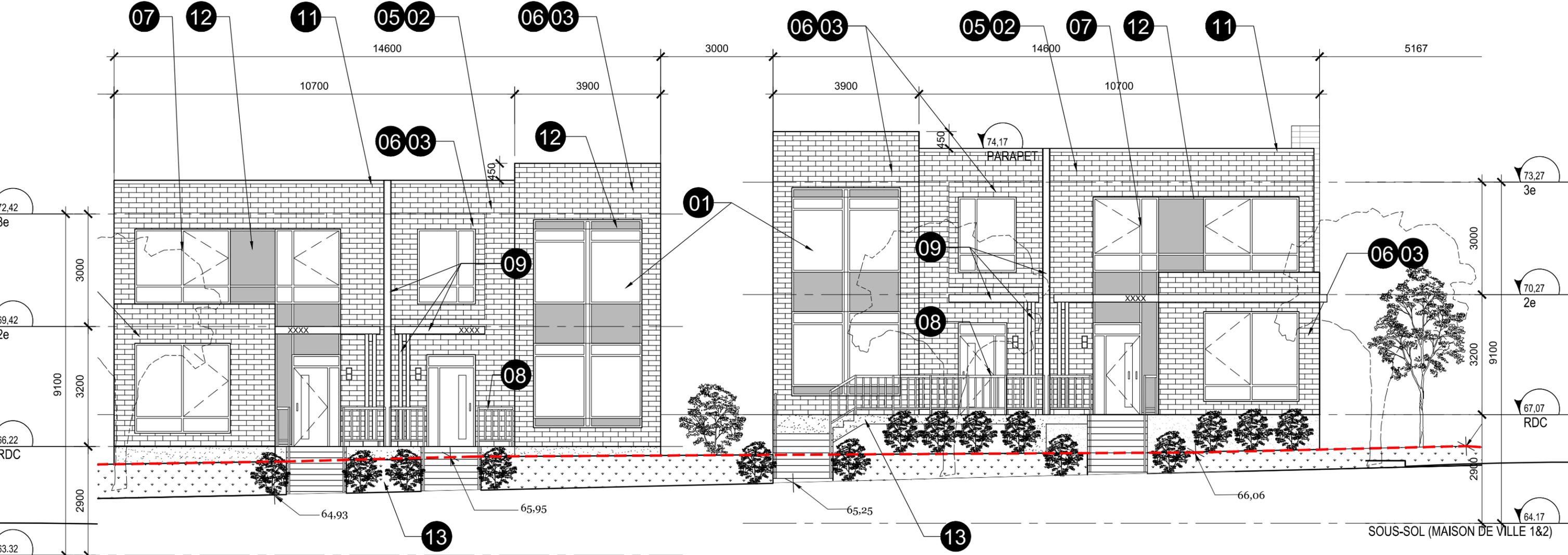
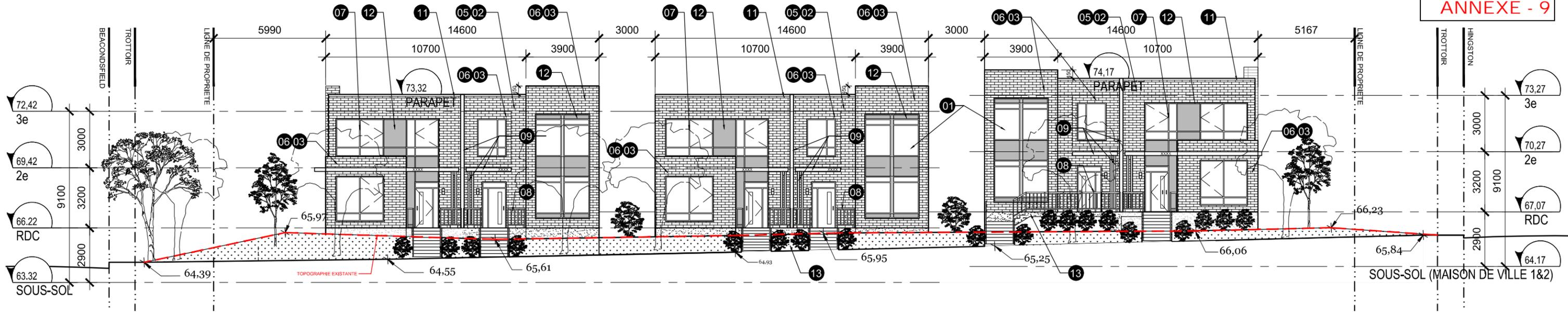
**12. Panneau tympan**

Couleur : Gris argent

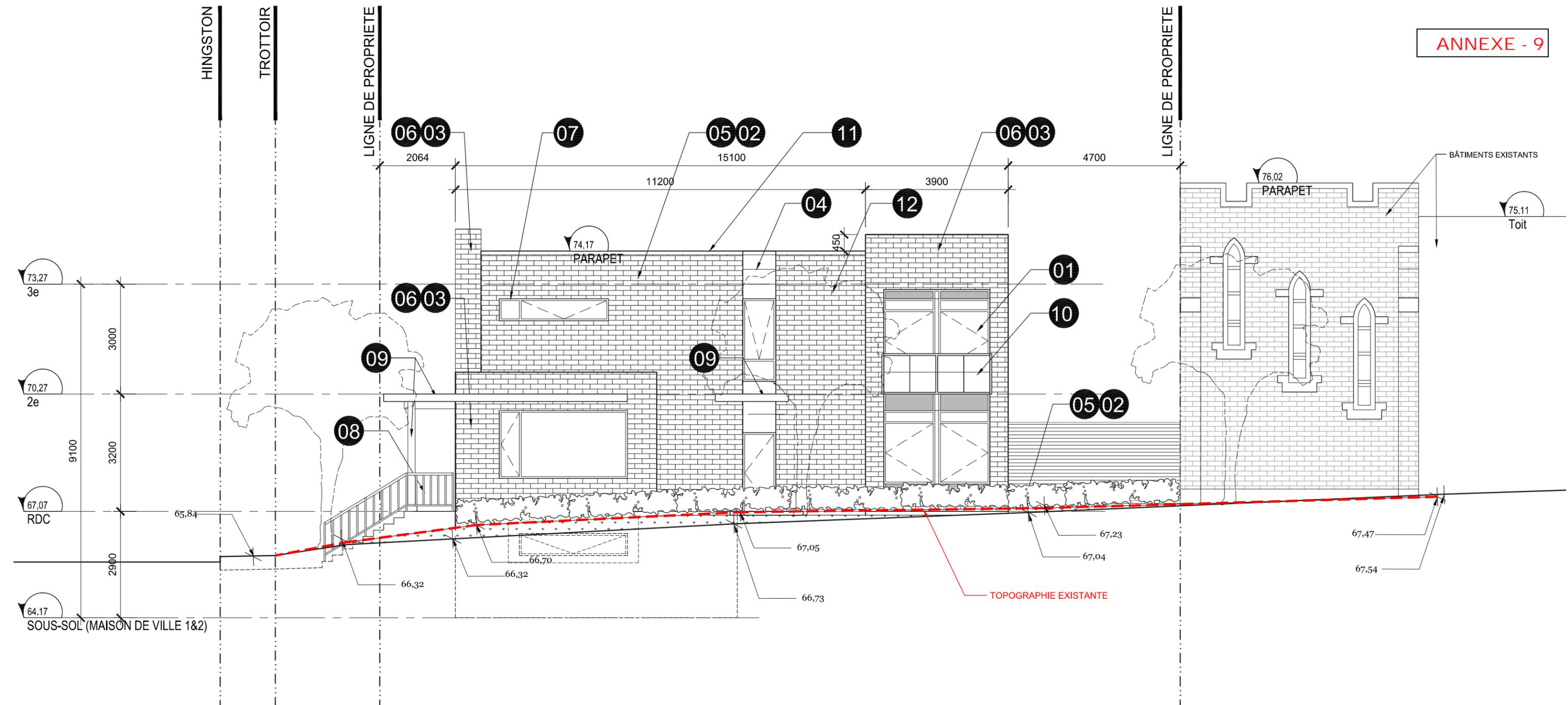
**13. Mur de fondation en béton**

**14. Élément en bois**  
Type : cèdre rouge  
Dimension : 50mm × 100mm

**15. Élément en bois**  
Type : cèdre rouge  
Dimension : 50mm × 150mm



ÉLEVATION 2 - AVENUE NOTRE-DAME-DE-GRACE 1:100

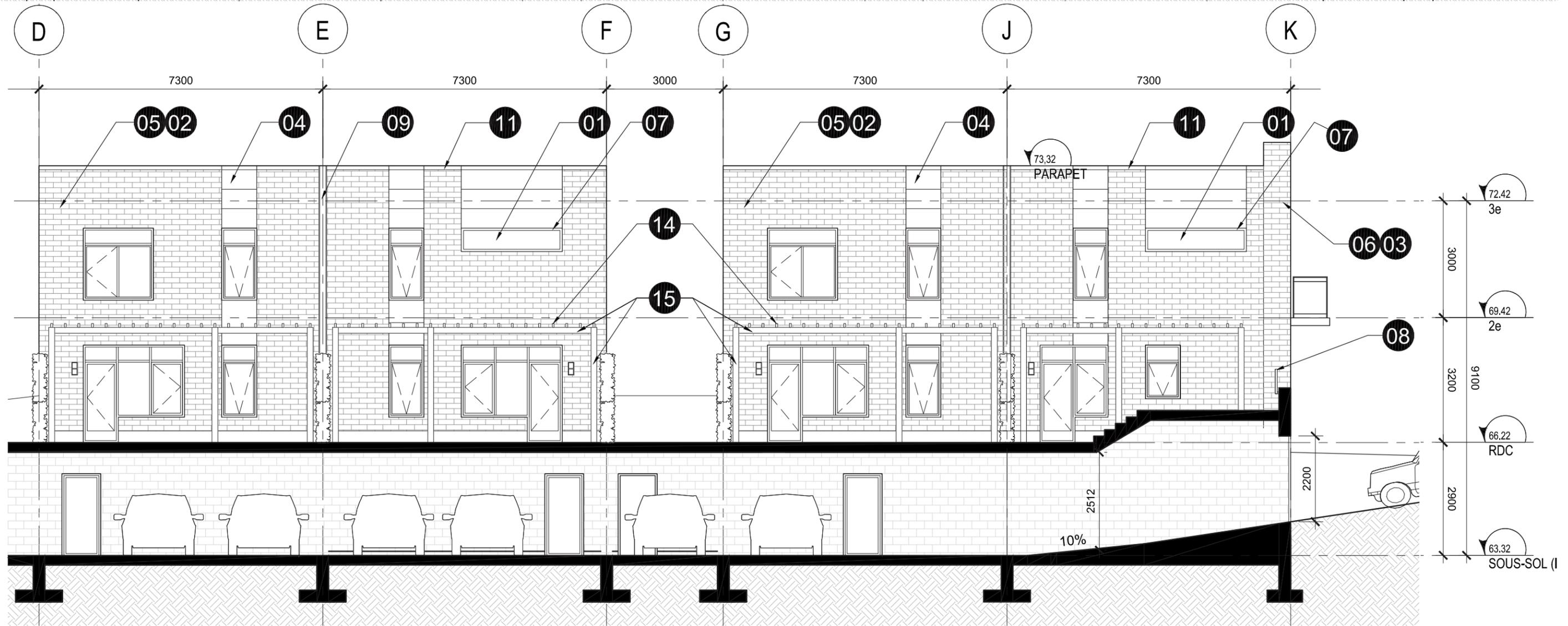
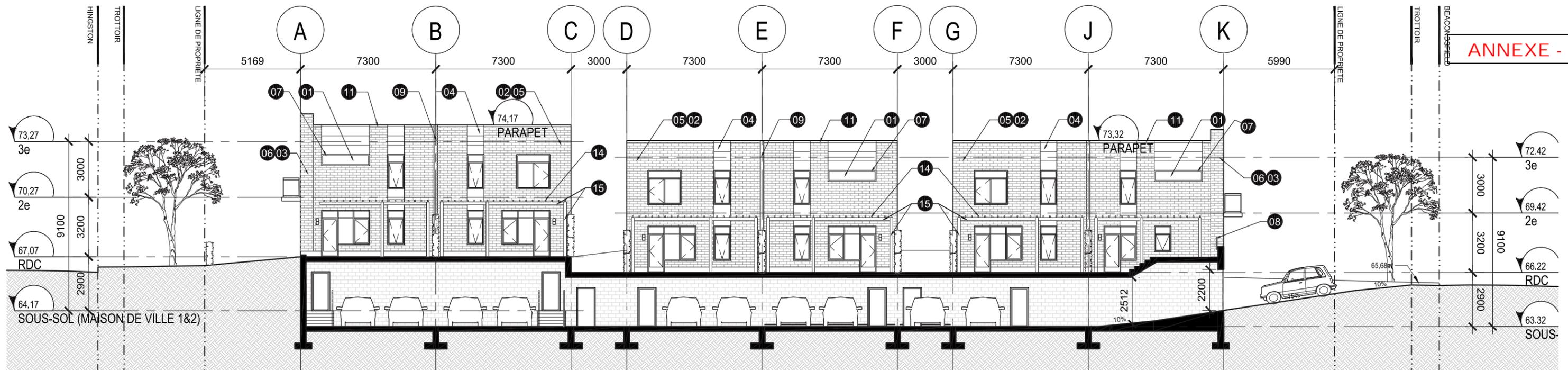


**1. Verre (Prelco ou équivalent)**  
 Référence:  
 6mm LoE3 366 on clear #2 Nent #1  
 13,5 mm Argon - R - Max  
 6mm clair  
 Black Silicone  
 Finite thickness 25,4 mm  
 SC : 0,31 / SHGC : 0,27 /  
 % visible light transmitted : 62 / LSG : 2,3  
 U Value : (été : 0,2 / hiver : 0,23)  
 RHG : 65

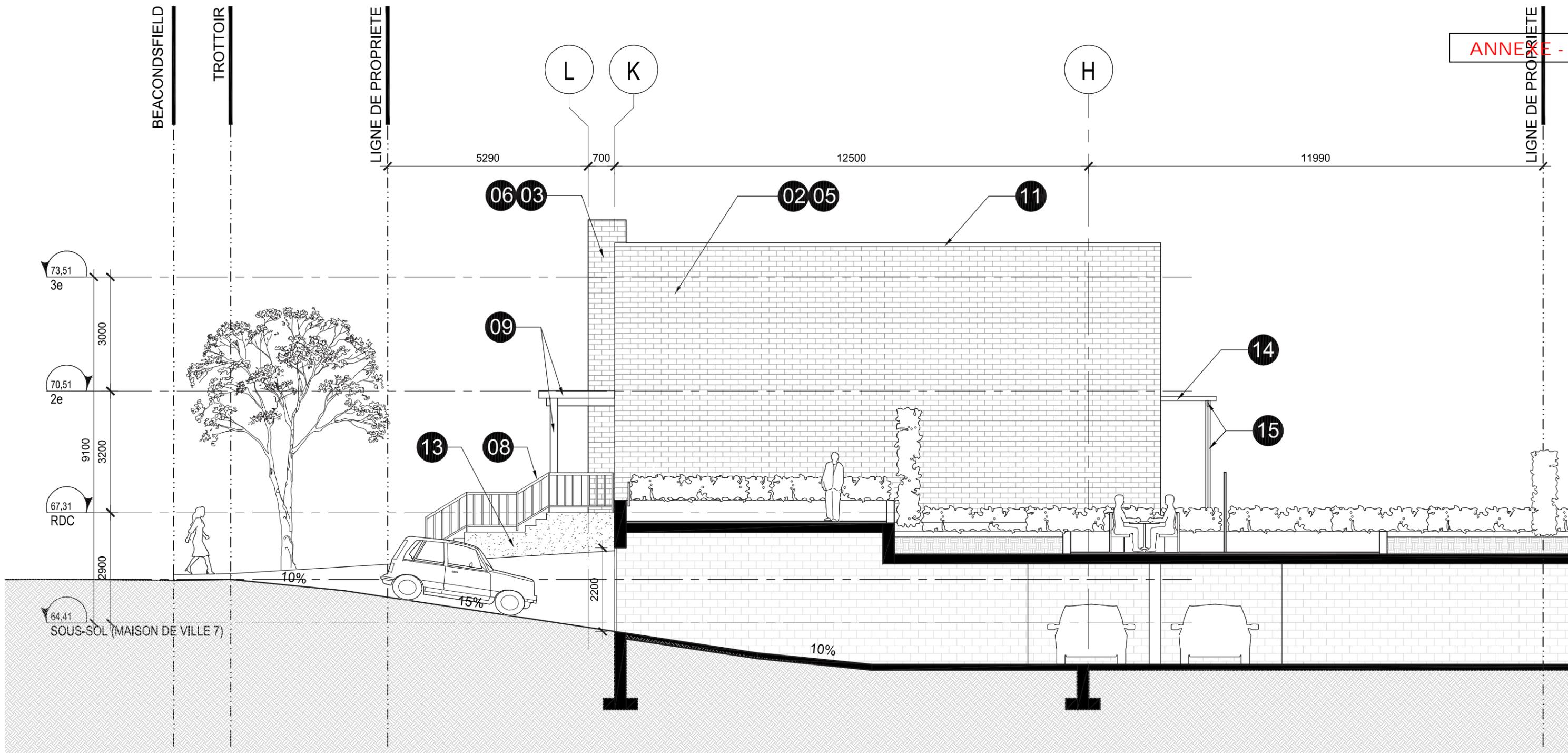
**2. Brique (Hanson Brique ou équivalent)**  
 Référence : North collection – Type : Louisiane  
 Dimensions : 190mm × 57mm × 90mm  
**3. Brique (Hanson ou équivalent)**  
 Couleur : Beauport  
 Dimensions : 190mm × 57mm × 90mm  
**4. Panneau métallique architectural (Panfab ou équivalent)**  
 Référence : PZ-600 Panfab EZclip  
 Aluminum 2mm pre-painted D-MAX finish(black)

**5. Brique mortier (Betomix ou équivalent)**  
 Référence : 15122S30 Belize  
**6. Brique mortier (Betomix ou équivalent)**  
 Référence : 15148530 Albâtre  
**7. Cadre de fenêtre en aluminium pré-peint**  
 Couleur : Charbon  
**8. Garde-corps en metal pré-peint**  
 Couleur : Charbon  
**9. Élément en métal pré-peint**  
 Couleur : Charbon  
**10. Verre (Prelco ou équivalent)**  
 Référence : 6mm ultra white  
 H.S.C./w PC-9912

**11. Solin métallique pré-peint**  
 Couleur : Charbon  
**12. Panneau tympan**  
 Couleur : Gris argent  
**13. Mur de fondation en béton**  
**14. Élément en bois**  
 Type : cèdre rouge  
 Dimension : 50mm × 100mm  
**15. Élément en bois**  
 Type : cèdre rouge  
 Dimension : 50mm × 150mm



ÉLEVATION 4 - COUR INTÉRIURE 1:100

**1. Verre (Prelco ou équivalent)**

Référence :  
 6mm LoE3 366 on clear #2 Nent #1  
 13,5 mm Argon - R - Max  
 6mm clair  
 Black Silicone  
 Finite thickness 25,4 mm  
 SC : 0,31 / SHGC : 0,27 /  
 % visible light transmitted : 62 / LSG : 2,3  
 U Value : (été : 0,2 / hiver : 0,23)  
 RHG : 65

**2. Brique (Hanson Brique ou équivalent)**

Référence : North collection - Type : Louisiane  
 Dimensions : 190mm x 57mm x 90mm

**3. Brique (Hanson ou équivalent)**

Couleur : Beauport  
 Dimensions : 190mm x 57mm x 90mm

**4. Panneau métallique architectural (Panfab ou équivalent)**

Référence : PZ-600 Panfab EZclip  
 Aluminum 2mm pre-painted D-MAX finish (black)

**5. Brique mortier (Betomix ou équivalent)**

Référence : 15122S30 Belize

**6. Brique mortier (Betomix ou équivalent)**

Référence : 15148530 Albâtre

**7. Cadre de fenêtre en aluminium pré-peint**

Couleur : Charbon

**8. Garde-corps en metal pré-peint**

Couleur : Charbon

**9. Élément en métal pré-peint**

Couleur : Charbon

**10. Verre (Prelco ou équivalent)**

Référence : 6mm ultra white  
 H.S.C./w PC-9912

**11. Solin métallique pré-peint**

Couleur : Charbon

**12. Panneau tympan**

Couleur : Gris argent

**13. Mur de fondation en béton****14. Élément en bois**

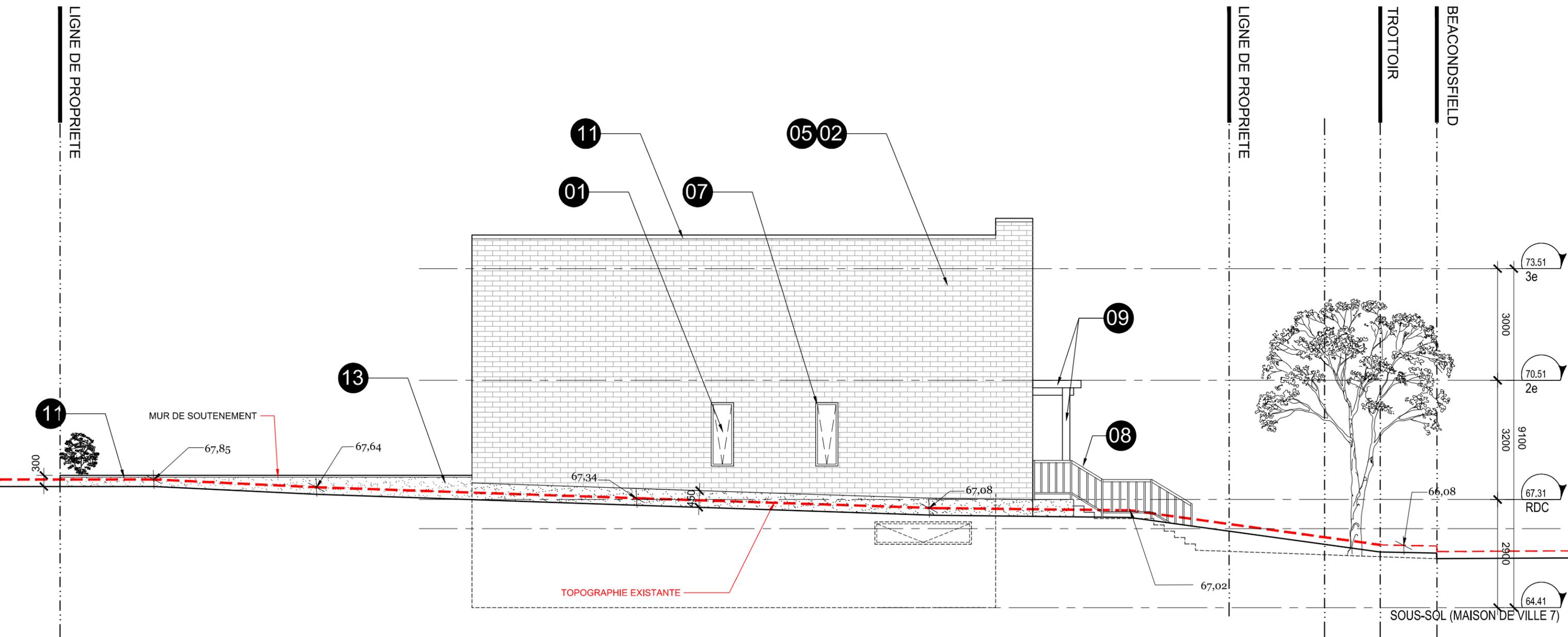
Type : cèdre rouge

Dimension : 50mm x 100mm

**15. Élément en bois**

Type : cèdre rouge

Dimension : 50mm x 150mm





**DUBUC**  
 ARCHITECTES PAYSAGISTES  
 119 de Charente, St-Lambert, Qc. J4S 1K2  
 Tel. (450) 672-8995 Telec. (450) 671-0558

PROJET: RUES BEACONSFIELD, N-D-GRACE & HINGSTON, MONTRÉAL, Qc  
 DESSIN: AMÉNAGEMENT PAYSAGER  
 1:200

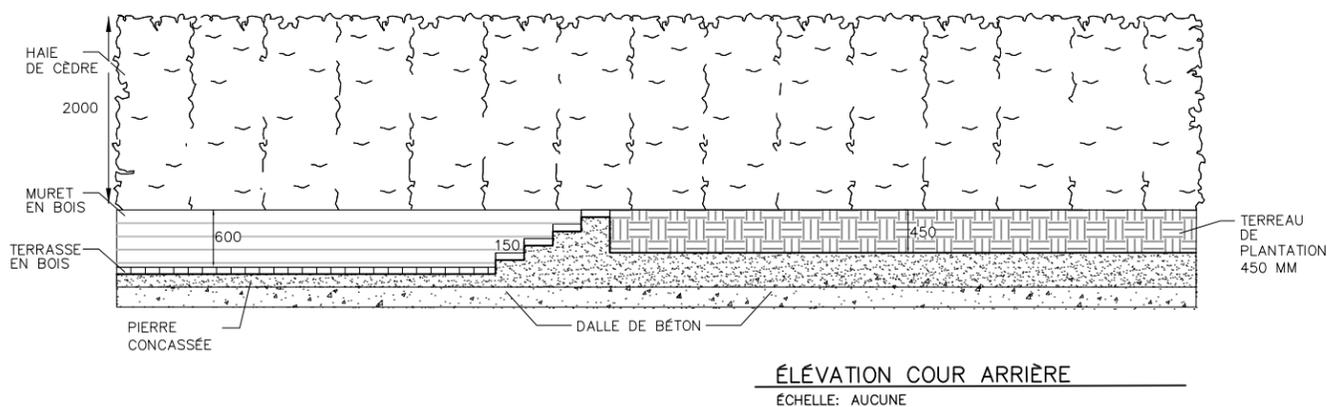
**LÉGENDE**

- : ARBRES FEUILLUS EXISTANTS
- : ARBRES FEUILLUS PROPOSÉS
- : HAIE
- : ARBUSTES FEUILLUS PROPOSÉS
- : ARBUSTES CONIFÈRES PROPOSÉS
- : VIVACES ET GRAMINÉES
- : GAZON
- : NOUVELLE PLANTATION

DATE: JUNI 2015  
 NO. DE LA PAGE: AP 1/2

# LISTE DES VÉGÉTAUX

CLÉ	NOM BOTANIQUE/FRANÇAIS	CALIBRE	QTÉ	DISTANCE C/C	MÉTHODE
<b>ARBRES FEUILLUS</b>					
G B	GINKGO BILOBA / ARBRE AUX QUARANTE ÉCUS	50 MM DIAM.	4	INDIQUÉE	P.B.
S R	SYRINGA RETICULATA 'IVORY SILK' / LILAS JAPONAIS	50 MM DIAM.	1	INDIQUÉE	P.B.
<b>ARBUSTES FEUILLUS</b>					
B G	BUXUS GREEN VELVET / BUIS	3 GALLONS	38	2'-0"	POT
B T	BERBERIS T. 'CHERRY BOMB' / ÉPINE-VINETTE	3 GALLONS	26	3'-0"	POT
P D	PHYSOCARPUS DIABOLO / PHYSOCARPE	3 GALLONS	3	3'-0"	POT
S S	SORBARIA SORBIFOLIA 'SEM' / SORBARIA À FEUILLES DE SORBIER	3 GALLONS	14	3'-0"	POT
<b>ARBUSTES CONIFÈRES</b>					
T E	THUYA EMERALD / CÈDRE ÉMERAUDE	1.2 M	12	INDIQUÉE	POT
T N	THUYA NIGRA / CÈDRE NOIR	1.2 M	108 M.L.	3'-0"	POT
<b>VIVACES et GRAMINÉES</b>					
C K	CALAMAGROSTIS 'KARL FOERSTER' / CALAMAGROSTIDES	1 GALLON	37	2'-6"	POT



**DUBUC**  
ARCHITECTES PAYSAGISTES  
119 de Charente, St-Lambert, Qc. J4S 1K2  
Tel. (450) 672-8995 Telec. (450) 671-0558

PROJET: **RUES BEACONSFIELD, N-D-GRACE & HINGSTON MONTRÉAL, Qc**

DESSIN: **TABLEAU DE PLANTATION**



DATE: **JUIN 2015**

NO. DE LA PAGE: **AP 2/2**





PERSPECTIVE – AVENUE NOTRE-DAME-DE-GRÂCE



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, le jeudi 06 août 2015, **à 18 h 30**  
5160, boulevard Décarie, 4<sup>e</sup> étage, à la salle Est/Ouest

---

### AVIS DU CCU

**Étude d'un projet visant le remplacement de l'ancienne église Saint-Columba située au 4020-40, avenue Hingston, par sept nouvelles résidences, en vertu du règlement sur les projets particuliers (R. RCA02 17017).**

#### **Le comité recommande au conseil d'arrondissement**

- D'autoriser l'adoption d'une résolution de projet particulier permettant :
  - La démolition de l'ancienne église Saint-Columba (4020, av. Hingston);
  - Le morcellement de la propriété de manière à isoler le centre communautaire sis au 4036, av. Hingston;
  - La construction d'un ensemble résidentiel comptant 7 unités d'habitation selon le concept présenté et l'ajout de critères permettant notamment de tenir compte des commentaires du CCU en vue de l'analyse qualitative qui suivra la demande de permis.

**ADOPTÉ À LA MAJORITÉ**