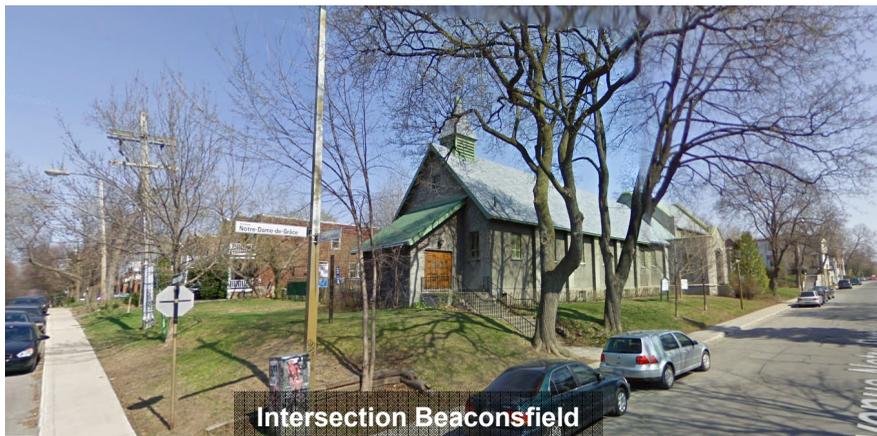


4020, avenue Hingston

Étude d'une demande pour autoriser la démolition de l'église et de la salle communautaire et la construction d'un projet résidentiel de 10 unités d'habitation



Localisation

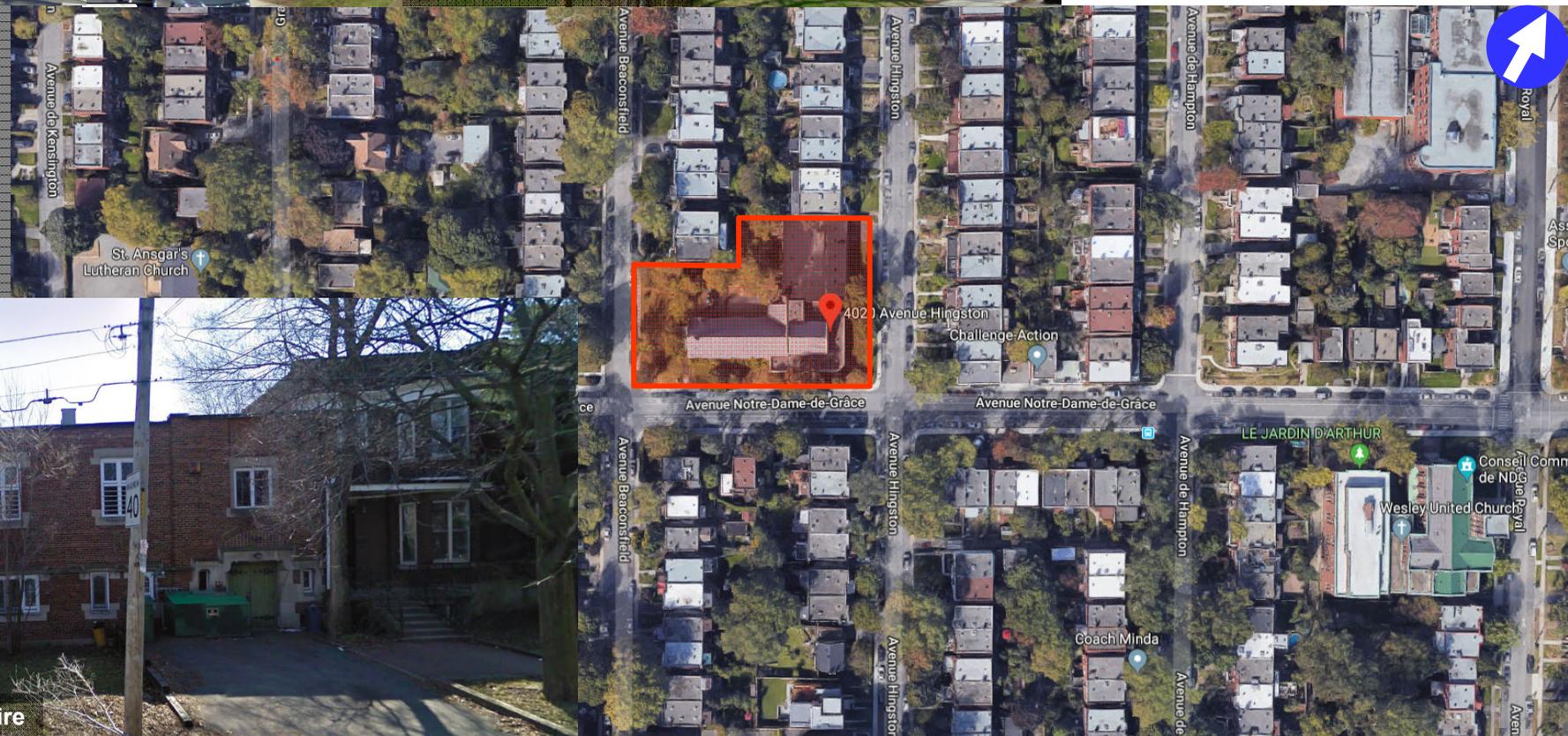


Intersection Beaconsfield



Intersection Hingston

Étude d'une demande de PPCMOI pour autoriser la démolition de l'église et du centre communautaire et la construction d'un nouveau projet résidentiel comprenant 10 unités d'habitation pour la propriété située au 4020, avenue Hingston.
Dossier relatif à la requête no. 3001609957



Centre communautaire

Historique

- 2012 L'église St-Columba cesse ses activités;
- 2015 La salle paroissiale cesse ses activités;
- 2016 **Adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme** de la Ville de Montréal (04-047) pour retirer l'église de la liste intitulée « Bâtiments d'intérêts patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle » dans la section « Lieux de culte » - **Règlement 04-047-172 (Résolution CM16 0151)**;
- 2016 **Adoption d'un PPCMOI (PP-87)** pour autoriser la démolition de l'église, le morcellement de la propriété, la construction d'un ensemble résidentiel de 7 unités d'habitation et à encadrer l'occupation du centre communautaire - **Résolution CA16 170046**;
- 2016 **Retrait de la résolution autorisant le PP-87** à la suite du résultat du registre pour la tenue d'un référendum - **Résolution CA16 170101**;
- 2017 De nouveaux associés se joignent aux promoteurs du premier projet;
- 2018 Assemblée publique convoquée par les promoteurs à laquelle sont conviés tout le voisinage (environ 100 personnes sont présentes) et constitution d'un groupe de travail pour définir le projet. Le groupe de travail est notamment composé de 8 résidents et se rencontre à 4 reprises;
- 2019 **Avis préliminaire favorable** de l'arrondissement au projet de requalification du site avec plusieurs préoccupations dont, notamment, privilégier une intégration au contexte et aux matériaux du milieu, avec un langage architectural contemporain, préserver les arbres publics et optimiser la capacité de réaliser des plantations d'arbres à grand déploiement à l'intérieur du site.

Avis préliminaire – 27 mars 2019



RECOMMANDATION

Le comité salue le travail réalisé et tout particulièrement la démarche de concertation empruntée afin de dénouer une situation où tout projet de redéveloppement semblait sans issue.

Le comité évoque certaines préoccupations lui apparaissant utiles d'énoncer au demandeur en prévision du dépôt d'une demande officielle :

- Minimiser les ruptures dans la continuité du talus donnant du côté de l'avenue Notre-Dame-de-Grâce;
- Assurer la préservation des arbres en santé existants sur le domaine public au pourtour du site et favoriser la consolidation de l'alignement des arbres (rapport Nadeau, 2015);
- Optimiser la capacité de réaliser des plantations d'arbres à grand déploiement à l'intérieur du site;
- Privilégier la création d'accès direct entre le trottoir et les façades des résidences donnant du côté de l'avenue NDG ;
- Privilégier une intégration au contexte et des matériaux du milieu, avec un langage architectural contemporain.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Levée de la séance à 18h30.

CONTEXTE

Contexte – Typologie architecturales



Typologie 3 - Semi-détachés avec balcons avant



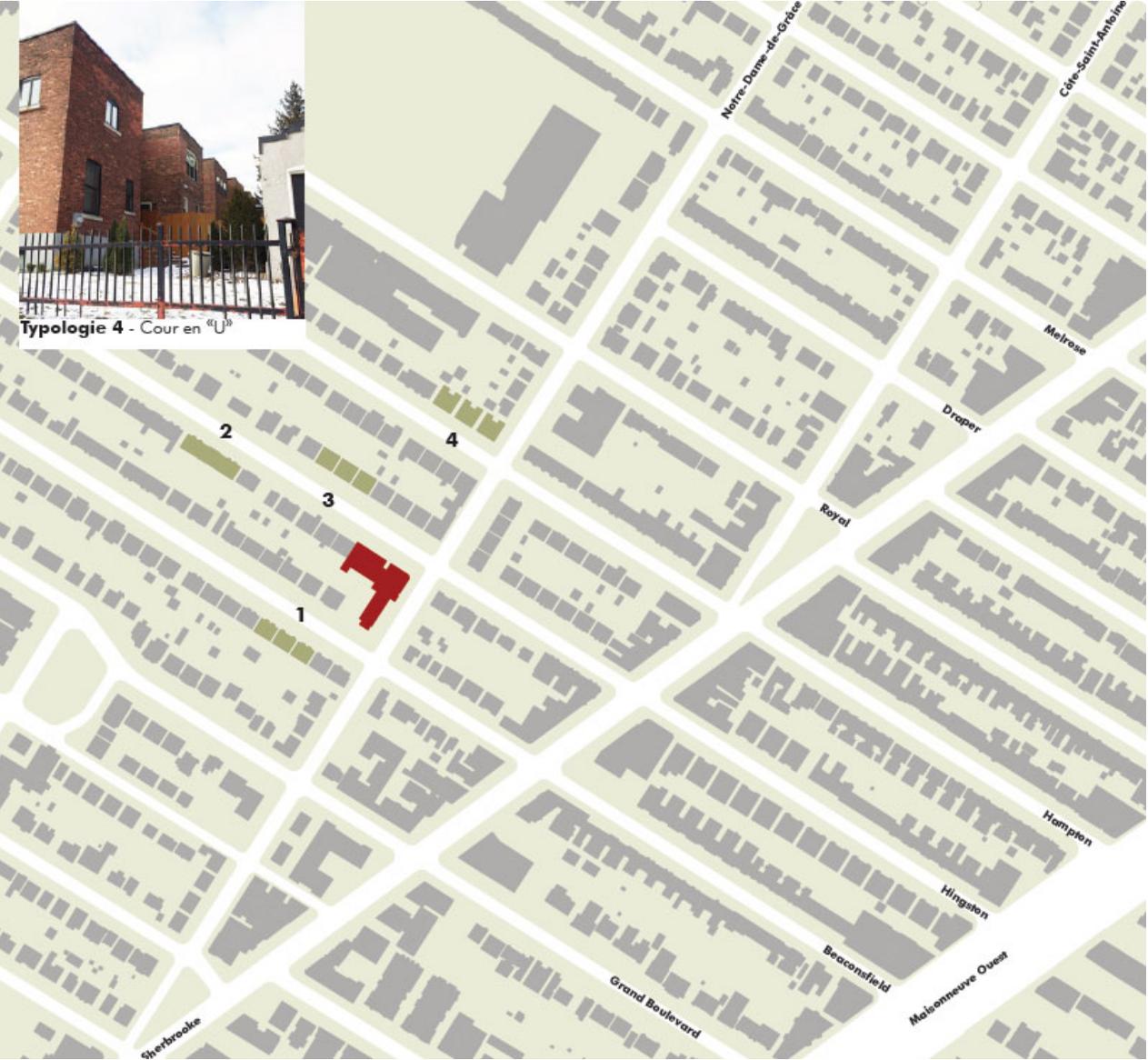
Typologie 4 - Cour en "U"



Typologie 2 - Maisons en rangée



Typologie 1 - Semi-détachés



Contexte – Éléments d'intérêts



Talus 3 - Hingston



Talus 2 - Coin sud/est



Talus 1 - Coin sud/ouest



Côté Sud - Hauteur maximisée, recul balancé et allées latérales discrètes



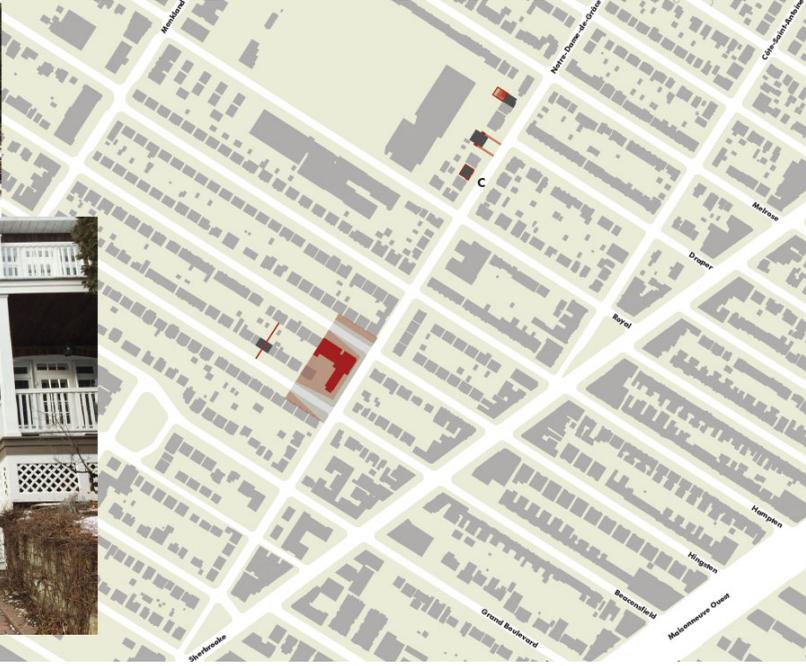
Côté Nord - Entrée avant, allées de stationnement dissimulées par les talus



Sous-sol 2 - Accès latéral surélevé du trottoir



Sous-sol 1 - Accès de plain-pied au sous-sol



PROJET

Implantation proposée

Projet de remplacement

- Superficie de plancher: 2 929 m²
- Taux d'implantation: 43% (max 85% X 1.2 = 100%)
- 2 étages + mezzanines
- 10 logements
- 10 unités de stationnement en sous-sol
- Projet LEED habitation
- Rampe d'accès par Notre-Dame-de-Grâce
- ± 25 000\$ = contribution logement social
- Pas de logement abordable

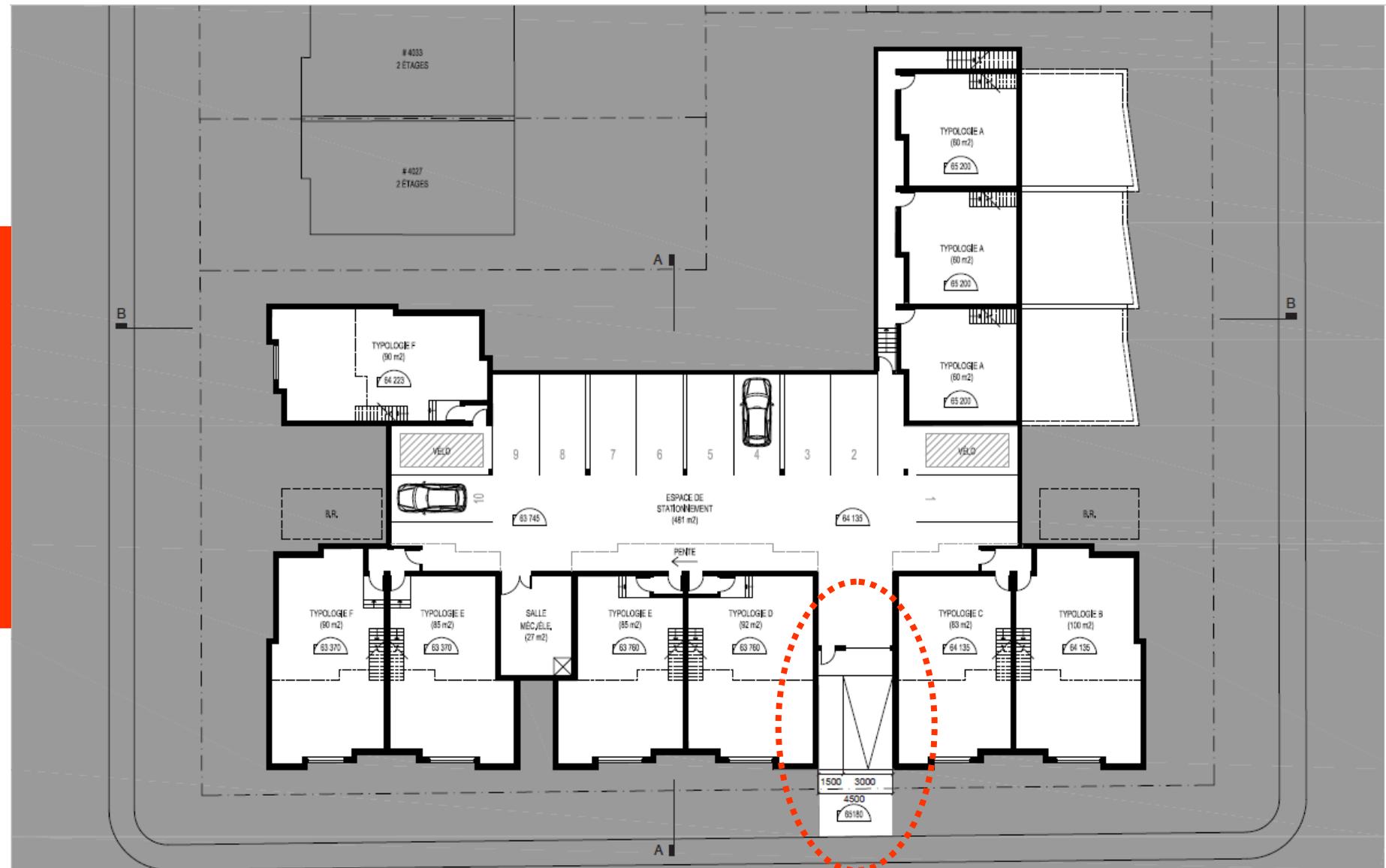


Proposition - Plan sous-sol - Stationnement

Commentaires du bureau technique

Déplacer la rampe d'accès au stationnement intérieur sur une rue locale (préférentiellement sur l'avenue Hingston) afin d'éviter les conflits entre les vélos et les automobiles:

- entrée étroite (3 m)
- peut causer des problèmes de visibilité à la sortie en raison de la topographie du terrain
- enjeu p/r à la bande cyclable en contresens de la circulation automobile sur N.D.G.



Proposition - Rez-de-chaussée



Proposition - Niveau 2



Proposition - Mezzanine



Proposition - Élévation proposées



Avenue Beaconsfield

Avenue Notre-Dame-de-Grâce

Avenue Hingston

Élévations sur rues



Avenue Notre-Dame-de-Grâce (avant)

Avenue Hingston

Avenue Notre-Dame-de-Grâce (arrière)

Avenue Beaconsfield

Élévations des maisons jumelées

Proposition - Perspectives



Recommandation

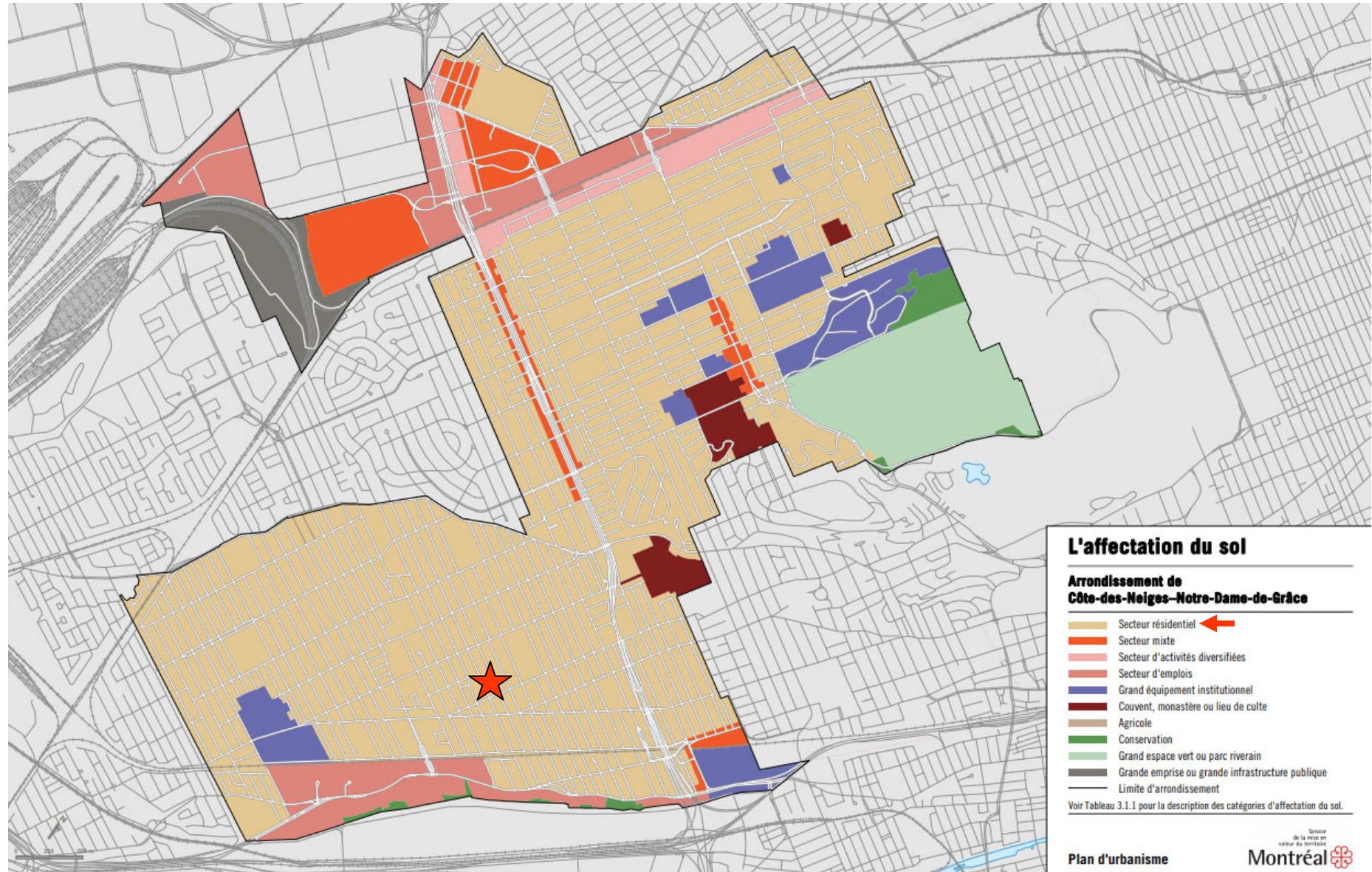
- Considérant que l'église St-Columba a été retirée de la liste des « bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur exceptionnelle » du Plan d'urbanisme compte tenue du faible intérêt architectural du bâtiment;
- considérant que la proposition permet de créer 10 nouveaux logements;
- considérant que certains principes du projet de remplacement permettent de renforcer le cadre bâti;
- considérant que le requérant va devoir contribuer un montant de ± 25 000\$ pour le logement social;
- considérant que la démolition de bâtiments significatifs devrait être justifiée par un projet de remplacement exceptionnel.

La Direction **recommande de revoir le projet** avant de le soumettre au conseil d'arrondissement selon les orientations suivantes:

- Démontrer l'impossibilité de convertir viablement le Parish Hall à des fins résidentielles;
- Proposer une signature plus distinctive afin de justifier le remplacement de la salle communautaire et de l'église;
- Intégrer une valeur ajoutée au projet en matière de développement durable (ex. gestion des eaux, énergie renouvelable, etc.);
- Relocaliser la rampe d'accès menant au stationnement intérieur sur une avenue locale (préférentiellement sur l'avenue Hingston) comme recommandé par le bureau technique.



Plan d'urbanisme – Affectation du sol



Plan d'urbanisme – Densité de construction

