



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

17 juin 2020

PPCM01 - 4020 Hingston - # 3001609957

01

CONTEXTE

Étude d'une demande de PPCMOi pour autoriser la démolition de l'église et la transformation de la salle paroissiale pour réaliser un projet d'habitation de 10 logements.

02

ANALYSE

Autoriser la démolition de l'église et l'usage habitation H.5 (8 à 12 logements)

03

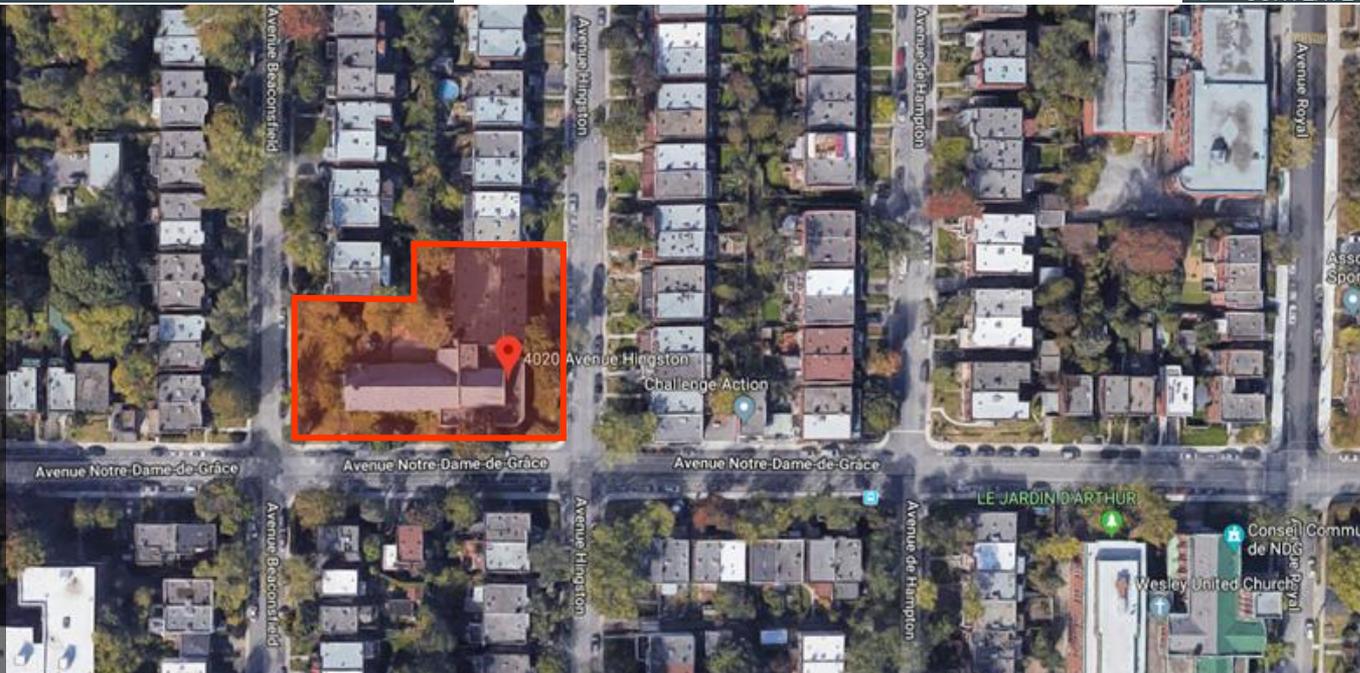
RECOMMANDATIO N

Favorable

PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Étude d'une demande de PPCMOI pour autoriser la démolition de l'église et la transformation de la salle paroissiale pour réaliser 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



Église



Salle Paroissiale

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



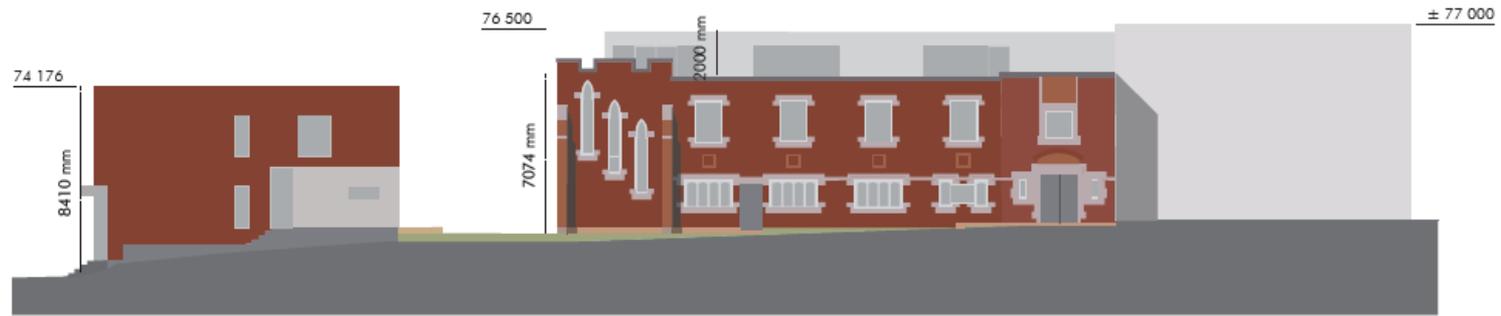
Projet de remplacement

- **Superficie de plancher: 3243 m²**
- Implantation des bâtiments: 1150 m²
- **Taux d'implantation: 48% (max 85% X 1.2 = 100%)**
- Densité: 1.36
- 2 étages + mezzanines
- 10 logements
- **11 unités de stationnement en sous-sol**
- Projet LEED habitation
- Rampe d'accès par Beaconsfield
- ± 25 000\$ = contribution logement social
- Pas de logement abordable

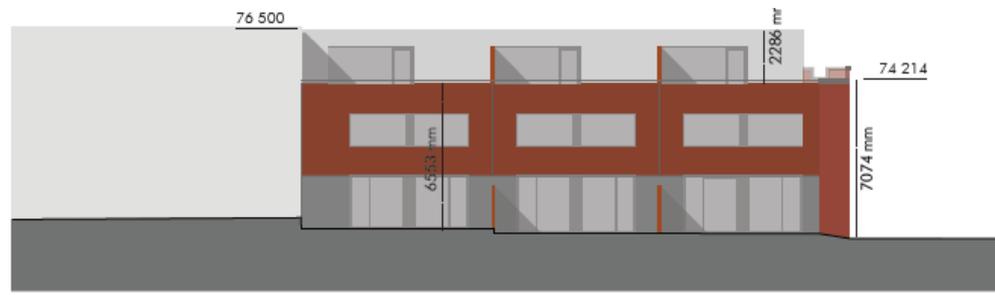








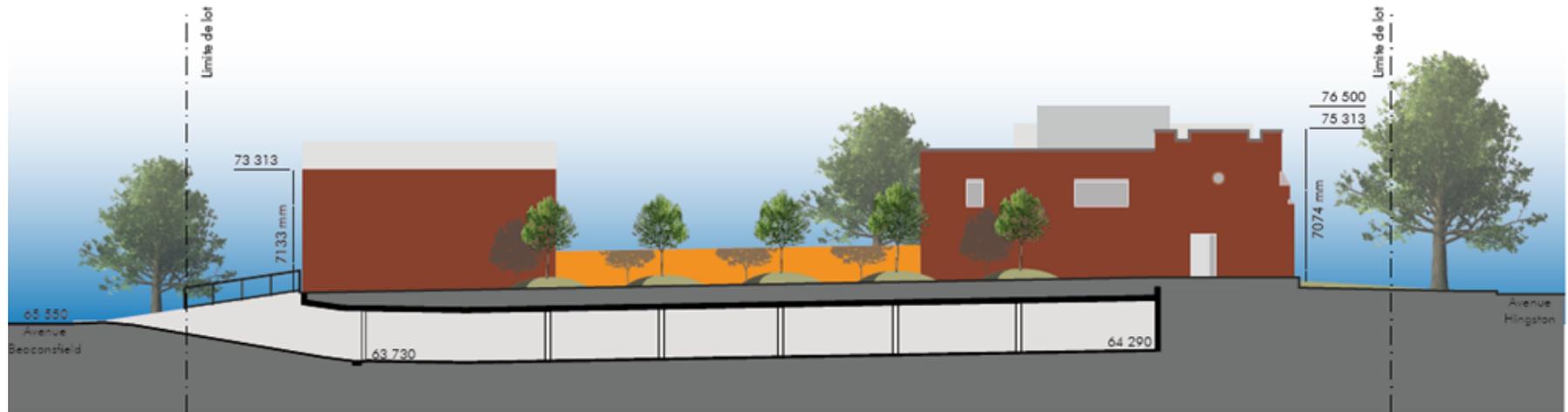
Avenue Hingston (avant)



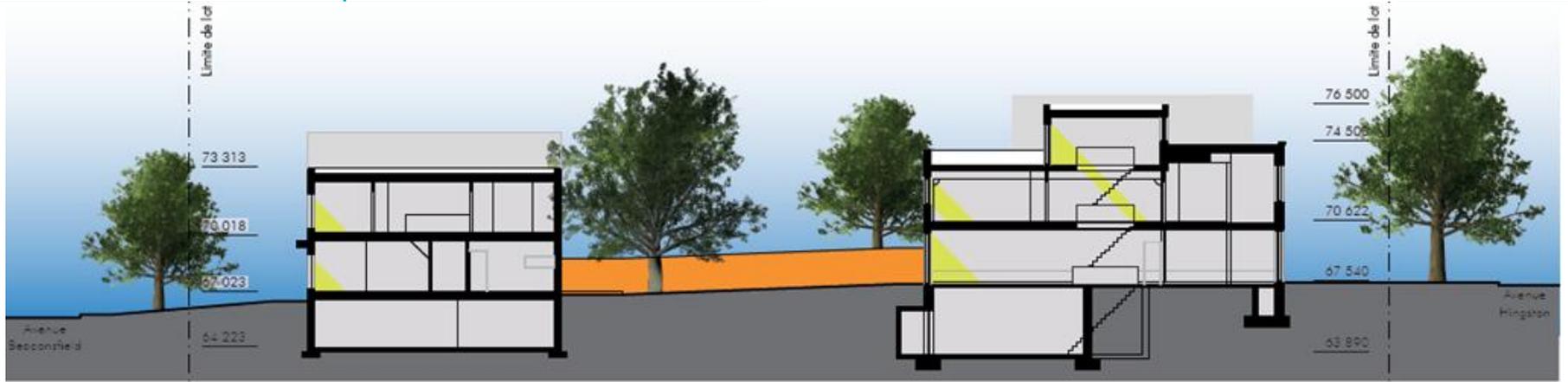
Avenue Hingston (arrière)



Avenue Beaconsfield



Coupe A



Coupe B



Coupe C



- Considérant que l'église St-colomba 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 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 le projet conserve et met en valeur les caractéristiques architecturales significatives de la salle paroissiale;

La DAUSE émet un avis **FAVORABLE** et propose de déposer le projet de résolution au Conseil d'arrondissement.

MERCI



développement du site de l'ancienne église Saint-Columba

Projet proposé - Plan du rez-de-chaussée



développement du site de l'ancienne église Saint-Columba

Projet proposé - Plan du niveau 2

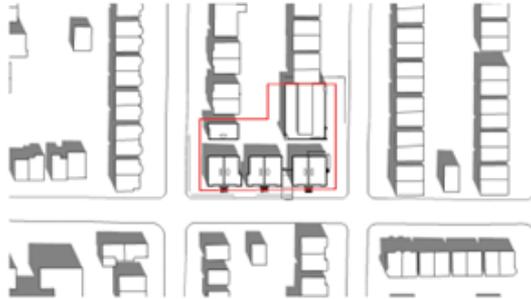
	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
USAGE	Secteur résidentiel	E.5(1) lieu de culte	Habitation H.5 (8 à 12 logements)
HAUTEUR	N/A	9 m	7 m
ÉTAGES	2 à 3 étages	2 étages	2 étages + mezzanine
DENSITÉ	Faible	N/A	1.36

Présentation du dossier au CCU	17 juin 2020
Adoption du 1er projet de résolution par le Conseil d'arrondissement	8 septembre 2020
Consultation publique	À DÉTERMINER
Adoption du 2e projet de résolution par le Conseil d'arrondissement	À DÉTERMINER
Procédure d'approbation référendaire	À DÉTERMINER
Adoption finale de la résolution par le Conseil d'arrondissement	À DÉTERMINER

- Favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques particulières du site, de ses impacts sur les propriétés voisines et de sa situation dans un secteur à transformer ou à construire;
- Proposer une implantation sensible aux caractéristiques du bâtiment actuel, de la relation à établir avec la rue, de l'occupation du rez-de-chaussée à l'avant et dans les cours;
- Aménager des espaces extérieurs de qualité et verdoyants et à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les interactions entre résidents.



8 h 00



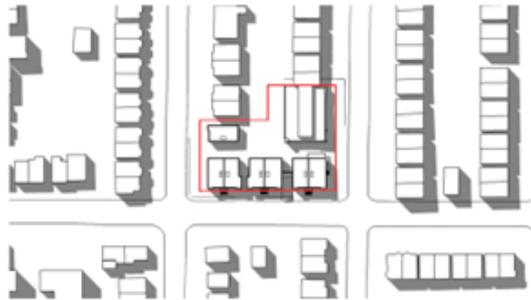
10 h 00



12 h 00



14 h 00



16 h 00



18 h 00

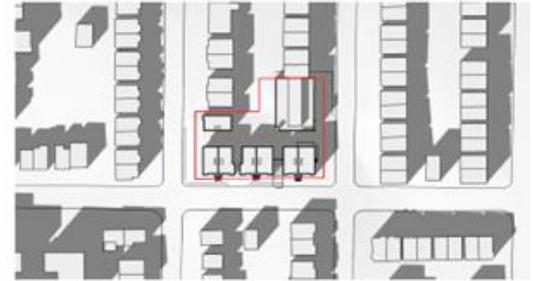
Solstice d'été



8 h 00



10 h 00



12 h 00



14 h 00

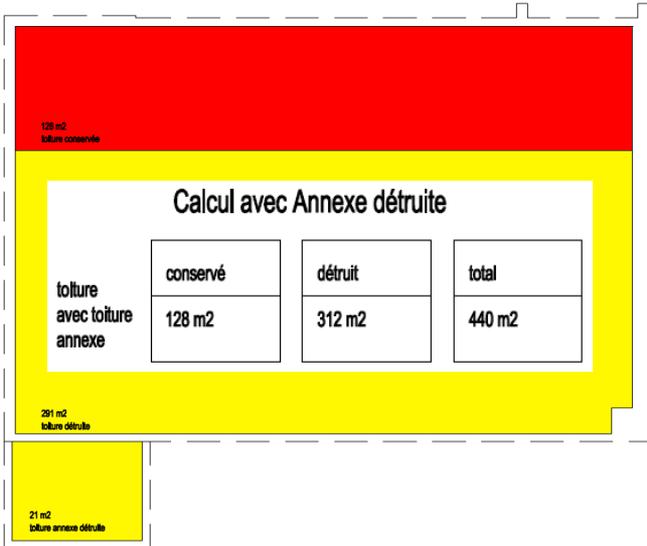


16 h 00

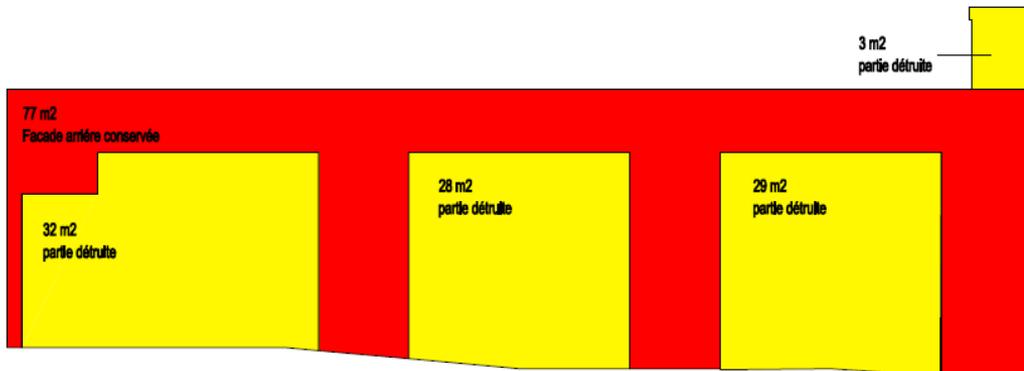


18 h 00

Solstice d'hiver



	conservé	détruit	total
élev arrière	77 m2	92 m2	169 m2
élev hingston	173 m2	3 m2	176 m2
élev latérale	135 m2	9 m2	144 m2
élev de l'annexe	0 m2	63 m2	63 m2
TOTAL	385 m2	167 m2	552 m2
	513 m2 51.7 %	479 m2 48.3 %	992 m2 100 %



- 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.
- 2020 **Présentation du dossier au CCU** Le CCU recommande de revoir le projet modifié à une séance ultérieure.