



Dossier # : 1203558037

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Columba et la transformation de la salle paroissiale à des fins d'habitation pour la construction d'un ensemble résidentiel comptant 10 unités d'habitation pour la propriété située au 4020, avenue Hingston en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

ATTENDU QUE le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-122 visant à autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Colomba et la transformation de la salle paroissiale à des fins d'habitation pour la construction d'un ensemble résidentiel comptant 10 unités pour la propriété située au 4020, avenue Hingston a été adopté à la séance ordinaire tenue le 5 octobre 2020, conformément aux articles 124 et 145.38 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ci-après désignée « la LAU »;

ATTENDU QU'une affiche ou une enseigne a été placée le 14 octobre 2020 dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, de manière à annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier, conformément à l'article 145.39 de la LAU;

ATTENDU QU'une période de consultation écrite sur le projet de résolution a été tenue du 28 octobre au 11 novembre 2020, conformément à l'arrêté ministériel 2020-049 et à la résolution CA20 170263 et que les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QU'une séance de consultation par vidéoconférence a été tenue le 4 novembre 2020 au cours de laquelle les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QUE des modifications ont été apportées au 2e projet de résolution notamment en remplaçant l'annexe 3, en modifiant l'article 6 en retirant la dérogation pour le stationnement, en modifiant l'article 9 pour exiger les garanties bancaires, en modifiant l'article 19 en remplaçant les usages lieu de culte et garderie par l'usage "activités communautaires" et en retirant, aux articles 22 et 23, les normes qui fixent les exigences à respecter pour le bruit et qui fixent des délais de réalisation des travaux en les remplaçant par des normes afin d'exiger des reculs pour la mezzanine et l'annexe de la salle paroissiale.

IL EST RECOMMANDÉ :

De déposer le rapport de consultation publique.

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

De poursuivre la procédure d'adoption du projet particulier PP-122 faisant l'objet du présent sommaire décisionnel conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, en apportant les adaptations nécessaires à la procédure référendaire, notamment en établissant un processus à distance d'enregistrement des personnes habiles à voter et, le cas échéant, en organisant la tenue d'un référendum par correspondance, selon les modalités prévues par le Règlement sur le vote par correspondance (chapitre E-2.2, r.3).

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la propriété située au 4020 à 4036, avenue Hingston et correspondant au lot 5 990 458 et 5 990 459 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan de l'annexe A.
2. Aux fins de la présente résolution, le territoire d'application décrit à l'article 1 se définit selon les secteurs A et B tels qu'ils sont illustrés sur le plan de l'annexe B.
3. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment constituant l'ancienne église Saint-Columba située au 4020, avenue Hingston et occupant la partie du territoire d'application correspondant au secteur A, illustré sur le plan de l'annexe B de la présente résolution, est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.
4. La transformation, à des fins d'habitation, de la salle paroissiale occupant la partie du territoire d'application correspondant au secteur B, illustré sur le plan de l'annexe B de la présente résolution, est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.
5. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, le morcellement de la propriété en deux lots distincts, la construction **d'un nouveau bâtiment (7 unités d'habitation)** et l'occupation des bâtiments sont autorisés aux conditions prévues à la présente résolution.
6. À ces fins, pour les secteurs A et B, il est notamment permis de déroger aux articles suivants:
 - **Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276)**
 - article 43 qui encadre les éléments exclus du calcul du taux d'implantation;
 - article 46 qui encadre le mode d'implantation (isolé, contigu ou jumelé) sur le terrain;
 - articles 50 à 70.1 qui encadre les alignements de construction et les marges;
 - article 123 qui encadre les usages autorisés afin d'autoriser l'usage résidentiel;

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

SECTION III CONDITIONS

7. La superficie de plancher habitable maximale autorisée pour l'ensemble du site est de 300 m².

7.1. L'utilisation de dynamitage n'est pas autorisée dans le cadre des travaux autorisés par la présente résolution.

SOUS SECTION I Garantie bancaire

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

- Une lettre de garantie bancaire au montant équivalent à 10% de la valeur de l'immeuble au rôle d'évaluation foncière au moment de la demande, au bénéfice de la Ville de Montréal.
Cette garantie bancaire doit être maintenue en vigueur jusqu'à la réalisation complète des travaux de démolition, de protection des arbres sur le terrain privé et sur le domaine public et de la construction des unités d'habitation situées dans le secteur A.
- Une lettre de garantie bancaire au montant équivalent de 15% de la valeur de l'immeuble au rôle d'évaluation foncière au moment de la demande de permis, au bénéfice de la Ville de Montréal.
Cette garantie bancaire doit être maintenue en vigueur jusqu'à la réalisation complète des travaux de transformation à des fins d'habitation ou aux travaux de transformation à des fins d'habitation ou de remise en état du bâtiment situé dans le secteur B.

SOUS SECTION II DÉMOLITION

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

- 1) Une demande de permis, substantiellement complète et conforme, relative à la construction ou la transformation des bâtiments prévus dans les secteurs A et B;
- 2) Le détail relatif à la finition du mur latéral du centre communautaire (secteur B) situé du côté de la limite avec le secteur A;
- 3) Un plan de protection des arbres sur le domaine public et privé. Ce plan doit être réalisé par un ingénieur forestier;

- 4) Un plan de réutilisation ou recyclage des matériaux de démolition.
- 5) Les lettres de garanties bancaires exigées à l'article 8.

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

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

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

- 1) Remblayer et niveler le terrain de la section A de manière à éviter la présence de dépression pouvant accumuler de l'eau tout en maintenant intacts les niveaux de sols non concernés par une démolition;
- 2) Recouvrir toute partie de terrain non végétalisée de la section A avec une terre végétale propre à l'ensemencement;
- 3) Ensemencer le terrain correspondant à la section A de manière à assurer une présence uniforme et continue de gazon sur l'ensemble du site ou assurer cette couverture par du gazon en plaque.

Le premier alinéa ne s'applique pas si les travaux de construction des nouveaux bâtiments illustrés sur le plan de l'annexe C ont débuté.

SOUS SECTION III

PROTECTIONS DES ARBRES

12. Un rapport relatif à la protection des arbres, réalisé par un professionnel, et illustrant les mesures de protection des arbres pendant les travaux de démolition et de construction doit accompagner les demandes de permis visés à l'article 6. Ce rapport doit notamment comprendre :

- 1) Toutes les explications et illustrations (cotées) démontrant les mesures de protection proposées pour chacun des arbres situés à moins de 10 m des travaux projetés, tant sur le domaine public que privé;
- 2) En plus des normes du Bureau de normalisation du Québec, prévoir une distance minimale de protection d'au moins 2 m pour chacun de ces arbres.

SOUS SECTION IV

CONDITIONS RELATIVES AU SECTEUR A

13. Seul l'usage habitation comprenant au plus 7 logements est autorisé.

14. Aux fins du calcul du taux d'implantation, en plus des éléments exclus en vertu de l'article 43 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les portions de bâtiment situées sous un balcon, un perron ou

une terrasse et le garage souterrain ne sont pas comptabilisées.

15. Le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé est de **11** unités.

16. La voie d'accès menant au garage souterrain doit être aménagée du côté de l'avenue Beaconsfield.

17. La largeur maximale de la porte du garage souterrain est de 3,75 m et la largeur maximale de la voie d'accès depuis la rue jusqu'à cette porte de garage est de 5,5 m.

18. Un plan d'aménagement paysager réalisé par un professionnel doit accompagner une demande de permis visé à l'article 9. Ce plan doit démontrer que le calcul de la biomasse correspondant aux aménagements proposés est égal ou supérieur à celui de la biomasse existante sur le territoire d'application à la date d'entrée en vigueur de la présente résolution. L'ensemble des aménagements proposés doit être réalisé dans un délai n'excédant pas 9 mois à compter de l'occupation de la première unité d'habitation.

SOUS SECTION V

CONDITIONS RELATIVES AU SECTEUR B

19. Seul l'usage habitation est autorisé.



20. Le taux d'implantation ne doit pas excéder 70%.

21. L'alignement de construction de la salle paroissiale doit être conforme à celui illustré sur le plan de l'annexe C.

22. Une construction hors toit, abritant une partie d'un logement ou qui ne comporte pas un équipement mécanique, dont la superficie de plancher est inférieure à 40 % de celle de l'étage immédiatement inférieur, doit respecter un recul équivalent à 1 fois sa hauteur, par rapport à la limite latérale de la propriété.

23. L'annexe de la salle paroissiale doit respecter une marge de recul minimale de 2,5 m, par rapport à la limite arrière du terrain.

24. Les interventions suivantes doivent être réalisées et complétées au plus tard dans les 12 mois suivant la délivrance d'un permis visant la transformation de la salle paroissiale en habitation ou de sa remise en état :

- 1) Retirer toutes les surfaces dures au sol situées en cour avant et réaménager le chemin piéton permettant d'accéder au bâtiment du centre communautaire.

SECTION IV

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

25. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction, de transformation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, les travaux doivent être approuvés conformément au titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et selon les objectifs et critères de la présente section.

SOUS SECTION I

ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT

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

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

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

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

- 1° L'implantation du bâtiment doit reprendre le caractère général de implantation proposée au plan intitulé "Plan d'implantation" de l'annexe C en pièce jointe de la présente résolution;
- 2° prévoir sur le mur sud du centre communautaire un revêtement de briques respectueux du bâtiment existant et pouvant être rythmé selon le caractère de ce dernier.

SOUS SECTION III

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

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

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

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

28. En plus des documents visés à l'article 667 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément au

titre VIII préalable à la délivrance d'un permis impliquant des travaux identifiés à l'article 6c doit être accompagnée d'une étude préparée par un expert portant sur les mesures qui seront prises pour limiter les nuisances causées par le bruit. Cette étude doit comporter des mesures prises sur le site.

Annexe A

Territoire d'application (Plan cadastral)

Annexe B

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

Annexe C

Plans Secteurs A et B



Signé par Stephane P PLANTE **Le** 2021-03-02 10:59

Signataire :

Stephane P PLANTE

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1203558037

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Columba et la transformation de la salle paroissiale à des fins d'habitation pour la construction d'un ensemble résidentiel comptant 10 unités d'habitation pour la propriété située au 4020, avenue Hingston en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

CONTENU

CONTEXTE

À la suite de consultation publique qui s'est tenue le 11 novembre 2020, certaines modifications ont été apportées au projet de résolution du PP-124:

Modifier l'article 6 concernant les normes de stationnement

Le 1er projet de résolution prévoyait une dérogation à l'article 560 qui énonce les minimums exigés et les maximums autorisés pour les unités des stationnements. Lors de la rédaction du projet particulier, la DAUSE était en processus de révision de ces normes de stationnement. Comme ce changement de normes pouvait avoir un impact important sur le projet, on devait être en mesure de prévoir un nombre d'unités de stationnement. Ainsi, par mesure de précaution, le projet de résolution (PP-124) permettait de déroger aux normes de stationnement.

Maintenant que les nouvelles exigences en matière de stationnement sont connues, cette dérogation n'est plus nécessaire. En effet, selon les nouvelles exigences le nombre d'unités de stationnement autorisé pour un un usage de la famille habitation est fixé à 1 unité de stationnement /150 m.c. de superficie de plancher.

Le projet, tel que présenté prévoit 3 243 m.c.de superficie de plancher = 3 243 m.c. / 150 m.c. = 21.62 unités = 22 unités.

Le garage souterrain prévoit un maximum de 10 unités de stationnement ce qui est conforme aux nouvelles dispositions en vigueur.

Ajouter un article 7.1 pour le dynamitage

Durant la consultation publique, l'excavation du site, par dynamitage, a été soulevée à plusieurs reprises. Comme cette préoccupation est devenue un enjeu important pour les résidents du secteur, l'arrondissement a demandé une étude géotechnique des sols. Cette étude a démontré que le roc est situé a une profondeur variant de 9 à 12 m.

Comme le garage sera à profondeur approximative de 3 à 4 m. le dynamitage ne devrait pas être nécessaire pour excaver le site.

Afin de répondre aux préoccupations des citoyens du secteur, un nouvel article a néanmoins été intégré au PP-122 pour interdire le dynamitage pour les travaux autorisés par la résolution.

Modifier l'article 9 pour exiger les demandes de permis pour les phases I et II ainsi que les garanties bancaires

L'article 9 énonce les documents qui doivent être déposés lors de la demande de permis de démolition. Le dépôt des demandes de permis et des garanties bancaires engage le promoteur à réaliser le projet dans sa totalité. Ainsi, on réduit les risques que seule la phase I ne soit réalisée.

Le paragraphe 3 de ce même article est également modifié pour demander le détail relatif à la finition du mur latéral du centre communautaire (secteur B) situé du côté de la limite avec le secteur A afin d'assurer la cohérence avec les modifications proposées.

L'article 19 est modifié en retirant les usages lieu de culte et garderie.

Lors de la consultation publique, certains résidants du secteur ont soulevé leurs préoccupations concernant le développement du site, plus particulièrement que la phase II du projet ne se réalise pas. La conséquence qui en résulterait serait que le bâtiment, qui abritait la salle paroissiale, serait laissé à l'abandon ou on permettrait un usage qui serait devenu incompatible avec le secteur.

Afin d'éviter cette situation, ou du moins d'en réduire les risques, l'article 19 est modifié pour autoriser uniquement l'usage "habitation". En limitant ainsi les opportunités de transformation, en fonction des usages, on incite le promoteur à réaliser la phase II du projet tel que prévu et on réduit les risques que le bâtiment soit laissé à l'abandon.

L'article 22 qui traite des nuisances sur le bruit est retiré par souci de cohérence puisque le règlement sur le bruit (RRVM c.B-3) prévoit déjà des normes à respecter

Le règlement sur le bruit (RRVM c.B-3) prescrit déjà les dispositions pour encadrer les bruits perturbateurs d'un niveau de pression acoustique supérieur au niveau maximal de bruit normalisé fixé par ordonnance à l'égard du lieu habité touché par cette émission (Dba). Afin d'éviter des incohérences entre les différents usages dans le secteur, il est proposé de retirer cet article qui permettait un niveau de bruit supérieur à celui prévu par le règlement.

L'article 23 qui fixe les délais pour débiter et compléter les travaux est retiré par souci de cohérence puisque le règlement 11-018 prévoit déjà les échéances de réalisations

L'article 39 du règlement sur la construction et la transformation de bâtiments 11-018 prescrit déjà les délais d'échéance pour débiter et terminer les travaux au moment où le permis est délivré. De façon générale:

- les droits conférés par un permis sont périmés lorsque les travaux ne sont pas débutés dans les 12 mois suivant l'émission du permis;
- les droits conférés par un permis sont périmés lorsque les travaux sont interrompus pendant 6 mois;
- les droits conférés par un permis sont périmés lorsque les travaux ne sont pas complétés dans les 18 mois qui suivent la date de délivrance du permis.

Il est donc proposé de coordonner les délais d'échéance conférés par un permis pour les travaux visés par le PP-122 à ceux prescrits par le règlement 11-018

Nouvel article 22 pour exiger un recul pour la mezzanine, par rapport à la limite de latérale du terrain

La construction de la mezzanine a été l'une des principales préoccupations soulevées lors de la consultation publique. Afin d'adresser cette préoccupation, il est proposé d'exiger pour la construction de la mezzanine, un recul, par rapport à la limite de propriété latérale

Le recul exigé serait équivalent à 1 fois la hauteur de la construction hors toit (mezzanine). Cette disposition limiterait le volume de la mezzanine et permettrait un dégagement plus important par rapport aux propriétés voisines.

Nouvel article 23 concernant la marge de recul arrière pour l'annexe de la salle paroissiale.

L'annexe de la salle paroissiale a un recul de 2.54 m par rapport à la limite arrière de la propriété. Toutefois, le règlement exige un recul de 3 m. Cet article va permettre de confirmer cette situation. Toutefois, le reste du bâtiment devra respecter un recul de 3 m par rapport à la limite arrière de la propriété.

Poursuite de la procédure d'adoption du second projet de résolution

Selon la loi, la résolution visée par le présent sommaire décisionnel aurait été soumise, en temps normal, à la procédure d'approbation référendaire prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)* et à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités (RLRQ, c. E-2.2)*.

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

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

L'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020 prévoit notamment:

« Que toute procédure référendaire soit suspendue, sauf si le conseil en décide autrement, auquel cas elle doit se dérouler en apportant toute adaptation nécessaire afin d'empêcher le déplacement et le rassemblement de citoyens, dont les suivantes :

1° la procédure d'enregistrement des personnes habiles à voter est d'une durée de 15 jours et la transmission de demandes écrites à la municipalité tient lieu de registre;

2° un scrutin référendaire doit se dérouler selon les modalités prévues par le Règlement sur le vote par correspondance (chapitre E-2.2, r.3), et ce, pour toutes les personnes habiles à voter et sans formalités préalables;

3° le jour du scrutin est fixé aux seules fins de l'application des délais concernant le déroulement du référendum et la période pour l'exercice du vote par correspondance se termine à 16 h 30 le septième jour suivant le jour du scrutin ».

L'Arrondissement souhaite poursuivre la procédure d'adoption dudit projet de résolution et ainsi apporter, conformément à l'arrêté ministériel 2020-033, les adaptations nécessaires à la procédure référendaire.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

CCU / FAVORABLE

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Dino CREDICO
Conseiller en aménagement

514 868-4463

Tél :

Télécop. : 000-0000

Dossier # : 1203558037

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Objet :	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Columba et la transformation de la salle paroissiale à des fins d'habitation pour la construction d'un ensemble résidentiel comptant 10 unités d'habitation pour la propriété située au 4020, avenue Hingston en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).



Rapport de consultation: [Final Compten-rendu PP-122 - Hingston.pdf](#)



Présentation PowerPoint: [Hingston 4020 PPCMOI Consultation 2020-10-04.pdf](#)

ANNEXE DE LA RÉOLUTION

Annexe C - Travaux prévus aux secteurs A et B:



[Annexe C Travaux prévus Secteurs A et B v.03.pdf](#)

RESPONSABLE DU DOSSIER

Dino CREDICO
Conseiller en aménagement

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



MISE EN GARDE : Le compte rendu ci-dessous se veut un simple résumé des questions et échanges entre le président de l'assemblée, les fonctionnaires et les citoyens présents. Pour plus de précisions, le lecteur devra consulter l'enregistrement de la séance de consultation.

Projet de résolution CA20 170236 approuvant le projet particulier PP-122 visant à autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Columba et la transformation de la salle paroissiale à des fins d'habitation pour la construction d'un ensemble résidentiel comptant 10 unités d'habitation pour la propriété située au 4020, avenue Hingston en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)* - dossier 1203558037

Compte rendu de la séance de consultation par visioconférence tenue le mercredi 4 novembre 2020, à 18 heures 30, à laquelle étaient présents :

- M. Christian Arseneault, conseiller municipal - district de Loyola et président de l'assemblée
- M. Sébastien Manseau, chef de division - urbanisme
- M. Dino Credico, conseiller en aménagement
- Mme Geneviève Reeves, secrétaire d'arrondissement
- Mme Julie Faraldo-Boulet, secrétaire-recherchiste
- M. Nicolas Soulière, conseiller en aménagement

Assistance : 29 personnes

Monsieur Christian Arseneault déclare l'assemblée ouverte à 18 heures 30.

1. Ouverture de l'assemblée

M. Arseneault souhaite la bienvenue aux personnes participant par visioconférence à la séance de consultation, présente les membres de l'administration, détaille l'ordre du jour et explique le déroulement de la période de questions et commentaires.

2. Présentation, par Monsieur Dino Credico, du projet de résolution CA20 170236 approuvant le projet particulier PP-122 visant à autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Columba et la transformation de la salle paroissiale à des fins d'habitation pour la construction d'un ensemble résidentiel comptant 10 unités d'habitation pour la

propriété située au 4020, avenue Hingston en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)

Voir la présentation en annexe 1.

M. Manseau présente les diapositives 3 à 5 de l'annexe 1.

M. Credico présente les diapositives 6 à 28.

3. Présentation du processus d'approbation référendaire

Mme Faraldo-Boulet explique que le processus d'approbation référendaire se fait en 3 étapes : le dépôt des pétitions, la tenue du registre puis le référendum. Ainsi après l'adoption du second projet de règlement, un avis sera publié pour inviter les citoyens de la zone visée et des zones contiguës à déposer une pétition pour demander la tenue d'un référendum. Chaque zone peut faire l'objet d'une pétition et chaque pétition doit contenir au moins 12 signatures, ou la majorité d'entre elles si la zone est des moins de 21 personnes habiles à voter. Si une ou plusieurs pétitions ont été déposées, les citoyens qui résident dans les zones concernées pourront signer un registre après l'adoption de la résolution approuvant le projet particulier. Si le nombre de signature est atteint à l'étape du registre, un référendum sera tenu à moins que le conseil ne décide de retirer le projet. Mme Faraldo-Boulet précise également les adaptations actuellement faites au processus d'approbation référendaire étant donné l'état d'urgence sanitaire.

4. Période de questions et de commentaires du public par vidéoconférence

Questions et commentaires des citoyennes et citoyens assistant à la visioconférence

Mme Diane Chambers croit que la conservation de la salle paroissiale est une bonne chose, mais se questionne sur le fait d'installer des fenêtres à l'horizontale plutôt qu'à la verticale et se dit déçue de la non conservation des vitraux. En ce qui a trait à la mezzanine, elle mentionne que la présentation ne permet pas de se faire une idée de ce à quoi cela pourrait ressembler, et plus particulièrement en matière de matériaux. Elle souligne l'importance du trafic sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce et s'enquiert de la prise en compte de l'impact du projet sur l'augmentation du trafic sur l'avenue Beaconsfield. Elle mentionne que la présence de dos d'âne n'a pas diminué le trafic et qu'il y a une circulation de camions sur la rue.

M. Credico indique que l'apparence des mezzanines sera analysée par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) une fois que le conseil d'arrondissement aura approuvé le projet particulier, et que celles-ci devront s'intégrer au voisinage.

M. Soulière explique que l'étude de circulation portant sur l'impact sur le trafic a été fournie par le requérant à la suite d'une demande de l'arrondissement. Celle-ci démontre qu'il y a encore une capacité résiduelle sur les avenues Beaconsfield et Hingston et ne faisait pas état d'une problématique quant à la présence d'une piste cyclable sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce. Or, pour l'arrondissement, la présence d'une entrée de stationnement sur cette artère pose un problème en raison de la piste cyclable à contresens. La Division du bureau technique croit qu'une entrée sur l'avenue Beaconsfield est préférable : un véhicule en approche nord aura davantage de perspective et la présence d'un dos d'âne et d'un arrêt obligatoire obligera une réduction de vitesse. La présence de l'entrée du stationnement sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce serait plus conflictuelle pour les cyclistes et serait problématique pour leur sécurité. En ce qui a trait au camionnage, il existe un plan que les camions doivent respecter : un camion passant sur une voie résidentielle doit obligatoirement avoir une destination dans le secteur et ne peut emprunter la rue afin de contourner le trafic.

Mme Karen Magharian indique que le certificat de localisation soumise par les promoteurs ne reflète plus la situation actuelle entre la propriété visée et la sienne. Elle indique qu'à l'heure actuelle, aucun accord

permettant la construction des bâtiments tel que présenté lors de la séance n'a été conclu. La mezzanine empiète sur sa propriété et ne respecte la servitude de vue : les plans devront être ajustés de manière à ce qu'il y ait une marge de recul. La présentation fait état d'un agrandissement de la salle paroissiale à l'arrière. Or, elle pensait que le bâtiment n'était pas agrandi, conservait les proportions actuelles et rappelle que le mur de brique de ce bâtiment est déjà 7 mètres plus profond que les résidences voisines et souhaiterait des précisions à cet égard.

M. Credico confirme que la mezzanine ne respecte pas la marge de recul nécessaire et que le requérant est au fait des modifications à apporter. La marge de recul devra correspondre à au moins une fois la hauteur par rapport à la ligne de propriété. En ce qui a trait à l'agrandissement à l'arrière de la salle paroissiale, il devra valider le prolongement arrière avec l'architecte.

M. Christian Guay, représentant du requérant, demande des précisions sur le référendum.

Mme Faraldo-Boulet explique que si, à l'étape du registre, le nombre de signature était suffisant, le conseil d'arrondissement pourrait alors annoncer la tenue d'un scrutin référendaire, ou retirer le dossier.

Mme Wendy Thomas soutient le projet de redéveloppement et demande à ce que l'entrée du stationnement soit installée sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, tel qu'approuvé par le groupe de citoyens consulté par le promoteur. La sécurité pourrait être améliorée en installant un miroir à la sortie du stationnement. Elle demande une précision sur l'étude de trafic demandée par le CCU et si celle-ci incluait l'avenue Beaconsfield et souligne une problématique de sécurité pour le virage à gauche sur Notre-Dame-de-Grâce, à partir de l'avenue Notre-Dame-de-Grâce.

M. Credico confirme que le premier projet soumis prévoyait une entrée de stationnement via l'avenue Notre-Dame-de-Grâce. En raison de la présence de la piste cyclable à contresens et du trafic moins important sur l'avenue Beaconsfield, le choix d'exiger l'entrée de stationnement sur cette voie s'imposait. L'entrée sur l'avenue Hingston était plus risquée pour la salle paroissiale : les travaux auraient pu l'endommager.

M. Soulière précise que l'étude de circulation ne portait pas sur l'aspect directionnel, mais uniquement sur le nombre de véhicules empruntant les rues. Il mentionne que l'entrée du stationnement souterrain sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce serait problématique en raison de la piste cyclable. Son emplacement sur l'avenue Beaconsfield a été privilégiée puisqu'il n'y a pas d'enjeu de piste cyclable. De plus, des indications sur la présence de la piste cyclable à contresens sont en place à l'intersection pour les automobilistes en approche nord sur l'avenue Beaconsfield. Ceux-ci doivent donc procéder aux vérifications requises avant de traverser l'intersection de la même manière que si la voie était bidirectionnelle.

M. Simon Michael Fanning s'oppose au projet. Il propose d'éliminer les mezzanines et de transformer la salle paroissiale en deux unités résidentielles. Selon lui, la communauté n'a pas à se soucier de la rentabilité du projet. Il mentionne le dépôt du projet de loi 69 modifiant la *Loi sur le patrimoine culturel* qui prévoit notamment la protection de bâtiments patrimoniaux et site des extraits d'un rapport de la Ville faisant état des caractéristiques architecturales du bâtiment visé. Il mentionne que l'autorisation d'une mezzanine viendrait à l'encontre des caractéristiques architecturales d'un tel bâtiment et que le retrait de la mezzanine permettrait une plus grande acceptabilité sociale.

M. Alexandre Galarnau-Micone appuie un redéveloppement, mais est contre le déplacement de l'entrée de stationnement sur l'avenue Beaconsfield. Alors que les résidents avaient appuyé le projet avec une entrée de stationnement sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, il ne comprend pas comment le CCU et l'arrondissement ont unilatéralement modifié cet aspect. Il déplore le changement d'une mesure qui avait été approuvée par la communauté.

M. Arseneault indique qu'en demandant une alternative à l'entrée sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, l'arrondissement et le CCU ont voulu éviter la création d'un endroit accidentogène.

M. Soulière précise que la plupart des accidents cyclistes se produisent lors d'une traversée de voie. L'aménagement de l'entrée de stationnement sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce augmenterait les

risques de collisions entre un cycliste et un automobiliste qui voudrait sortir du stationnement. Le changement relatif à l'entrée du stationnement a donc principalement été motivé par une question de sécurité. La limite de vitesse et la présence de dos d'ânes sur l'avenue Beaconsfield, ainsi que la présence d'un arrêt obligatoire et l'estimation de l'augmentation de 3 déplacements automobiles dans le cadre du projet, rend cet emplacement plus sécuritaire. Outre le fait qu'une entrée de stationnement sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce nécessiterait la traverse de la piste cyclable, les cyclistes sont à cet endroit en accélération puisqu'il y a un arrêt à l'intersection des avenues Notre-Dame-de-Grâce et Hingston et que le prochain est à trois ou quatre coins de rue.

Malgré les explications, M. Galarneau-Micone ne voit pas le gain puisque la piste cyclable devra être traversée à l'intersection de l'avenue Beaconsfield malgré tout.

Mme Line Bayard trouve la circulation inquiétante sur l'avenue Beaconsfield, croit que les familles ont souvent deux automobiles et indique que le projet n'apporte rien pour améliorer la qualité de vie du quartier. Elle souhaiterait que la ville donne des vignettes de stationnement gratuitement aux résidents et affirme que des citoyens ont aménagé un stationnement en façade malgré le moratoire. Elle s'enquiert d'une étude de circulation pour l'avenue Beaconsfield et s'inquiète de la participation des citoyens au processus d'approbation référendaire si celui-ci n'est qu'accessible en ligne.

M. Arseneault remercie la citoyenne de ses commentaires, l'invite à communiquer avec son conseiller ou avec le 311 pour demander des vignettes et précise que la gratuité n'est pas envisageable puisque les tarifs sont réglementés.

M. Jean Côté est satisfait de constater le maintien de la salle paroissiale et, de ce fait, la préservation du tissu urbain. Il a cependant des réserves quant au projet. Selon lui, le taux d'implantation est trop élevé : les maisons proposées occupent une très grande partie de leur lot ce qui s'apparente à des *monster houses*. De plus, les mezzanines ne devraient pas être aménagées sur la salle paroissiale, le bâtiment étant significatif. En ce qui a trait au stationnement souterrain, celui-ci n'est pas justifié étant donné la proximité des transports en commun et la disponibilité de stationnement sur rue, notamment en raison de la fin des activités du centre communautaire. Il croit que l'accès à un stationnement souterrain va encourager les familles à avoir plus d'une automobile. Selon lui, la rampe d'accès pose un problème de sécurité pour les piétons sur le trottoir. Il déplore le fait que les deux tiers du site seraient minéralisés et s'inquiète d'un problème de ruissellement. Selon lui, les sept habitations devraient être de même dimension que celles du voisinage : le projet actuel occasionnera une pression sur l'évaluation foncière à la hausse sur les propriétés du secteur. Ainsi, le projet ne s'insère pas bien dans le voisinage. Il indique que le promoteur a menacé les citoyens et propose le développement du centre communautaire dans un premier temps, puis ensuite de l'église, plutôt que l'inverse.

M. Arseneault remercie le citoyen de ses commentaires, confirme que le projet se trouve à proximité du transport en commun et des services de proximité et croit que cet aspect doit être pris en compte dans le développement de projets immobiliers.

Mme Louise Chagnon indique ne pas être en accord avec la mezzanine, que la proposition d'un stationnement souterrain va à l'encontre des enjeux de mobilité actuels. Elle s'enquiert de l'existence d'un rapport sur la présence d'amiante dans le bâtiment et demande des précisions sur la certification LEED du projet.

M. Credico indique que le cahier du promoteur prévoit une certification LEED. Cependant, la certification étant donnée uniquement après la construction par un organisme indépendant, le projet ne peut être conditionnel à celle-ci. En ce qui a trait à un rapport sur la présence d'amiante, il indique que le requérant a réalisé une étude exhaustive sur le bâtiment et pourra répondre par courriel à la citoyenne sur ce point.

Mme Sarah Lemay-Clendinneng croit que le retrait des mezzanines du projet permettrait une plus grande acceptabilité sociale. De plus, l'architecture du nouveau bâtiment devra s'intégrer au secteur. Elle cite l'exemple de la couleur de la brique. Elle demande s'il existe un relevé du nombre d'accidents à l'intersection des avenues Notre-Dame-de-Grâce et Beaconsfield et précise que de nombreux accidents y ont lieu l'hiver en raison de la présence de la pente et de la glace. Elle suggère plutôt le retrait de la piste à l'encontre de la circulation et indique avoir déjà demandé l'implantation d'un arrêt obligatoire sur

l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, à l'intersection de l'avenue Beaconsfield, mais a essuyé un refus en raison de la présence d'un feu de circulation à l'intersection du boulevard Grand. Elle propose de remplacer ce feu de circulation par un arrêt et ainsi, permettre l'implantation d'un arrêt à l'intersection de l'avenue Beaconsfield.

M. Arseneault suggère au citoyen de soumettre les problématiques relatives au domaine public à son conseiller municipal.

Mme Martine mentionne que l'idée de mezzanine est une façon d'autoriser un 3^e étage sans le nommer tel quel et rappelle que le zonage du secteur autorise deux étages seulement.

M. Arseneault précise que là où le règlement permet un nombre d'étage défini, la mezzanine est autorisée. Elle doit cependant respecter une hauteur maximale et la marge de recul nécessaire.

M. Simon Michael Fanning croit que la mezzanine va à l'encontre de l'architecture des bâtiments du secteur et s'inquiète de sa popularité pour des bâtiments significatifs centenaires.

M. Arseneault confirme que les demandes de permis pour des mezzanines sont en hausse, surtout lorsqu'il s'agit de la seule façon d'agrandir un bâtiment.

M. Michael Mahut s'inquiète de la sécurité à l'intersection des avenues Beaconsfield et Notre-Dame-de-Grâce, notamment avec l'ajout de véhicules, s'enquiert de la réalisation d'une étude de circulation relative à la sécurité et non aux flux de circulation. Il s'inquiète de l'impact d'une excavation sur les bâtiments environnants, lesquels sont âgés et demande quelles études ont été faites à cet égard.

M. Credico indique que le promoteur évalue la façon dont sera faite l'excavation. L'utilisation de dynamite est régie par la CNESST. Si des dommages se produisent sur des bâtiments voisins, cela relèverait d'un litige civil entre deux parties.

M. Soulière indique que l'étude de circulation demandée et fournie par le requérant concerne le nombre de voitures et non la sécurité des déplacements. La modification relative à l'entrée du stationnement est basée sur l'expérience : il est toujours préférable de traverser une voie à une intersection car il y a une meilleure visibilité.

Mme Christine de Castelbajac indique avoir fait partie du groupe de travail du promoteur et se dit déçue du processus. Après un an, elle s'est rendu compte qu'elle a été exclue du groupe à son insu. Le groupe de travail a approuvé un projet dans lequel il n'y avait pas de mezzanine et uniquement 10 espaces de stationnement souterrain. Elle mentionne être contre la mezzanine : la mezzanine sera visible des résidences de l'avenue Hingston puisque celles-ci sont construites sur une butte. Les maisons proposées sont déjà énormes, soit 50 % de superficie de plancher de plus que les résidences du secteur. Elle se dit surprise que la Ville étudie un projet aussi flou, les plans n'étant pas définitifs et souhaiterait que les dimensions précises soient partagées. En ce qui a trait au stationnement, aucune des solutions pour son accès ne sont acceptables donc la solution est peut-être de ne pas autoriser de stationnement souterrain, le stationnement sur rue étant suffisant. Elle indique que lors d'une rencontre du groupe de travail, l'architecte avait mentionné qu'il y aurait du dynamitage puisque le milieu du terrain est constitué d'une énorme roche, Elle souhaiterait davantage d'informations concernant le dynamitage et se dit surprise qu'aucune étude n'ait été faite à cet égard étant donné l'impact d'un dynamitage sur les maisons centenaires voisines. Elle questionne le maintien de l'usage centre communautaire pour la salle paroissiale et sur le fait que le projet serait réalisé en deux phases.

M. Credico indique que le dynamitage ou les méthodes d'excavations ne sont pas de la responsabilité de l'arrondissement, mais plutôt du gouvernement provincial. Les dommages qui pourraient être occasionnés constitueraient un litige entre deux parties privées. En ce qui a trait à la salle paroissiale, M. Credico donne le détail de la superficie habitable et explique les raisons du maintien de l'usage « centre communautaire » : si le promoteur n'allait pas de l'avant avec la construction de logements, l'usage salle communautaire serait toujours autorisée. Le requérant souhaite développer l'église et la salle paroissiale en différentes phases. Le développement de la salle paroissiale sera toutefois assujéti à un délai maximal, de manière à éviter qu'elle soit laissée à l'abandon. M. Credico rappelle que l'élaboration d'un

projet particulier consiste à une négociation entre un promoteur et l'arrondissement pour établir notamment la hauteur, les marges, etc. L'arrondissement a conclu que la réalisation du projet en deux phases était acceptable étant donné la sensibilité citoyenne au changement d'usage.

En lien avec l'excavation, M. Manseau précise que l'arrondissement ne réglemente pas les méthodes utilisées, mais fera un suivi à cet égard. Il ne pourra toutefois pas imposer une méthode. En ce qui a trait au développement en deux phases, il explique qu'il est plus facile de développer sur le site de l'église démolie, d'où la réalisation de cette phase en premier. Toutefois, des délais de réalisation et des garanties financières seront exigées jusqu'à la fin du projet, et ce, pour les deux phases.

M Jeremy demande si une étude sur la sécurité et sur l'amélioration de la situation en matière stationnement a été réalisée. Il questionne également l'implication du CCU dans le changement apporté à l'entrée de stationnement et demande si le conseil d'arrondissement peut ne pas tenir compte de la recommandation de ce dernier.

M. Arseneault indique que le CCU a émis cette recommandation sur la base de la sécurité des cyclistes et des recommandations du bureau technique de l'arrondissement, et non par rapport à une étude de circulation. De plus, plusieurs explications ont été fournies par les études techniques relativement à ce changement. M. Arseneault explique que le conseil d'arrondissement n'a pas l'obligation de suivre les recommandations du CCU.

M. Soulière souligne que l'arrondissement a demandé que l'étude de circulation porte sur les flux de circulation sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, soit la quantité de véhicules à l'heure. En matière de stationnement, un relevé a été fait pour comptabiliser le nombre de véhicules par rapport au nombre de places disponibles. Ce relevé démontrait qu'il y a une capacité résiduelle et que le taux de motorisation estimé pour le quartier, est de moins de un véhicule par ménage. Théoriquement, le projet répondrait aux besoins en matière de stationnement.

Mme Monique Charpentier est contre le garage souterrain avec le dynamitage nécessaire à son aménagement, rappelle que le secteur est très bien desservi en matière de transport en commun et que la situation favorise la mobilité. Elle souhaite que les élus fassent un bon choix à cet égard, considérant que l'espace de stationnement sur rue est suffisant. Elle est surprise d'entendre que les mezzanines sont autorisées de plein droit puisque la réglementation dans le secteur limite le nombre d'étage à deux. Trois étages ne seraient donc pas conformes dans le secteur. À son avis, les maisons sont assez spacieuses sans mezzanine et elle s'enquiert de ce qui se passerait si les mezzanines étaient autorisées, mais que le promoteur décidait de ne pas réaliser le projet pour la salle paroissiale. Elle indique également que les mezzanines seraient visibles des maisons leur faisant face. La superposition d'une architecture moderne au bâtiment centenaire est pour elle inacceptable. La conception actuelle ferait en sorte que la salle paroissiale serait prise en sandwich avec de surcroît une structure sur le toit et Mme Charpentier se questionne sur la résistance du bâtiment centenaire à cet égard. Elle s'enquiert de la réalisation d'une étude indépendante à cet égard et de la possibilité d'ajouter d'un plan de contingences en cas de dommage au bâtiment abritant la salle paroissiale. En lien avec la demande de garantie bancaire pour la démolition, elle est surprise de la valeur demandée et croit que ce ne serait pas suffisant si le bâtiment était endommagé. Elle est également préoccupée quant à la disparité entre les informations sur le développement de l'église et celles de la salle paroissiale, et croit que les plans pour cette dernière devraient être bien arrêtés avant d'aller de l'avant avec le projet. Elle souhaiterait que les permis de la démolition de l'église et du développement de la salle paroissiale fassent partie d'un tout, et que les plans pour le développement de la salle paroissiale devraient être beaucoup plus détaillés avant d'émettre le permis.

M. Arseneault mentionne les problèmes systémiques dans le marché immobilier et les enjeux de stratégie immobilière. Il confirme que les mezzanines sont autorisées dans la réglementation de l'arrondissement.

M. Credico précise que la Loi prévoit une limite du montant de garantie financière pouvant être exigé. Il rappelle qu'un projet particulier ne vient pas déterminer fixement le projet, mais établit plutôt les normes de construction. Par exemple, l'architecture de la mezzanine sera présentée au CCU, lequel pourra émettre des commentaires à cet égard. En ce qui a trait à la salle paroissiale, l'usage centre communautaire est déjà autorisé. À cet égard, la stratégie de l'arrondissement est de maintenir l'ancien

usage et d'ajouter l'usage résidentiel. C'est souvent ce qui est fait dans le cadre de changement d'usage. À l'époque du premier projet soumis à l'arrondissement, des demandes citoyennes pour maintenir l'usage communautaire avait été faites. Le maintien de l'usage « centre communautaire » découle donc de ces demandes.

M. Manseau explique que les mezzanines sont illustrées malgré le fait qu'aucune dérogation n'est demandée à cet égard. Le conseil d'arrondissement devra statuer si, par condition spéciale, il souhaite les interdire. En ce qui a trait aux garanties bancaires, le règlement sur les démolitions prescrit que celles-ci doivent représenter 25 % de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière. Il explique que le 15 % a été déterminé en faisant une règle de trois pour la salle paroissiale. Or, le calcul actuel est réalisé sur l'ensemble de la valeur de l'immeuble (église et salle paroissiale). Il note que le montant pourrait être révisé au besoin suivant la consultation. M Manseau rappelle que le projet fera l'objet d'une révision architecturale par le CCU.

Mme Magharian demande à quel moment l'arrondissement saura si un dynamitage est requis.

M. Credico s'informerait auprès du promoteur quant aux méthodes d'excavation envisagées pour le projet et fera un retour à la citoyenne le plus rapidement possible.

Mme Line Bayard demande si l'arrondissement a envisagé de démolir l'église et de transformer le terrain en espace vert.

M. Arseneault indique qu'à sa connaissance, cette option n'a pas été envisagée et que les acquisitions sont habituellement faites par la Ville-centre, notamment en raison des coûts qui y sont associés.

M. Credico confirme que l'arrondissement n'a jamais eu comme objectif de développer ce terrain en espace vert et que de nombreux éléments doivent être pris en compte pour l'aménagement d'un nouveau parc.

Mme Sarah Lemay-Clendinneng demande si une étude de sol a été réalisée et croit que le sol est argileux et qu'en ce sens, un dynamitage ne serait probablement pas nécessaire.

M. Credico indique qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu d'étude de sol.

M. Jean Côté demande pour quelles raisons l'arrondissement autorise des maisons beaucoup plus grandes que les maisons du voisinage.

M. Credico rappelle qu'un projet particulier constitue une négociation entre un promoteur et l'arrondissement, où on permet des dérogations tout en imposant des conditions. Pour le projet visé, la principale dérogation concerne l'usage habitation. Autrement, le projet respecte les normes réglementaires. Il indique également que les maisons du secteur sont centenaires et qu'à l'époque, le Code du bâtiment n'était pas le même qu'aujourd'hui, tout comme les besoins des familles.

5. Période de questions et de commentaires écrits

Questions et commentaires recus lors de la consultation écrite, entre le 28 octobre et le 4 novembre 2020 sont présentés.

Les questions soumises entre le 28 octobre et le 4 novembre 2020 se trouvent aux diapositives 34 et suivantes de l'Annexe 1.

Mme Faraldo-Boulet mentionne par ailleurs que la période de consultation écrite se poursuivra jusqu'au 11 novembre 2020 et que tous les commentaires seront colligés dans un rapport de consultation écrite.

Le rapport de consultation écrite complet se trouve à l'annexe 2.

Fin de l'assemblée

L'assemblée est levée à 22 h 00.

Julie Faraldo-Boulet

Julie Faraldo-Boulet
Secrétaire-recherchiste

ANNEXE 1 - Présentation

Annexe 2

Rapport de consultation écrite – 28 octobre au 11 novembre 2020 Projet de résolution

Un avis public a été publié sur le site de l'arrondissement, le 13 octobre 2020, invitant les citoyennes et citoyens à transmettre leurs questions et commentaires concernant la résolution CA20 170236 approuvant le projet particulier PP-122 visant à autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Columba et la transformation de la salle paroissiale à des fins d'habitation pour la construction d'un ensemble résidentiel comptant 10 unités d'habitation pour la propriété située au 4020, avenue Hingston en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

Note au lecteur : Les questions ont été soumises par les citoyen.ne.s via le formulaire en ligne. Les questions au présent tableau sont telles que rédigées par les citoyen.ne.s.

Mode de transmission	Nombre de citoyennes et citoyens ayant transmis une question ou un commentaire	Détails
Formulaire WEB	64	11 questions 53 commentaires
Par la poste	0	0 questions 0 commentaire
Par courriel	19	3 questions 16 commentaires

Question 1 - Formulaire 20 octobre 2020

Geneviève Cousineau (Questions - Hauteur , alignement - logement abordable)

Bonjour,

Je vous écris dans le cadre de la consultation relative au projet concernant le site de l'ancienne église Saint-Columba.

Ma position de résidente du quartier est la suivante :

- Si la ville accepte un changement de zonage du site pour passer de communautaire à résidentiel, je préférerais qu'elle ne le fasse pas en ajoutant des dérogations supplémentaires aux normes résidentielles. Ces normes existent pour de bonnes raisons.
- Également, j'aimerais que la pensée « communautaire » ne soit pas évacuée de ce projet. Il y a plusieurs façons d'y arriver, y compris par l'insertion de logements abordables, ou par un véritable projet de verdissement, qui prévoirait un petit chemin propice au « recueillement » (pas forcément religieux) traversant la propriété, ou l'ajout de bancs "balançants" (il n'y en a pas près d'ici – j'en ai vu dans le

mobilier urbain ailleurs en ville), ou d'un mini square avec une fontaine ou un module pour enfants pour rappeler la garderie qui a accueilli tant des enfants de notre quartier.

Voici mes questions :

1) Puisque le site a, encore maintenant, une vocation communautaire, pourquoi ne pas obliger le promoteur à construire des logements abordables dans l'édifice de l'ancienne garderie ?

J'aimerais que la ville se préoccupe de la création de logements abordables dans mon quartier et je déplore le fait qu'on laisse simplement le promoteur mettre une somme se voulant « compensatoire » dans un fonds.

2) Pourquoi le laisser transgresser une norme de hauteur ?

Je préférerais que l'on s'en tienne à la hauteur des autres maisons du quartier sur les deux rues nord-sud. S'il y a changement de vocation pour devenir résidentielle, alors, que j'aimerais que l'on respecte les normes résidentielles.

3) Pourquoi ne pas construire sur Beaconsfield avec le même recul que les autres maisons qui s'y trouvent ?

Cela permettrait de planter des arbres en santé et de respecter l'apparence de nos rues nord-sud.

Je ne vois pas d'inconvénient à un stationnement souterrain, pourvu qu'il ne soit pas dangereux pour les cyclistes et les piétons. Là aussi, vous pourriez penser transport actif en réduisant le nombre de places pour autos conventionnelles et en prévoyant plutôt des espaces de rangement de vélos, trottinettes, etc., et des bornes pour véhicules électriques.

Bref, j'aimerais que les projets résidentiels de notre quartier respectent les normes de la ville et qu'ils soient vraiment pensés en fonction du bien-être collectif.

J'espère que mes commentaires vous seront utiles dans vos réflexions.

Cordialement,

Geneviève Cousineau

Réponse 1

Courriel - 22 octobre 2020

Bonjour Madame Cousineau,

Voici les réponses à vos questions concernant le projet de développement pour le 4020, rue Hingston. (PP-122).

Logement abordable, social et familial

Le projet de développement à l'étude est soumis à la politique locale sur le logement, abordable, social et familial de l'arrondissement.

Ainsi la contribution en logement abordable et social est calculée en fonction de la taille du projet en superficie habitable.

Compte tenu de la taille relativement faible du projet, la contribution financière exigée au promoteur est de

Hauteur de construction

Le projet particulier ne donne aucune dérogation à la hauteur des bâtiments.

En fait les nouveaux bâtiments auront une hauteur légèrement inférieure à la hauteur permise dans le secteur.

Hauteur maximale autorisée pour la zone 0529: 9 m
Hauteur proposée pour les nouvelles constructions: entre 6.29 m et 8.41 m

À cet égard, je vous invite à consulter les plans joint au présent courriel ainsi que les liens suivants pour consulter les normes applicables à la zone 0529:

Quant à elle, la construction de la mezzanine est autorisée de plein droit et une telle construction doit être soumise au comité consultatif d'urbanisme pour une révision architecturale (PIIA).

Implantation et alignement du bâtiment Beaconsfield
L'implantation du bâtiment sur la rue Beaconsfield doit respecter les mêmes recul (marge et alignement de construction) que les bâtiments existants sur la rue.

À cet égard, je vous invite à consulter les plans joints au présent courriel

Si des informations supplémentaires sont nécessaires n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

Commentaire 1

Christian Beaudry (commentaire - Appui le projet)

Aucune réserve sur le projet. D'accord avec les stationnements souterrains. Il y a assez de voitures dans les rues de stationnées présentement. Bravo pour ce projet. D'accord aussi avec la mezzanine. Il faut procéder et passer à autres choses. Les promoteurs ont été assez patients. Merci pour les accommodements!

Commentaire 2

Pauline Morissette (Contre la mezzanine - préoccupation stationnement intérieur)

J'habite en face et je suis contre la mezzanine qui changera l'apparence de la salle communautaire et qui pourrait porter atteinte à notre intimité. Nous avons déjà fait de grandes concessions en acceptant le démantèlement de l'église, laissez-nous un peu de notre «patrimoine» visuel.

En ce qui concerne le stationnement intérieur, je ne suis pas contre en autant que tout soit mis en œuvre pour que nos maisons ne soient pas fragilisées par les moyens utilisés pour le construire.

Bien à vous,
Pauline Morissette

Commentaire 3

Lise Ouellet (Préoccupation mezzanine, stationnement souterrain et architecture)

Concernant la mezzanine, je me questionne sur sa pertinence. Elle ne respecte pas l'architecture des maisons avoisinantes. De plus, elle nuira à l'intimité.

Quant aux garages souterrains, la construction risque d'affaiblir la structure du centre communautaire et peut-être même amener sa destruction. De plus, il y a suffisamment de places sur la rue.

Je souhaite surtout que les nouvelles constructions respectent l'architecture des maisons centenaires de la rue.

Commentaire 4

Pierre Omer Chartrand (Contre stationnement souterrain et la mezzanine - préoccupation architecturale)

Considérant la négligence d'entretien des propriétaires et de la faiblesse des mesures disciplinaires de l'arrondissement afin d'éviter la dégradation d'habitation inoccupée, je me résigne, à contrecœur, à la démolition de l'église.

Je suis contre un stationnement souterrain, il y a assez de place sur rue pour cela.
Tant qu'à faire des changements, morceler le secteur A en 7 lots.
Autoriser l'installation de toit végétal ou de jardin sur toit.

Je suis contre une mezzanine sur l'ancien centre communautaire, un toit végétal serait de mise.

La plantation de nouveaux arbres sur ces propriétés sera plus que bienvenue dans notre quartier.

En final, les plans soumis sont à mon avis trop rudimentaires pour prendre une décision finale, surtout ceux de l'ancien centre communautaire.

Commentaire 5

Mark Williams (Contre le projet)

Comments first: This is the result of an obvious divide and conquer strategy, adopted by the developer who bought the church and whose initial plans to demolish the church to make way for residential housing were vigorously opposed by the community.

The people who are resigned to demolishing the church do not represent the wishes of the community - they are a small group of people, courted by the developer's representatives. We oppose this resolution in its entirety.

We do NOT accept any transformation of the church. We oppose any proposition to add an underground car park. Once more, this is a democratic decision that is being circumvented. We NEVER endorsed this committee - it was created by the developer and accorded itself the right of representation..

Question 2 - 30 octobre 2020

Jean-Louis Schwartz (Pour le projet - Contre la voie d'accès sur Beaconsfield)

Dans l'ensemble, je soutiens le projet présenté sur le site www.hingstonndg.com. J'ai cependant quelques questions et objections :

1) pourquoi la Ville demande-t-elle que l'accès au stationnement souterrain soit localisé avenue Beaconsfield, alors qu'il était prévu sur Notre-Dame-de-Grâce ?

Le vrai problème sur NDG est en fait la piste cyclable à contresens qui est extrêmement dangereuse : les usagers de Beaconsfield qui tournent à gauche doivent couper cette piste (à leur gauche), alors qu'ils doivent s'assurer qu'il n'y a pas de circulation automobile (à leur droite) pour faire un virage sécuritaire ;

2) si la Ville tient absolument à conserver cette piste cyclable à contresens et tellement dangereuse, ne serait-il pas plus judicieux de placer l'accès du stationnement souterrain sur l'avenue Hingston ? Il serait donc établi en début de bloc, et de surcroît en montant, ce qui assurerait à la fois une circulation ralentie et moins de congestion du trafic ; ce sera tout le contraire si l'accès est placé au bas du bloc Beaconsfield-Notre-Dame-de-Grâce, dans une descente assez raide et avec tout le trafic du bloc en amont;

3) je m'objecte à la construction de "mezzanines" -- en fait, des deuxièmes étages (si on appelle rez-de-chaussée le niveau inférieur) -- sur les trois unités du Parish Hall (centre communautaire) de Hingston. Les demeures du quartier ont un ou, la plupart du temps, deux niveaux (rez-de chaussée et premier étage). Outre le fait que ces mezzanines vont défigurer le Parish Hall et constituer des surplombs avec vue sur les propriétés des voisins immédiats sur Hingston et sur Beaconsfield, l'ajout d'un étage supplémentaire va constituer un précédent dangeureux pour la future harmonie architecturale du quartier.

Je vous remercie de votre attention et en espérant que mes commentaires seront pris en considération.

Commentaires - 9 novembre 2020

Jean-Louis Schwartz - (Pour le projet - contre la voie d'accès sur Beaconsfield)

Après réflexion, je soutiens le projet, avec la réserve concernant l'accès du stationnement souterrain avenue Beaconsfield. Ma préférence va à un accès avenue Hingston. Merci.

À la suite du commentaire du 9 novembre 2020, aucune réponse ne sera transmise à M. Schwartz

Commentaire 6

Grazyna Wilczek (Pour le projet)

I support the project. Please start building.

Commentaire 7

Suzanne Lussier (Pour le projet)

Je suis d'accord avec ce projet tel que proposé.

Commentaire 8

Zav Levinson (Pour le projet)

I support this project because it will enhance our neighbourhood. The consultation and oversight have been thorough and honest and it is time to allow this project to proceed.

Commentaire 9

Juan Vera (Pour le projet)

I support the project as it is. Build fast before winter

Commentaire 10

William Bukowski (Pour le projet)

I appreciate the efforts of the working group to find a solution to this problem. The current building is verging toward derelict. I can not say that I admire everything about the proposed project. My preference would be to turn the property into a well maintained park! I know that fantasy will never happen. We could quibble forever about the proposed plan. For me it is not perfect but it is far better than acceptable.

Commentaire 11

Christian Piguët (Contre Alignement I Implantation des bâtiments)

La nouvelle proposition inclut vraisemblablement des non-conformités créées à l'égard de la marge arrière et de l'alignement de construction de la façade ouest (arrière) des habitations aménagées dans le centre communautaire.

Ces non-conformités auront un impact négatif sur la valeur marchande de certaines propriétés adjacentes existantes (4027 et 4033 de l'Avenue Beaconsfield) en raison de la trop grande proximité de la façade arrière du centre communautaire de la ligne commune arrière de propriété.

Toute dérogation qui risque d'avoir ce genre d'impact négatif devrait être rejetée.

De plus, la nouvelle proposition montre que le caractère de la façade arrière (ouest) originale du centre communautaire ne sera aucunement préservée et qu'elle sera vraisemblablement démolie ou complètement refaite pour y aménager portes, portes fenêtres, baies vitrées et fenêtres typiques d'un logement très contemporain. Sans égard à son style, cette façade devrait être reconstruite sur le même alignement que les façades ouest (arrière) des maisons mitoyennes (4040 et 4046 Av. Hingston) de la rue Hingston.

Nous nous devons également de constater que la proposition précédente du promoteur (du 15 Janvier 2020) qui avait été approuvée par le groupe de travail constitué de résidents prévoyait que les façades arrière des habitations aménagées en remplacement du centre communautaire soient sur le même alignement que les façades ouest (arrière) des maisons mitoyennes (4040 et 4046 Av. Hingston) de la rue Hingston.

En résumé, quelle que soit la solution finale adoptée, nous demandons que les façades arrière des habitations aménagées dans le Secteur B soient sur le même alignement que les façades ouest (arrière) des maisons mitoyennes (4040 et 4046 Av. Hingston) de la rue Hingston.
Cordialement,

Commentaire 12

David London (Pour le projet)

I agree that it's time to move forward with the project. This has taken long enough.

Commentaire 13

Andrew Waxman (Pour le projet)

I support the project as described.

Commentaire 14

Susan Meindl (Pour le projet)

I approve of the project as it is described

Commentaire 15

Lesley Levy (Pour le projet)

I am writing to support the renovation project for the church and for the mezzanine and the garage

Commentaire 16

Mario Chevrette (Pour le projet)

Veillez noter que j'approuve entièrement la construction de la mezzanine et du garage dans le projet PP-122

Commentaire 17

Constance Howe (Pour le projet)

I think that the proposed development for housing on NDG, Beaconsfield, and Hingston Ave. is well well done. The church has been abandoned for years and is an eyesore and not a building of any historical or aesthetic beauty. I very much appreciated that the developers worked with a committee of community members and responded to their concerns in developing the housing. I am in support of the project.

Commentaire 18

Nicole Morin (Pour le projet - Contre la rampe d'accès sur N.D.G.)

IL Y A UN SÉRIEUX PROBLÈME DE STATIONNEMENT SUR NOTRE-DAME DE GRÂCE DEPUIS LA LIGNE RÉSERVÉE AUX AUTOBUS SUR SHERBROOKE. J'Y HABITE ENTRE GRAND ET BEACONSFIELD ET LA SITUATION S'AGGRAVE DE PLUS EN PLUS. DONC JE SUIS CONTRE TOUTE ENTRÉE DE STATIONNEMENT SUR NDG.

Commentaire 19

John Noran (Pour le projet)

I am pleased with the proposed changes but please include the underground parking. Street parking is already difficult at the best of times and impossible on street cleaning and snow removal days.

It is irresponsible to think the buyers of upscale houses will not have cars and avail themselves of public transportation, let's be realistic, and in all probability, a high percentage will have two cars, so do a little math and see what a lack of indoor parking will do to the current residents of Beaconsfield, NDG, and Hingston will have to endure!

Commentaire 20

Michel Jébrak (Pour le projet et le stationnement souterrain)

J'aimerais souligner mon avis favorable pour le projet. La situation d'un bâtiment dégradé et inoccupé depuis des années ne peut perdurer. Le projet a effectivement évolué dans le bon sens. Les plans masses qui ont été présentés ne donnent qu'une idée du rendu final et sont satisfaisants.

Je suis en faveur de la construction d'un stationnement souterrain dans le projet. Ce stationnement évitera aux rues avoisinantes, déjà assez chargées, de recevoir des véhicules supplémentaires. De plus, l'association de ces maisons et d'un stationnement adéquat permet d'accueillir et de maintenir une population diversifiée dans le quartier, notamment les familles et les personnes plus âgées. Le transport des enfants et des personnes seniors, l'accès aux marchés de Montréal et aux espaces naturels dans le contexte climatique montréalais requiert souvent un transport individuel; la mobilité électrique en augmentera la diversité et le nombre; un stationnement souterrain est donc le bienvenu.

Concernant l'augmentation de la densité végétale, il serait souhaitable que les architectes conçoivent des bacs adéquats pour installer des arbres supplémentaires dans le projet. L'important est qu'ils gardent ceux existants avec un intérêt esthétique.

Donc. AVIS FAVORABLE AU PROJET PRÉSENTÉ

Commentaire 21

Dominique Jébrak (Pour le projet et le stationnement souterrain)

Il est nécessaire qu'un projet de qualité soit développé en face de ma résidence. J'ai été consulté tout au long de la conception de ce projet. Le résultat est satisfaisant et répond à mes attentes.

Le stationnement souterrain est absolument indispensable pour éviter d'engorger les places de stationnement en surface.

Je suis donc en accord avec le projet tel que proposé.

Commentaire 22

Susan Sokol (Pour le projet - Préoccupation logement social - Contre le stationnement)

Il faut absolument que des logements sociaux soient inclus dans le projet. Nous en avons vraiment besoin dans notre coin! De plus, je suis contre l'inclusion d'un garage dans le projet. Nous devons décourager l'utilisation des voitures privées et d'encourager le transport commun et les vélos.

Commentaire 23

Diane Taillon (Pour le projet, le stationnement et la mezzanine)

Après toutes ces années d'implication des résidents, il est grand temps que le projet St-Columba aboutisse. Voici mon opinion sur les 2 sujets qui semblent poser problème pour certains résidents.

1) Le stationnement intérieur : J'appuie à 100 % la construction d'un stationnement intérieur, qu'il soit sur Beaconsfield, Hingston ou Notre-Dame-de-Grâce. Il est de plus en plus difficile pour les résidents de ces rues qui n'ont pas leur propre entrée de garer leur voiture. En effet, de nombreux employés et/ou clients des commerces situés sur la rue Sherbrooke occupent les places dans ces rues. Si vous ne permettez pas la construction d'un stationnement intérieur, ce sera alors l'enfer.

2) La mezzanine : J'appuie à 100 % la construction de mezzanines sur la toiture du Centre communautaire (Parish Hall). Je crains que si cela n'est pas fait, les résidences seront trop petites pour accueillir une famille. Je crois que cela va ajouter une plus value aux propriétés, que ça ne nuira pas au look du bâtiment ni au voisinage.

Question 3

Benoît Rouve (Préoccupations sur les impacts causées par le projet et contre le stationnement souterrain)

1- quelle sera la durée des travaux et les désagréments réels pour le voisinage ?

2- quelle assurance que les travaux une fois démarrés iront au bout ? quelle est la fiabilité financière du promoteur et de ses financeurs ? la dernière chose que nous voulons c'est avoir une église à terre et un terrain vague à la place

3- le promoteur parle de rentabiliser le projet, ce qui est normal, comment peut on s'assurer qu'il ira au bout si sa rentabilité est affectée ?

4 - je suis opposé aux travaux du souterrain qui fragiliseront les sols du voisinage, rappelons que les maisons autour sont toutes centenaires et pour beaucoup nous avons eu à faire ou refaisons nos fondations, assurément des travaux de cette ampleur (que connaissent Griffintown ou autres) feront vibrer nos maisons, entraîneront des impacts irréversibles sur nos fondations, sans parler du risque sur le parish hall.

Réponse 3

Courriel

Bonjour Monsieur Rouve,

Voici les réponses à vos questions concernant le projet de développement pour le 4020, rue Hingston. (PP-122).

[Impact du projet pour les résidents du secteur](#)

La durée du projet peut se décliner de la façon suivante:

Phase I: entre 8 à 10 mois pour démolition de l'église, l'excavation et la construction des 7 unités d'habitation;

Phase II: entre 6 à 8 mois pour la transformation de la salle paroissiale pour aménager des unités d'habitation.

Il est cependant important de noter que plusieurs facteurs peuvent influencer les délais mentionnés tel que le début des travaux, la réalisation du garage souterrain et les impondérables normalement associés à un chantier de construction.

Finalement, les impacts ou désagréments auxquels les citoyens du secteur seront soumis seront les mêmes normalement associé à un chantier de construction et qui sont encadré les législations municipale et provinciale.

Le promoteur doit s'assurer de respecter ces normes. Dans le cas contraire, l'arrondissement va intervenir.

Rentabilité financière du promoteur

Si des informations supplémentaires sont nécessaires n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

Commentaire 24

Louise Trépanier (Pour le projet - contre la rampe d'accès au stationnement sur Beaconsfield)

Je suis d'accord avec le projet tel que présenté par les promoteurs. Un stationnement intérieur est pertinent car il y a plusieurs édifices à logements multiples entre la rue Sherbrooke et Notre-Dame-de-Grâce et près de Grand Boulevard et l'hiver c'est plus difficile de trouver une place lors du déneigement. L'accès à ce stationnement devrait se faire par la rue NDG et non par Hingston ou Beaconsfield. La piste cyclable en contresens de la circulation devrait être enlevée car dangereuse pour la sécurité des cyclistes et ce, pour toutes les traverses des coins de rues. Les automobilistes vérifient la circulation en regardant vers l'ouest et non vers l'est.

Commentaire 25

Samantha Gruenheid (Pour le projet et pour le stationnement souterrain)

The church is an eyesore and I support the redevelopment. I think that the architects and city planners should decide on the particulars of the building. I am in favour of underground parking since this will cause less pressure on the street parking.

Question 4

Anna Bragina (Contre le stationnement souterrain, contre la mezzanine, la transformation et le changement d'usage du Parrish Hall, préoccupations pour l'excavation et architecture)

Voici mes préoccupations par rapport au projet de St-Columba

- 1) Condition de réalisation des travaux – impact majeur négatif sur les maisons centenaires autour.
 - a. Voici la question posée au conseil de l'arrondissement le 5 oct. – qui reste sans réponse:

J'habite à proximité du Parish hall et de l'Église et je suis très préoccupée par le fait qu'il n'y a aucune mention de conditions de réalisation des travaux par rapport à l'excavation, possible dynamitage, etc. alors que le site se trouve à proximité immédiate des maisons qui datent de plus de 100 ans.

La Ville, va-t-elle effectuer une étude sur les impacts possibles des travaux de démolition, d'excavation et de construction (d'autant plus que l'immense garage sous-terrain est considéré) sur les maisons avoisinantes afin de déterminer quelles techniques doivent être employées (pas de dynamitage, etc.) afin de ne pas perturber l'équilibre existant (fondations des constructions existantes, l'environnement selon tous les volets)?

Je crois fermement que l'impact sur le voisinage et l'environnement immédiat doit être réduit au minimum, et de ce fait, je suis contre la construction d'un parking souterrain et contre les modifications d'envergure proposées au centre communautaire (Parish hall). J'aimerais également avoir l'assurance de la Ville que la Ville sera responsable des dommages potentiellement causés à nos maisons.

2) Personnellement, je crois que le centre communautaire doit être préservé. Actuellement on lit que les travaux proposés touchent 49% du bâtiment (parking souterrain, ajout de mezzanine, modification à la façade - ajout de porte, etc.). Notons qu'à 50% - c'est considéré comme une démolition. Semble trop proche et ressemble à une ruse de dire qu'on préserve le Parish hall. Pas clair en quoi préserve-t-on ce bâtiment? Ça ressemble à une réutilisation des éléments de la façade, sans plus.

Je suis contre l'ajout de mezzanine (du point de vue de préserver les caractéristiques du Parish hall, similitude avec les constructions avoisinantes et préservation de l'intimités pour les habitants actuels de la rue) et je crois que la Ville doit exiger que le développeur minimise les modifications à la façade et à la structure du Parish Hall.

3) Architecture, aménagement et le 'fit' avec l'architecture du quartier : j'ai vu que l'architecture 'contemporaine' est privilégiée. Je crois que les nouvelles constructions devraient rappeler notre héritage - l'église qui sera démolie - et intégrer les éléments de l'église (ex. les vitraux retirés par les propriétaires il y a qq années). De ce point de vue, l'architecture doit être fortement inspirée de l'architecture des maisons du quartier). La façade de Parish Hall ne devrait pas être altéré et la mezzanine ne s'inscrit pas bien dans le style architectural actuel.

4) Usage : un usage communautaire devrait être privilégié pour le Parish Hall.

Je vous remercie par avance.

Réponse 4

Courriel - 5 février 2021

Bonjour Madame Bragia,

Ce courriel vise à répondre aux questions que vous nous avez soumises le 3 novembre 2020, concernant le projet de développement pour la propriété sise au 4020, avenue Hingston. (PP-122).

Dynamitage

Dans votre envoi vous soulevez des craintes quant à l'utilisation possible de dynamite afin d'excaver le terrain pour aménager le stationnement souterrain.

Afin de répondre à cette question, nous avons demandé au promoteur de réaliser une étude géotechnique des sols. Cette étude a démontré que la profondeur du roc se situe à une profondeur variant de 9 à 12 m par rapport au niveau sol.

L'étude arrive donc à la conclusion que le dynamitage ne sera pas nécessaire pour réaliser l'excavation d'un garage souterrain de 1 étage.

Responsabilité civile

Dans l'éventualité où des dommages surviendraient à votre propriété, cette responsabilité relèverait du promoteur. En effet, lorsque le promoteur exécutera les travaux il devra s'assurer qu'il maintiendra l'intégrité de vos fondations ainsi que de toutes parties de votre propriété.

Malheureusement, ce volet n'est pas du champ de compétence de l'arrondissement. Toutefois, si vous croyez que le promoteur ne respecte pas les règlements ou lois applicables vous pouvez communiquer avec l'arrondissement pour déposer une plainte.

Usages

Vous avez également mentionné votre désir de maintenir l'usage communautaire pour le centre communautaire (Parish Hall) et soulevé des préoccupations concernant la transformation/démolition de ce même bâtiment.

Le PP-122 prévoit que si le centre communautaire n'est pas transformé à des fins d'habitation l'usage lieu de culte, garderie sont maintenues. Par contre nous réévaluons les usages autorisés dans cet emplacement afin de s'assurer qu'ils sont compatibles avec l'usage "Habitation"

En ce qui concerne le centre communautaire, les travaux reliés à ce bâtiment seront soumis à une révision architecturale (PIIA). Les critères qui guideront notre analyse visent surtout à préserver les caractéristiques architecturales d'origine ou les plus distinctives. Des interventions contemporaines peuvent être réalisées tout en préservant l'architecture d'origine du bâtiment .

La mezzanine

Présentement la construction d'une mezzanine est autorisée, de plein droit, partout dans l'arrondissement.

Une telle construction doit être soumise à une révision architecturale (PIIA) selon les critères énoncés, entre autres, à l'article 22 du règlement d'urbanisme 01-276. En résumé, ces critères visent à assurer une intégration harmonieuse de la mezzanine au cadre bâti et minimiser son impact visuel.

Règlement d'urbanisme 01-276

Règle générale, l'ajout d'une mezzanine constitue un élément important pour offrir un espace de qualité pour les futurs résidents.

Dans le projet à l'étude, la volumétrie (incluant la hauteur) de la mezzanine n'est pas disproportionnée par rapport aux bâtiments voisins. En effet, selon les élévations préliminaires, la hauteur de la mezzanine proposée est légèrement inférieure à la hauteur de votre bâtiment.

Architecture

Dans votre lettre vous nous faites part de votre préoccupation concernant l'architecture des nouveaux bâtiments et de la transformation du Parish Hall.

Il est important de noter que le projet particulier vise à établir le cadre réglementaire qui permettra de réaliser le projet (marge de recul, implantation hauteur, usage, etc.) ainsi que le territoire d'application du projet.

Il n'est donc pas anormal, à cette étape, d'avoir des plans qui ne sont pas à l'échelle et qui donnent seulement une idée générale du projet.

À cet égard, le projet particulier et le règlement d'urbanisme prévoient que la construction des nouveaux bâtiments et les transformations apportées au Parish Hall doivent être approuvées en révision architecturale (PIIA). Les critères qui guideront notre analyse visent à assurer une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments au cadre bâti. Ces interventions peuvent être contemporaines.

C'est lors du dépôt de la demande permis que des plans plus précis seront soumis à une étude plus rigoureuse et seront présentés au CCU. Les plans devront également être approuvés par le conseil d'arrondissement.

Je profite de l'occasion pour vous rappeler que les séances du CCU sont publiques.

En espérant que ces réponses répondent à vos questions.

[Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.](#)

Salutations,

Dino Credico

Question 5

Michael Mahut (Contre la mezzanine, le stationnement, préoccupation architecturale et excavation)

Architectural style:

The study of the architectural style of the neighbourhood, conducted in 2019, appears to have had no impact on the proposed project. The proposed houses are of a very plain and uninteresting style which diminishes the distinctive character of the neighbourhood. There are numerous examples of recently built houses, within a short distance of the site (e.g. Beaconsfield Ave, Kensington Ave.) which are both modern and which also "fit" into the surrounding architecture of the neighbourhood.

These are perfect examples to inspire the architecture of the proposed project. Why do the proposed houses, by comparison, look so uninteresting and drab?

On a related note, the proposed mezzanine on the 3rd floor is completely out of character with the surrounding buildings. The entire neighbourhood consists of 2-storey dwellings and adding a 3rd floor is unnecessary and sets an undesirable precedent. I definitely do not want to see mezzanines popping up on other peoples' homes, and there is no reason why it should be allowed for this project.

Setbacks and use of land space:

The proposed houses facing Notre-Dame de Grace Ave. have their facades much closer to the street than is the norm for the neighbourhood. The number of houses proposed for the size of the property is also quite high, and the houses are larger than the norm for the neighbourhood. These are just a few more examples of how this project refuses to fit into the surrounding space and into the community in a harmonious way. It should be appreciated that the existing houses in this neighbourhood are highly valued by prospective buyers and are usually sold very quickly after being put on the market. Why then is it necessary for this project to build bigger homes, as if smaller ones would not be desirable? There is no reason whatsoever for proposing such a different style, size, and placement of the proposed houses, not even a monetary one.

Parking

The proposed underground parking - again, completely in disaccord with the neighbourhood, and completely unnecessary. This will only encourage more car use and more traffic which is undesirable for the neighbourhood and for the environment. The accompanying parking entrance, currently proposed to access Beaconsfield Ave., is of course completely out of character with the area, and the poor visibility would pose a risk for children in the area who are accustomed to riding their bicycles, scooters, skateboards, etc. without such a dangerous hazard.

This neighbourhood has a very high walk score and is well served by public transit. This neighbourhood was not designed for a car-dependent culture, like suburbs are today, and this is a key defining characteristic of the neighbourhood which is highly valued, especially with the concerns we have about the environment today and the need to encourage sustainable transport alternatives. We must protect and preserve this character.

I am also deeply concerned, as my house is located very close and almost adjacent to the St Columba property, of the risks of structural damage or other impacts to the foundation of my house due to the excavation and demolition that would be required for the proposed underground parking. The houses in this area are about 100 years old, most of them with original foundations. The potential risks must be taken seriously and must be properly evaluated if any such work is to be carried out.

Réponse 5

[Courriel \(11 février 2021\)](#)

Bonjour Monsieur Mahut,

Ce courriel vise à répondre aux questions que vous nous avez soumises le 10 novembre 2020, concernant le projet de développement pour la propriété sise au 4020, avenue Hingston. (PP-122).

Architecture

Dans votre lettre vous nous faites part de votre préoccupation concernant l'architecture des bâtiments et de leur intégration au cadre bâti existant.

Il est important de noter que le projet particulier vise à établir le cadre réglementaire qui permettra de réaliser le projet (marge de recul, implantation hauteur, usage, etc.) ainsi que le territoire d'application du projet.

Il n'est donc pas anormal, à cette étape, d'avoir des plans qui ne sont pas à l'échelle et qui donnent seulement une idée générale du projet.

À cet égard, le projet particulier et le règlement d'urbanisme prévoient que la construction des nouveaux bâtiments et les transformations apportées au Parish Hall doivent être approuvées en révision architecturale (PIIA).

C'est lors du dépôt de la demande permis que des plans plus précis seront soumis à une étude plus rigoureuse et seront présentés au CCU. Les plans devront également être approuvés par le conseil d'arrondissement.

Je profite de l'occasion pour vous rappeler que les séances du CCU sont publiques.

La mezzanine

Présentement la construction d'une mezzanine est autorisée, de plein droit, partout dans l'arrondissement.

Une telle construction doit être soumise à une révision architecturale (PIIA) selon les critères énoncés, entre autres, à l'article 22 du règlement d'urbanisme 01-276. En résumé, ces critères visent à assurer une intégration harmonieuse de la mezzanine au cadre bâti et minimiser son impact visuel.

Règlement d'urbanisme 01-276

Règle générale, l'ajout d'une mezzanine constitue un élément important pour offrir un espace de qualité pour les futurs résidents.

Dans le projet à l'étude, la volumétrie (incluant la hauteur) de la mezzanine n'est pas disproportionnée par rapport aux bâtiments voisins. En effet, selon les élévations préliminaires, la hauteur de la mezzanine proposée est légèrement inférieure à la hauteur de votre bâtiment.

Finalement, je tiens à vous informer que nous allons proposer d'ajouter une norme, au PP-124, afin d'exiger que la mezzanine respecte un recul de 1 fois sa hauteur par rapport à *la limite latérale de la propriété*.

Stationnement et accès souterrains (Dynamitage)

Dans votre envoi vous soulevez des craintes quant à l'utilisation possible de dynamite afin d'excaver le terrain pour aménager le stationnement souterrain.

Afin de répondre à cette question, nous avons demandé au promoteur de réaliser une étude géotechnique des sols. Cette étude a démontré que la profondeur du roc se situe à une profondeur variant de 9 à 12 m par rapport au niveau sol.

L'étude arrive donc à la conclusion que le dynamitage ne sera pas nécessaire pour réaliser l'excavation d'un garage souterrain de 1 étage.

En espérant que ces réponses répondent à vos questions.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

Commentaire 26

Robert Goyer (Contre la mezzanine, le stationnement, préoccupations volumétrie des bâtiments et architecture - taux d'implantation)

Ayant constaté le schéma présenté par les développeurs il est évident qu'ils se sont permis des caractéristiques qui sont nettement égagères et qui n'agencent pas avec le présent scénario du quartier.

La mezzanine n'appartient pas dans le contexte d'un tel projet, elle est en somme un troisième étage et il n'y en a pas dans le quartier. Ceci permettra aux gens habitant le complexe d'épier leurs voisins et de mettre les gens mal à l'aise.

L'étendue du terrain pris pour la bâtisse est grossièrement exagérée la verdure du terrain sera beaucoup moins que les résidences actuelles. Ceci est une loi et on se permet une simple dérogation pour l'éviter au désavantage des citoyens. Le pourcentage réservé à la construction nuit à la rétention d'espace verts.

Le stationnement n'est pas une bonne idée car il sera nécessaire d'utiliser des explosifs pendant la construction et les maisons du quartier sont centenaires.

Les dangers aux infrastructures sont évidents et ne seront pas décelés sur le coup.

Donc s.v.p. Supprimez le stationnement.

Merci de m'avoir lu.

Commentaire 27

Lise Boulet (Contre le projet)

Ce projet aussi nocif qu'il fut aux citoyens à date persiste et continue à devenir de plus en plus problématique.

Le développeur a refusé de se conformer à la loi pendant les dernières années en enlevant les vitraux de l'église et en les remplaçant par du contreplaqué et en laissant l'église se détériorer considérablement.

Maintenant il se permet de vouloir installer une mezzanine soi-disant un troisième étage qui n'existe pas dans le quartier.

Il planifie de réduire les espaces verts en brimant la loi et allant au-dessus du plafond permis en prenant plus d'espace que celle alloué afin de construire les maisons. Ceci se fait au détriment du citoyen mais tient une simple dérogation et c'est fait.

Un autre solution serait d'en construire une de moins et laisser les citoyens jouir des mêmes espaces verts qu'ils avaient lorsqu'ils ont acheté dans le quartier immédiat.

Pourquoi serait-il aux résidents de perdre leur paysage afin d'enrichir des développeurs.

Bien à vous

Commentaire 28

Audrey Lara (Contre l'excavation et du stationnement souterrain)

Je suis opposée à la construction du stationnement souterrain du fait du dynamitage et des impacts potentiels sur les fondations des maisons voisines. Je suis résidente de la rue Hingston (proche avenue NDG).

Quels sont les recours pour faire supprimer cette partie du projet?

Question 6

(2 formulaires) Benoît Rouve (Contre le projet)

Je suis contre le projet en l'état. Je suis contre la construction d'un stationnement souterrain, qui plus est utilisant le dynamitage comme cela a été présenté lors de la conférence publique du 4 novembre. Incompréhensible que la ville puisse autoriser cette construction souterraine hors norme. Comment formaliser cette opposition ?

Questions (1 novembre 2020)

Benoît Rouve

1- quelle sera la durée des travaux et les désagréments réels pour le voisinage ?

2- quelle assurance que les travaux une fois démarrés iront au bout ? quelle est la fiabilité financière du promoteur et de ses financeurs ? la dernière chose que nous voulons c'est avoir une église à terre et un terrain vague à la place

3- le promoteur parle de rentabiliser le projet, ce qui est normal, comment peut on s'assurer qu'il ira au bout si sa rentabilité est affectée ?

4 - je suis opposé aux travaux du souterrain qui fragiliseront les sols du voisinage, rappelons que les maisons autour sont toutes centenaires et pour beaucoup nous avons eu à faire ou refaisons nos fondations, assurément des travaux de cette ampleur (que connaissent Griffintown ou autres) feront vibrer nos maisons, entraîneront des impacts irréversibles sur nos fondations, sans parler du risque sur le parish hall.

Réponse 6

Courriel 10 février 2021

Bonjour Monsieur Rouve,

Ce courriel vise à répondre aux préoccupations que vous avez soulevées, concernant le projet de développement pour la propriété sise au 4020, avenue Hingston. (PP-122).

Durées des travaux

La durée des travaux dépend de la planification du promoteur. Cependant, un permis est valide pour une période de 12 mois et est renouvelable.

Durée d'un permis

- Le promoteur a 12 mois pour débiter les travaux;
- le promoteur a 18 mois pour compléter les travaux;
- le permis peut être renouvelé une seule fois pour une période de 18 mois.

Vous pouvez consulter les articles 39 à 46 du règlement 11-018:

Règlement 11-018

Dynamitage

Dans votre envoi vous soulevez des craintes quant à l'utilisation possible de dynamite afin d'excaver le terrain pour aménager le stationnement souterrain.

Afin de répondre à cette question, nous avons demandé au promoteur de réaliser une étude géotechnique des sols. Cette étude a démontré que la profondeur du roc se situe à une profondeur variant de 9 à 12 m par rapport au niveau sol.

L'étude arrive donc à la conclusion que le dynamitage ne sera pas nécessaire pour réaliser l'excavation d'un garage souterrain de 1 étage.

Garantie d'exécution des travaux

Le PP-122 prévoit des garanties bancaires pour la réalisation des travaux. Par contre, ceci ne garantit pas la réalisation des travaux.

Opposition au projet (stationnement souterrain)

En complétant le formulaire web vous nous avez déjà formulé votre opposition au dynamitage et au stationnement souterrain. Votre commentaire figurera dans le rapport de consultation qui sera soumis aux élu.e.s

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

Commentaire 29

Robert Boire (Pour le projet)

I support the revised plan for redevelopment of the Saint- Columba project.

One of the current objections to the plan states that the underground garage is not necessary because there is adequate parking on the street.

This is completely false and does not reflect the facts. Like many other residents of Hingston, I park on the street. Parking space is often at premium and it is not unusual that I am forced to park on neighboring streets. This is especially true during the winter when the accumulation of snow puts additional pressure on the available spaces. If the garage is not built, it will result in the addition of a minimum of 11 vehicles competing for limited available space and will exacerbate an already difficult situation.

Furthermore concerns have been raised about blasting and its effect on neighboring building. However there is no reason to believe that blasting will be necessary for the garage any more than it would be necessary to excavate the basement of the new houses and its is reasonable to assume that the promoters will follow all the municipal rules and guidelines.

Commentaire 30

Sarah Wolfson (Contre la mezzanine, préoccupation dynamitage)

To whom it may concern. Following last week's meeting about the St. Columba Project, I would like to have the following comments formally registered into the public consultation.

I have been following the case of the St. Columba housing development project for several years. I live literally a few doors down from the Parish Hall, which is currently slated to be transformed into condos.

I am grateful that the hall will be preserved but deeply upset about the addition to this historic building of a third-floor mezzanine, which will face directly into my home window and alter the historic character of the building.

I also have major concerns about the use of dynamite, which was all but confirmed at last week's meeting, to dig the parking garage for the houses and condos. Given that these homes are almost 100 years old, their foundations are in danger of being weakened by the use of blasting. We can't accept to have the literal and figurative foundations of our homes weakened. Our foundations cannot be the collateral damage of this project.

The developers suggest destroying the Parish Hall if the neighborhood doesn't accept the mezzanine. These are not good faith negotiations. It's time for our councilors to stand up for what is right and aim for a compromise of something like mixed housing. For example, the Parish Hall could be made into condos for retired couples and would not then warrant a mezzanine. This would create multi-generation living, which is fundamental to healthy neighbourhoods, just like walking, bicycling, and public transit are.

Many thanks for continuing to stand up for the rights, homes, and privacy of the residents of NDG. Please urge the removal of the mezzanine from the plans and please prevent any digging that will use dynamite or blasting.

Commentaire 31

Guillaume Robert (Contre le projet)

Je suis contre la construction de la mezzanine par crainte de perdre la façade actuelle ainsi que la construction garage intérieur en raison des dommages potentiels des maisons environnantes.

Commentaire 32

Rachida Robert (Contre la mezzanine et le garage souterrain)

J'aimerais tout d'abord souligner ma déception de voir détruire l'église. Il est bien dommage que peu d'efforts soient déployés pour préserver le patrimoine de Montréal.

Pour une question d'harmonie, de voisinage et d'esthétisme, je ne suis pas d'accord avec la construction d'une mezzanine. Je ne suis pas non plus d'accord avec la construction d'un garage en raison des risques pour les maisons centenaires environnantes et surtout en raison des facilités de déplacement dans le quartier.

Commentaire 33

Yannick Kervalet (Pour Le projet, contre le dynamitage)

Bonjour, je suis pour le projet cependant je suis contre le dynamitage des parking. Nos maisons sont centenaires et le risque sur nos fondations est trop grand, de plus on a aucune garanties sur ce point et les explications sont à mon sens floues pour un impact fort sur toutes les bâtisses environnantes

Commentaire 34

Marie Guegan (Contre le dynamitage et le stationnement)

Sans être contre le projet, je m'oppose au stationnement souterrain et au dynamitage.

Le dynamitage aura un effet destructeur sur les fondations et la brique de nos maisons qui sont des maisons centenaires. Concernant le stationnement souterrain, les places de stationnement environnantes sont suffisantes et le stationnement souterrain aura des impacts importants sur l'environnement et le ruissellement alentour, fragilisant une nouvelle fois nos fondations.

Ce point n'étant pas essentiel au projet et ayant des impacts irréversibles sur les maisons environnantes, je souhaite qu'il soit retiré du projet.

Commentaire 35

(2) Jean-Louis Schwartz (Pour le projet, rampe d'accès au stationnement sur Hingston)

Après réflexion, je soutiens le projet, avec la réserve concernant l'accès du stationnement souterrain avenue Beaconsfield. Ma préférence va à un accès avenue Hingston. Merci.

Commentaire 36

(2) Yannick Kervalet (Pour le projet, contre le dynamitage)

Bonjour, je suis pour le projet cependant je suis contre le dynamitage des parking.

Nos maisons sont centenaires et le risque sur nos fondations est trop grand, de plus on a aucune garantie sur ce point et les explications sont à mon sens floues pour un impact fort sur toutes les bâtisses environnantes.

Commentaire 37

Glen Rubenstein (Contre le stationnement et pour logement social 40%)

Je m'oppose à la construction d'un stationnement dans le cadre de ce projet de construction.

Nous devrions lutter contre le réchauffement climatique et non pas contribuer à la catastrophe qui s'en vient en encourageant l'utilisation de l'automobile. Nous devrions aussi réduire la pollution à laquelle nos enfants et nous-mêmes sont exposés dans nos quartiers et dans notre ville, qui souffrent déjà d'une pollution atmosphérique importante dont les automobiles sont un des plus grands contributeurs.

L'utilisation de l'automobile contribue aussi à des morts et des blessures suite aux accidents de la route. Tout devrait être fait pour décourager la possession et l'utilisation des automobiles, surtout en ville où toutes sortes d'alternatives existent.

Aussi, tout projet de construction de logements de ce genre devrait inclure des unités de logement social, nous avons une crise de logement pour les gens à faible revenu dans notre ville et chaque nouveau projet de construction de logements privés devrait être mis à contribution pour produire des unités pour les personnes et familles dans le besoin.

Je suggère un minimum de 40% des logements sociaux pour tout projet du genre, pour que Montréal puisse commencer à répondre à cette crise qui risque de faire monter en flèche le nombre de personnes sans abri, le nombre d'évictions et la précarité économique et sociale de beaucoup de nos concitoyen.nes, y compris toute une génération d'enfants nés en pauvreté.

En fait, la construction de nouvelles unités contribue très souvent à faire augmenter la valeur du parc immobilier avoisinant, et donc ces projets devraient être obligés de contrer l'embourgeoisement qui en résulte par la production d'unités de logements sociaux sur le site même du projet. Merci de l'attention que vous porterez à la présente.

Commentaire 38

Diane Chambers (Contre l'architecture du Parish Hall, contre la rampe d'accès sur Beaconsfield)

Having participated in the Zoom public consultation, I heard many valid points and questions about the proposed project.

Former Parish Hall

While I am happy that the parish hall will not be demolished, I am dismayed about its architectural design, no original are being kept, including the interesting three arch windows which currently light an interior stairwell.

Other windows on the ground level are also interesting. Their proposed replacement with horizontal style windows do not blend with the building's style nor apparently with the seven new houses on NDG Ave.

The proposed mezzanine features more horizontal windows. Since I cannot seem to find a rendering of the mezzanine other than a white mass on top of the existing parish hall, it is impossible for me to comment further.

Underground Garage Access on Beaconsfield Ave.

The block between Monkland and NDG Ave has always seen more than its "fair"share of through traffic. Traffic travelling south on Grand Blvd.cannot continue past Monkland Ave. Beaconsfield Ave is the next option and can result in as many as five cars passing through after the traffic light turns green on Grand Blvd.

The installation of speed "bumps" in 2016, the result of a citizen petition, has done little to slow the resulting traffic. More recently a heavy volume of truck traffic - flat bed trailers, front end loaders, dump trucks, cement mixers, garbage trucks, borough vehicles and a wide variety of delivery trucks of various sizes pass through.Cars, motorcycles and trucks regularly exceed the residential speed limit.

Cyclists are also using it with increased frequency, however many chose to cycle north instead of south in the direction of traffic, apparently having turned off NDG Ave.

I know that a garage access on Beaconsfield Avenue would be dangerous to both its users and oncoming traffic since there is a hill at the bottom of the block. The same hill exists on Hingston Ave.

Therefore NDG Ave, which was in the original plan, is the safest.

Question 7

Christine de Castelbajac (Réserves quant au projet)

Bonjour, je vous remercie de me permettre d'exprimer de grosses réserves quant au projet présenté en l'état par les propriétaires. Je souhaite tout comme mes voisins que l'ensemble du Projet St Columba aille de l'avant mais pas non plus à n'importe quel prix.

1- Groupe de travail :

- J'ai eu l'opportunité de participer au groupe de travail organisé par les propriétaires et leur médiateur pendant un an dans un esprit très ouvert, honnête et constructif de la part des citoyens en tout cas.

- Malheureusement force est de constater que tant que le médiateur était là les choses se sont passées très correctement (pendant un an). Par contre après son départ, il s'est avéré que les réunions ont continué, mais que je n'y ai plus été invitée, (je l'ai appris par hasard, cela ne m'a jamais été dit) décision des propriétaires, cela étant présenté au groupe comme un choix d'écarter les voix dissonantes.. Que d'honnêteté et de travail constructif de leur part!

- Mais comment leur faire confiance !!!

- Plan ayant fait consensus :

Le groupe au bout d'un an de travail (Juin 2019) était arrivé à un consensus. Le projet rasait l'église pour construire 7 maisons, et 3 habitations dans le Parish hall, avec un stationnement souterrain, respectant

l'intimité du voisinage et son caractère architectural.

Par contre le groupe avait REFUSÉ :

- a- Extension des maisons en arrière : les maisons doivent être alignées sur les maisons existantes.
- b- Extension des maisons en avant : les maisons doivent être alignées sur les maisons existantes.
- c- La mezzanine : évoquée mais refusée par le groupe
- d- Maison de plus de 2 étages : les futures maisons ne doivent pas dépasser les maisons existantes à proximité.
- e- Diminution des espaces verts : préserver le 40% Bâti et le 60% vert.

2- Plans soumis erronés et faux :

Je suis absolument consternée par ce que les propriétaires ont osé soumettre à la ville et au **CCU**.....

- Depuis le départ, les plans soumis dans ce dossier sont FAUX.

En effet, il y a une servitude avec le 4040 Avenue Hingston, appartenant à Me Magharian, or les propriétaires ont fait comme si ce morceau de terrain leur appartenait sur les plans, alors qu'ils connaissaient depuis au moins 2018 cette problématique, la propriétaire leur en ayant parlé à chacune de nos rencontres de groupe de travail, et devant témoin. Il s'agit donc à nouveau d'une volonté délibérée de leur part de se montrer MALHONNÊTE envers les institutions mais aussi envers Me Magharian.

- a- Sachant cette irrégularité, le projet PPCMOI 122 ne devrait-il pas être stoppé et la ville ne devrait-elle pas leur demander de soumettre un nouveau projet avec les plans corrects ?
- b- Comment Mr Credico peut-il rajouter une feuille corrective pars rapport à la servitude, lors de la présentation de la consultation publique, alors que cet élément n'a jamais été présenté au CCU ni aux élus lors de la première lecture ?

3- Mezzanine,

Comme je l'ai dit au paragraphe 1.c- les voisins présents dans le groupe de travail étaient contre une éventuelle mezzanine. Ils cherchent donc en soumettant cet ajout dans le projet à faire un maximum d'argent, au détriment du bâtiment du Parish Hall, et également au grand détriment des voisins se situant en face du bâtiment, dont je fais partie.

Il s'agit là d'un non sens complet

- a- Je refuse de voir une mezzanine sur le toit du Parish Hall
- b- Une mezzanine dénaturerait complètement le charme du bâtiment lui même
- c- La vue depuis nos terrains, tous situés de ce côté sur une bute, sera complètement défiguré et nous privera inutilement de notre soleil.
- d- Je mets en doute que le bâtiment du Parish Hall lui même soit capable de supporter cet ajout. Ce type d'ajout est bien souvent la cause de fissures dans les murs et les fondations existantes et est contre-indiqué par des architectes dignes de ce nom.
- e- Suivant les documents fournis, les supports pour la mezzanine tels que décrits ne sont pas adéquats.
- f- Même dans l'éventualité d'une telle réalisation, les plans fournis par les propriétaires ne nous donnent pas non plus de garanties quand au respect que la mezzanine ne dépasserait pas la maison d'à côté.
- g- La mezzanine n'est pas réglementaire car elle est collée sur la fenêtre de salle de bain de l'étage du 4040 Hingston. Il faudrait donc refaire les plans encore !

4- Stationnement Souterrain :

Je suis contre le stationnement souterrain pour cet ensemble immobilier touchant à lui seul 3 rues. La complexité du choix de l'accès d'un tel stationnement m'incite à réclamer la suppression de cette idée farfelue, on s'entend, pour encore faire un peu plus d'argent !

- Nous habitons un quartier très favorisé en transports en commun : 2 stations de métro, 6 lignes de bus, de nombreuses pistes cyclables. Une foule de commerces à proximité à pied. La ville doit donner un signal fort et refuser ce stationnement souterrain qui ne fera qu'inciter les futurs propriétaires à avoir 2 véhicules au lieu d'un. Ayons une conscience sociale !
- Pour construire ce stationnement l'architecte des propriétaires nous a clairement informés lors des réunions, qu'il y a une énorme roche, en partie sous le centre communautaire, et que celle-ci devra être dynamitée afin de pouvoir faire le stationnement. Cette information ne figure pas dans le PPCMOI 122 ni dans le sommaire décisionnel transmis par la ville. Comment une information aussi importante peut-elle

être cachée aux voisins immédiats dans un large périmètre et aux citoyens !!!

a- Je ne veux pas de dynamitage

b- Y a-t-il dans le dossier une étude technique faite sur ce dynamitage : matériel utilisé, puissance à utiliser, répercussions d'ondes sur le voisinage, risques pour les habitations aux alentours et conséquences pour les fondations (à commencer par celles du Parish Hall), les murs, les fissures qui pourraient apparaître ? Quelles garanties nous offre le propriétaire ? De grosses sommes d'argent seront-elles mises de côté par eux afin de compenser les voisins ayant subi des dommages ?..Je suis plus qu'inquiète, je suis très angoissée. Nos maisons sont centenaires !!!

c- Un tel stationnement veut dire plus de béton encore et encore. L'impact serait considérable à différents niveaux :

- Accentuation du ruissellement des eaux pour les maisons en contre bas et risques d'inondations. Aucune étude à ce sujet dans le dossier.

- Impossibilité de planter des arbres ou arbrisseaux, malgré ce qui est noté et dessiné sur les plans. Une erreur de plus pour nous faire croire qu'ils répondent à nos demandes.

- Diminution des espaces verts.

5- Plans terriblement amateurs et vagues

Je suis très étonnée de voir des plans aussi peu précis : planches avec manque de légendes, dimensions vagues voire inexistantes, variation constantes des images sur le site du propriétaire en fonction des remarques des gens (mezzanine plus ou moins haute.).

a- Comment la ville peut-elle accepter de nous proposer un projet aussi peu abouti ?

b- Comment nous les citoyens pouvons nous nous prononcer si les choses sont aussi vagues ? Cela n'est simplement pas possible.

c- Je demande : Est-ce que la Ville a l'intention d'organiser une autre consultation publique, où là nous aurons vraiment des plans exacts, des légendes pour tout, des dimensions exactes, des apparences approximatives de ce que sera le projet final ?

6- Traitement du PPCMOI 122 en une seule fois

L'ensemble de l'église St Columba a toujours été un seul et même projet. Nous découvrons maintenant, à travers Mr Credico le 4 Novembre dernier, que ce projet se ferait peut-être en deux temps. Mais qu'est-ce que c'est encore que cette histoire ? Décidément nous en aurons vraiment vu de toutes les couleurs avec ce projet depuis 8 ans.

a- Ce projet a toujours été traité comme un seul projet, et il n'est pas question qu'il soit traité en deux temps, une belle façon encore pour les propriétaires de se débarrasser de ce qui les gêne.

b- La ville doit mettre son pied à terre à ce sujet

c- Nous n'accepterons pas de subir des travaux à rallonge pendant des années, tout simplement parce que les propriétaires seraient peut être conduits à faire des logements moins grands que prévus dans le Parish Hall. Ils feront de toute façon bien assez d'argent.

d- Les nuisances d'un chantier sur plusieurs années seraient considérables.

e- Quels sont les plans des propriétaires quand au dépôt des matériaux : où seraient déposés les conteneurs de déchets, quel empiètement sur rue cela représenterait et pendant quelle durée, quel serait l'impact sur nos stationnements ?...

7- Nouvelle consultation publique avant d'aller de l'avant ?

Étant donné l'état actuel de ce dossier et le nombre conséquent d'erreurs, à commencer par les plans faux qu'il contient, je demande purement et simplement à la ville de rejeter le projet en l'état et de demander au propriétaire de soumettre un nouveau PPCMOI.

Si cela n'est pas envisageable, serait-il possible d'avoir une deuxième consultation publique avec un projet rectifié, de vrais plans, des études techniques à différents niveaux dont le dynamitage afin que la population puisse se prononcer sur des vraies informations ?

Merci beaucoup de prendre mes commentaires en considération, et j'attends vos réponses à mes questions.

Réponse 7
Courriel - 9 février 2021

Bonjour Madame De Castelbajac,

Ce courriel vise à répondre aux questions que vous nous avez soumises le 10 novembre 2020, concernant le projet de développement pour la propriété sise au 4020, avenue Hingston. (PP-122).

Servitude

De façon générale, un projet particulier vise à établir le cadre réglementaire pour une propriété donnée. Dans le cas qui nous concerne, la propriété visée par le PP-122 s'applique pour la propriété sise au 4020, avenue Hingston.

Si le promoteur désire réaliser des travaux sur la partie de bâtiment situé sur la propriété voisine, il doit obtenir une autorisation du propriétaire concerné pour obtenir la délivrance du permis.

Pour le moment, aucune modification ou transformation n'est planifiée sur la partie de bâtiment qui empiète sur la propriété voisine

Mezzanine

Nous notons que vous vous opposez à l'ajout de mezzanine sur le Parish Hall.

Cependant, je désire vous informer que la construction d'une mezzanine est autorisée, de plein droit, partout dans l'arrondissement.

Une telle construction doit être soumise à une révision architecturale (PIIA) selon les critères énoncés, entre autres, à l'article 22 du règlement d'urbanisme 01-276. En résumé, ces critères visent à assurer une intégration harmonieuse de la mezzanine au cadre bâti et minimiser son impact visuel.

Règlement d'urbanisme 01-276

Règle générale, l'ajout d'une mezzanine constitue un élément important pour offrir un espace de qualité pour les futurs résidents.

Dans le projet à l'étude, la volumétrie (incluant la hauteur) de la mezzanine n'est pas disproportionnée par rapport aux bâtiments voisins. En effet, selon les élévations préliminaires, la hauteur de la mezzanine proposée est légèrement inférieure à la hauteur de votre bâtiment.

Finalement, je tiens à vous informer que nous allons proposer d'ajouter une norme, au PP-124, afin d'exiger que la mezzanine respecte un recul de 1 fois sa hauteur par rapport à *la limite latérale de la propriété*.

Stationnement souterrain - Dynamitage

Dans votre envoi vous soulevez également des préoccupations concernant l'utilisation de la dynamite pour réaliser l'excavation du garage souterrain.

À cet égard, je désire vous informer que nous avons demandé au promoteur de réaliser une étude géotechnique des sols. Cette étude a démontré que la profondeur du roc se situe à une profondeur variant de 9 à 12 m par rapport au niveau sol.

L'étude arrive donc à la conclusion que le dynamitage ne sera pas nécessaire pour réaliser l'excavation d'un garage souterrain de 1 étage.

Végétation

Selon les méthodes de construction, il est possible d'aménager de la végétation sur la dalle de béton.

À cet effet, le plan d'aménagement paysager préliminaire, présenté pour le projet, prévoit la conservation des arbres existants, dans le secteur où sera aménagée la dalle de béton, ainsi que la plantation de 6 arbres à déploiement moyen.

Je profite de l'occasion pour vous informer que les plans d'aménagement paysager seront présentés au

CCU en révision architecturale.

Les plans

Dans votre lettre vous nous faites part de votre préoccupation concernant la qualité des plans soumis et que ceux-ci sont vagues et amateurs.

Il est important de noter que le projet particulier vise à établir le cadre réglementaire qui permettra de réaliser le projet (marge de recul, implantation hauteur, usage, etc.) ainsi que le territoire d'application du projet.

Il n'est donc pas anormal, à cette étape, d'avoir des plans qui ne sont pas à l'échelle et qui donnent seulement une idée générale du projet.

À cet égard, le projet particulier et le règlement d'urbanisme prévoient que la construction des nouveaux bâtiments et les transformations apportées au Parish Hall doivent être approuvées en révision architecturale (PIIA).

C'est lors du dépôt de la demande permis que des plans plus précis seront soumis à une étude plus rigoureuse et seront présentés au CCU. Les plans devront également être approuvés par le conseil d'arrondissement.

Je profite de l'occasion pour vous rappeler que les séances du CCU sont publiques.

Révision de projet

Nous devons présenter les résultats de la consultation écrite aux élu.e.s en énonçant les principaux enjeux. À la suite de cette présentation, si des changements sont demandés, les plans seront modifiés en conséquence.

Vous pourrez consulter les nouveaux plans, s'il y a lieu, sur le site web de l'arrondissement avant l'adoption du second projet de résolution.

Pour le moment, aucune consultation publique supplémentaire n'est prévue pour ce projet.

Projet en phases

Les travaux ont été divisés en phase car le projet nécessite dans un premier temps la démolition et la construction des nouvelles unités d'habitation et par la suite la transformation du Parish Hall.

L'avantage de séquencer le projet permet ainsi de mieux planifier et coordonner les travaux.

Je tiens à préciser qu'il n'est pas anormal pour un projet, impliquant plusieurs interventions, soit réalisé en différentes phases.

Chantier de construction

Les résidents du secteur devront s'attendre aux inconvénients normalement associés à un chantier de construction.

Cependant, si vous croyez subir des nuisances dues à un non-respect de la réglementation municipale (bruits, poussière, heure d'opération du chantier, etc.), vous pourrez communiquer avec la division des permis et inspections qui pourra intervenir dans les situations relevant de son champ de compétence.

En espérant que ce courriel réponde à vos préoccupations.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

Commentaire 39

Caroline de Castelbajac (Contre dynamitage et le stationnement et la mezzanine - espace vert)

J'écris cette lettre aujourd'hui afin d'exprimer mon opinion quant au projet de démolition de l'église Saint-Columba pour laisser place à des logements immobiliers.

Premièrement, j'aimerais discuter du stationnement souterrain. Tout d'abord, j'ai compris que pour être en mesure de construire un stationnement souterrain, un dynamitage du terrain est nécessaire.

Cependant, cela me semble totalement absurde. Le choc du dynamitage et les vibrations vont indéniablement avoir un impact négatif sur les fondations de toutes les maisons environnantes et ce autant sur la rue Notre-Dame de Grâce, Hingston et Beaconsfield. Affectant des maisons sur 3 rues, je ne vois pas et ne comprends pas l'intérêt de fragiliser les fondations de d'autres maisons dans le but d'en construire de nouvelles.

Je crois, cependant, que c'est d'un simple intérêt économique qu'un stationnement souterrain serait construit. Effectivement, un stationnement souterrain ferait augmenter les valeurs des maisons, je le conçois. Cependant, à part d'être un atout à la vente, l'ajout de cette fonctionnalité n'est pas nécessaire étant donné qu'il y a toujours de la place sur les 3 rues mentionnées plus haut.

De plus, lorsque l'église et le centre communautaire étaient utilisés auparavant, beaucoup de personnes s'y rendaient en voiture et nous n'avons jamais eu de difficulté à trouver de la place. À noter ici que ces communautés représentaient beaucoup plus que quatre foyers.

Deuxièmement, un second point qui m'inquiète est la mezzanine que les propriétaires souhaitent ajouter à l'édifice.

Plusieurs points me semblent douteux et ne semblent pas être en règle à mon point de vue.

Tout d'abord, d'un point de vue esthétique, cela ne s'agencera pas aux autres maisons du quartier. De plus, ce n'est pas utile à part d'un point de vue économique au niveau de la vente, et ce point sera expliqué de lui-même lors de mes autres arguments.

Une mezzanine n'est également pas possible et ne semblerait pas respecter les règles, étant donné qu'elle dépasserait la hauteur des autres maisons.

Je suis également consciente des propos que tiennent les propriétaires à ce niveau. Soit disant, la mezzanine ne dépasserait pas la hauteur des maisons voisines. Cependant, ce point est très facilement discutable, voire non acceptable et ceci peut être très facilement prouvé.

Effectivement, tout d'abord on peut remarquer que la mezzanine n'a jamais la même hauteur sur les plans et les photos présentés sur le site internet du projet et le dépliant. De plus, compte tenu du fait que les propriétaires souhaitent conserver le centre communautaire et rénover l'intérieur, en se plaçant devant le centre et en comparant sa hauteur actuelle avec la maison située au 4040 avenue Hingston, n'importe qui se rend tout de suite compte qu'un étage supplémentaire ne peut pas être construit pour respecter la hauteur des maisons voisines.

En effet, on ne pourrait pas s'y tenir debout, contrairement à ce que stipule les propriétaires. Finalement, il me semble que l'ajout d'un étage complet sur le dessus du centre communautaire fragiliserait les fondations existantes qui ne sont pas toute jeune. Cela pourrait donc être dangereux pour la suite et pour les futurs résidents.

Finalement, le dernier point que je souhaite aborder est celui de la conservation des espaces verts.

Tout d'abord, la loi stipule que sur un terrain, le bâtiment doit occuper 40% du terrain et les espaces verts 60%. Or, semblerait-il que dans le cas du projet PPCMOI 122, ce soit l'inverse qui serait prévu, soit 60% d'habitation et 40% d'espace verts, voir moins.

Cela ne respecte donc pas les règles appliquées à l'ensemble de la ville. Par la suite, et en plus du point mentionné plus haut, il semblerait qu'avec un stationnement souterrain, les espaces verts soient encore plus réduits, car ce stationnement nécessite une dalle de béton.

Les espaces verts sont très importants et sont chéris par notre communauté. C'est ce qui fait de Montréal une des métropoles mondiales les plus agréables.

La possibilité de profiter de la nature tout en restant en ville, et je trouve que le quartier de Notre-Dame de Grâce est particulièrement vert ce qui en fait tout son charme et qui le rend si spécial. Je trouve donc que de réduire autant les espaces verts sur cette propriété serait inacceptable et ne respecterait aucunement ce qui a été mis en place depuis des années maintenant.

Pour conclure, je pense que ma position face à ce projet est claire. Je ne dis pas qu'il ne doit pas avoir lieu, simplement pas dans ces conditions et avec encore beaucoup de travail afin d'arriver à un compromis décent entre ce que les propriétaires souhaitent accomplir et ce qui est réellement faisable et possible en respectant le patrimoine, le quartier et la population.

Je vous remercie par avance de prendre en considération cette lettre dans l'évaluation du projet et les différentes étapes à venir.

Commentaire 40

Jean Côté (Contre le stationnement)

Démolition de l'église et transformation de la salle paroissiale pour réaliser un projet de 10 logements

La Direction de l'aménagement urbain et de services aux entreprises (DAUSE) a imposé le maintien du Parish hall (centre communautaire ou salle paroissiale) dans ce projet.

Cependant, suite à la vidéoconférence et après un examen attentif du sommaire décisionnel, je m'aperçois qu'on donnerait le permis de démolition de l'église et la construction des 7 maisons sans obligation pour les propriétaires de procéder à la transformation du centre communautaire et celui-ci pourrait même être laissé à l'abandon.

Lors d'une rencontre avec deux des nouveaux copropriétaires, ceux-ci nous ont clairement indiqué qu'ils n'étaient intéressés que par la partie du projet impliquant l'église.

Le sommaire décisionnel dit explicitement au point 19 page 5 : Seul les usages lieu de culte, garderie et habitation, comprenant au plus 3 logements, sont autorisés. Ailleurs en page 11 on lit : Afin d'assurer que les travaux nécessaires seront réalisés sur la salle paroissiale, soit pour sa transformation ou pour sa restauration, une lettre de garantie bancaire égale à 15% de la valeur foncière de la propriété sera exigée.

On donne ainsi la latitude aux propriétaires d'avoir la jouissance du zonage actuel qui impliquerait une vocation 'communautaire' au centre sans toutefois préciser laquelle. La population n'accepterait sûrement pas un usage perturbateur dans ce quartier résidentiel.

En résumé : l'arrondissement perd tout rapport de force en ne conditionnant pas l'octroi du permis de démolition de l'église à la transformation du centre communautaire; de plus l'intitulé du projet est trompeur.

Il y a cependant d'autres aspects du projet qui suscitent des interrogations ou des objections : le type de préservation du centre communautaire, le stationnement souterrain et finalement le type de maison individuelle qu'on va construire sur le site.

Les trois éléments sont interreliés et conditionnés par le choix du type de propriétés : les maisons individuelles qu'on y propose sont des propriétés qui occupent une grande partie de leur lot et s'apparentent à ce qu'on pourrait appeler des 'Monster houses'.

On y ajoute un stationnement souterrain et pour que les logements du centre communautaire soit comparables, on y ajoute des mezzanines.

Si on reprend ces trois éléments :

Centre communautaire

Alors que sa préservation est une bonne nouvelle, la construction de mezzanines va le défigurer, et être la source de bien des ennuis visuels pour le voisinage.

Pour des maisons individuelles elles seraient permises dans le PIIA; qu'en est-il d'un bâtiment significatif?

Ne s'agit-il pas là d'une dérogation ?

Il n'était d'ailleurs pas question de mezzanines lors de la soirée d'information des promoteurs; d'où viendrait donc cette idée ?

Stationnement souterrain

À mon avis il n'est pas justifié.

Il y a plusieurs lignes de transport en commun et pistes cyclables à proximité (lignes 105 sur Sherbrooke et 138 sur NDG et 103 sur Monkland. Notons que l'arrêt du 105 et du 138 sont sensiblement à égales distances du site alors que le 103 nécessite une plus longue marche). Le périmètre du site est assez grand pour accommoder 10-11 véhicules additionnels. De nombreux voisins stationnent dans la rue sans problème, surtout depuis la cessation des activités du centre communautaire. La présence du garage sous-terrain va même encourager les familles à avoir plus d'une auto alors que l'on veut diminuer la dépendance à l'auto pour les déplacements.

La rampe d'accès représente un danger pour la sécurité des piétons et des enfants jouant sur les trottoirs (fréquentes entrées/sorties des véhicules).

Avec ce garage les 213 du site vont être minéralisés, ce qui va aggraver le problème de ruissellement que l'on note déjà, et qui ira en s'amplifiant avec les changements climatiques.

Type d'habitation

Les 7 habitations construites sur le site devraient être de même dimension que les habitations du voisinage, (-85 m², 2 étages et sous-sol) et avoir le coefficient d'emprise au sol des maisons du quartier (-35%).

En construisant les 7 maisons avec ces paramètres on aura 7 maisons avec des cours normales pour le quartier et plus de verdure.

Construire des maisons qui coûteront au moins 50% de plus que celles du quartier est aux antipodes des effets recherchés quand on parle de mixité sociale. Un des effets pervers de cette disparité est la pression à la hausse sur l'évaluation foncière, et conséquemment sur les taxes, des maisons existantes.

Plusieurs résidents de longue date pourraient être forcés d'abandonner ce quartier s'ils n'ont plus les moyens de défrayer ces dépenses additionnelles.

En résumé, j'estime que ce projet ne s'insère pas bien dans le voisinage et pourrait être amélioré. Ce que je souhaite sincèrement.

Commentaire 41

Maxime de Castelbajac (Contre le projet)

Vivant et voyant cette situation depuis plusieurs années déjà, je tenais à faire part aux élus de mon opposition formelle à ce projet, notamment pour les raisons suivantes:

- Fausse publicité remplie de mensonges ou il est mentionné avoir eu l'appui du groupe de travail formé d'habitants de la rue Hingston en vu de ce projet alors que ce n'est pas le cas
- Sous-entendu inacceptable entendu lors de la vidéoconférence du 4 novembre dernier où, à ma grande

surprise, l'on nous fait part que le Parish Hall pourrait faire l'objet d'un autre projet de développement, auquel je m'oppose fortement

- De plus, on peut constater que les mezzanines prévues dépassent clairement la hauteur des autres maisons et donc, ne sont pas aux normes
- Par ailleurs, je m'oppose également aux stationnements souterrains prévus qui sont tout à fait inacceptables, sans compter la non délivrance des informations à propos d'un dynamitage, qui pourrait engendrer de gros dégâts structurels pour la plupart des maisons aux alentours.
- Pour finir, les promoteurs étaient tout à fait conscients de la servitude de passage appartenant au 4040 avenue Hingston, mais n'en ont jamais tenu compte et se le sont approprié lors du dévoilement des plans

Je m'oppose donc fortement à un projet qui, pour moi, est beaucoup trop vague et ne s'en va dans aucune direction. Veuillez prendre en compte les points ci-dessus et les régler avant de pouvoir poursuivre l'avancement de ce projet.

Question 8

Dominique de Castelbajac

Préambule

Au même titre que de nombreux autres voisins immédiats de l'église Saint-Columba et de son centre communautaire, je me suis opposé à la démolition de cet ensemble architectural qui participe à la beauté et à l'âme de notre quartier.

Devant l'impossibilité de trouver un promoteur apte à relever le défi de transformer ces lieux pour de nouvelles fonctions, je me suis résigné à accepter la démolition de l'église au profit de nouveaux espaces d'habitation sous réserve que le Parish Hall soit préservé dans sa totalité, celui-ci représentant une valeur architecturale unique à Montréal.

Réflexions et questionnements

À la lecture du dépliant distribué par le promoteur du projet ci-dessus mentionné, je suis tout simplement scandalisé de constater que les promoteurs s'appuient sur le petit groupe de travail constitué pour accréditer l'acceptabilité sociale du projet et mentionne clairement : C'est aux élus de trancher ! Soit les promoteurs présentent un projet clair, précis et abouti, soit ils renvoient leur copie. Mesdames et Messieurs les élus, à vous de trancher !!!

De plus, lors de la vidéo-conférence du 4 novembre dernier, j'ai été malheureusement surpris d'entendre Monsieur Credico déclarer que l'avenir du Parish Hall pourrait être l'objet d'un autre projet de développement et que les plans présentés étaient sommaires pour donner une idée du projet. Ce point n'a, à ma connaissance, jamais été mentionné précédemment. Nous n'avons pas besoin d'idée générale, nous demandons un plan de développement clair et sans sous-entendu. Mesdames et Messieurs les élus, à vous de trancher !!! Quelle serait votre réaction si un tel projet était envisagé dans votre cour ?

Mezzanines

Le promoteur écrit que la mezzanine est nécessaire pour conserver le centre communautaire.

Ma réponse est oui s'il s'agit pour eux de faire plus de profit à la vente des maisons avec plus de surface habitable. Lol. Il est à noter que l'emprunte au sol du centre communautaire est plus importante que celle des maisons avoisinantes.

Ma réponse est surtout NON car, l'ajout d'une mezzanine défigure l'unité architecturale du centre communautaire.

Ma réponse est NON car contrairement à ce qu'avancent les promoteurs, nos maisons sont bâties sur une butte et les mezzanines seront directement visibles des maisons voisines.

Ma réponse est NON car construire une mezzanine sur le centre communautaire n'est appuyé sur aucune étude de faisabilité disponible au niveau de la structure existante.

Stationnement souterrain

Il a été dit pendant la vidéo-conférence du 4 novembre 2020 que le taux d'occupation des places de stationnement était de 70% dans la zone de référence au projet. Offrir une possibilité de stationnement sous terrain n'a pas de raison d'être en l'état.

La construction du stationnement nécessite le dynamitage des roches présentes sur la partie des terrains du projet, point sur lequel les promoteurs se sont bien gardés de communiquer. Quid des répercussions sur les fondations des maisons voisines, des risques de fissure et d'affaissements des terrains, de l'écoulement des eaux de pluie etc. ?

Comment peut-on garantir le maintien et l'augmentation des espaces verts sur une dalle de béton couvrant les espaces de stationnement nouvellement bâtis ? Les arbres ont besoin d'un minimum d'espace souterrain pour s'épanouir .

Servitude de passage du 4040 avenue Hingston.

La maison située à l'adresse ci-dessus était à l'origine la maison du pasteur du lieu de culte de Saint-Columba. À ce titre, depuis sa vente, il est notarié qu'une servitude de passage entre le centre communautaire et la maison est au bénéfice du propriétaire de la maison. À ce jour, le projet de redéveloppement du site ne fait aucune mention de cette servitude de plein droit.

Tant et aussi longtemps que le règlement des droits de servitude ne sera pas garanti par un accord entre les parties, ce projet ne peut pas être approuvé.

En conclusion

Comment l'arrondissement Côte des Neiges Notre Dame de Grâce peut-il accepter la présentation et l'acceptation au CCU d'un projet dont les plans sont approximatifs voire flous, laisser aller de l'avant un projet qui présente autant de lacunes, tant d'un point de vue technique que de règlement de contentieux de servitude de voisinage ?

Mesdames et Messieurs les élus, c'est à vous de trancher, pour la préservation de notre culture, de notre environnement, de notre architecture, de notre Histoire

Réponse 8

Courriel - 9 février 2021

Bonjour Madame De Castelbajac,

Ce courriel vise à répondre aux questions que vous nous avez soumises le 11 novembre 2020, concernant le projet de développement pour la propriété sise au 4020, avenue Hingston. (PP-122).

La mezzanine

Nous notons que vous vous opposez à l'ajout de mezzanine sur le Parish Hall.

Cependant, je désire vous informer que la construction d'une mezzanine est autorisée, de plein droit, partout dans l'arrondissement.

Une telle construction doit être soumise à une révision architecturale (PIIA) selon les critères énoncés, entre autres, à l'article 22 du règlement d'urbanisme 01-276. En résumé, ces critères visent à assurer une intégration harmonieuse de la mezzanine au cadre bâti et minimiser son impact visuel.

Règlement d'urbanisme 01-276

Règle générale, l'ajout d'une mezzanine constitue un élément important pour offrir un espace de qualité pour les futurs résidents.

Dans le projet à l'étude, la volumétrie (incluant la hauteur) de la mezzanine n'est pas disproportionnée par rapport aux bâtiments voisins. En effet, selon les élévations préliminaires, la hauteur de la mezzanine proposée est légèrement inférieure à la hauteur de votre bâtiment.

Finalement, je tiens à vous informer que nous allons proposer d'ajouter une norme, au PP-124, afin d'exiger que la mezzanine respecte un recul de 1 fois sa hauteur par rapport à *la limite latérale de la propriété*.

Stationnement souterrain - Dynamitage

Dans votre envoi vous soulevez également des préoccupations concernant l'utilisation de la dynamite pour réaliser l'excavation du garage souterrain.

À cet égard, je désire vous informer que nous avons demandé au promoteur de réaliser une étude géotechnique des sols. Cette étude a démontré que la profondeur du roc se situe à une profondeur variant de 9 à 12 m par rapport au niveau sol.

L'étude arrive donc à la conclusion que le dynamitage ne sera pas nécessaire pour réaliser l'excavation d'un garage souterrain de 1 étage.

Végétation

Selon les méthodes de construction, il est possible d'aménager de la végétation sur la dalle de béton.

À cet effet, les plans d'aménagement paysager préliminaire présentés pour le projet prévoient la conservation des arbres existants, dans le secteur où sera aménagée la dalle de béton ainsi que la plantation de 6 arbres à déploiement moyen.

Je profite de l'occasion pour vous informer que les plans d'aménagement paysager seront présentés au CCU en révision architecturale.

Servitude

De façon générale, un projet particulier vise à établir le cadre réglementaire pour une propriété donnée. Dans le cas qui nous concerne, la propriété visée par le PP-122 s'applique pour la propriété sise au 4020, avenue Hingston.

Si le promoteur désire réaliser des travaux sur la partie de bâtiment situé sur la propriété voisine, il doit obtenir une autorisation du propriétaire concerné pour obtenir la délivrance du permis.

Pour le moment, aucune modification ou transformation n'est planifiée sur la partie de bâtiment qui empiète sur la propriété voisine

En espérant que ce courriel réponde à vos préoccupations.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

Question 9

Sinead O'Leary (Préoccupations sur la démolition, l'excavation, égouts, durée des travaux)

The following are our main concerns regarding the development:

1) Demolition:

Given the age and size of the church we are concerned about the demolition of the building and the impact it could have on our immediate environment specifically as it could relate to dangerous substances such as asbestos and also the amount of dust that will be created and how it could impact our health.

2) Excavation:

Given they plan to put an underground parking lot under the development I have concerns about how they

will excavate the land and how deep they need to dig. I believe there are major rock formations under the church and that dynamite may be required to remove them, can you confirm if this is correct? Either way I have concerns that the vibrations and excavation could impact our home and cause cracks and damage. I am also very concerned about how this excavation could impact the ground water and how it flows in the area. Our home is on a lower level than the St. Columba site so we would appreciate more information and reassurances related to the excavation.

3) Sewers and Main Drains from the city . . . again being down hill from the site with 10 new homes added and the city system be able to handle this increase.

4) Again given that the site sits at a higher elevation than our home and that there may be a mezzanine level on top on the houses on Hingston avenue, can we please get a confirmation on the height of the homes being built from ground level to top of the roofs. How will it impact the view on our property?

5) Duration. Please confirm how long the construction project is expected to last. What is the planned start and finish dates for the project.

Réponse 9

Courriel (8 février 2021)

Bonjour Madame O'leary,

Voici les réponses à vos questions concernant le projet de développement pour le 4020, rue Hingston. (PP-122).

Démolition - Amiante

Une inspection de l'église a démontré la présence d'amiante dans les murs et planchers. L'inspection a été réalisée en 2013 par la firme Donovan Experts-Conseils (DEC).

Je tiens à vous informer que la supervision et la mise en œuvre des procédures pour la manipulation et l'élimination de l'amiante ne relèvent pas de l'arrondissement.

En effet, le promoteur doit respecter les législations provinciales et fédérales qui sont, au Québec, sous la responsabilité de la Commission des normes et de l'équité de la santé et de la sécurité au travail (CNESST).

Dans cet esprit, le propriétaire nous a informés, par courriel, qu'il allait respecter les législations applicables pour éliminer l'amiante et qu'il allait faire appel à une firme spécialisée pour effectuer les travaux.

De plus, lorsque la demande démolition de l'ancienne église Saint-Colomba sera déposée, la division des inspections communiquera avec la CNESST pour les informer que des travaux impliquant le retrait et l'élimination de l'amiante doivent avoir lieu sur le site.

Excavation

Dans votre envoi vous soulevez des craintes quant à l'utilisation possible de dynamite afin d'excaver le terrain pour aménager le stationnement souterrain.

Afin de répondre à cette question, nous avons demandé au promoteur de réaliser une étude géotechnique des sols. Cette étude a démontré que la profondeur du roc se situe à une profondeur variant de 9 à 12 m par rapport au niveau sol.

L'étude arrive donc à la conclusion que le dynamitage ne sera pas nécessaire pour réaliser l'excavation d'un garage souterrain de 1 étage.

Mezzanine

Présentement la construction d'une mezzanine est autorisée, de plein droit, partout dans l'arrondissement.

Une telle construction doit être soumise à une révision architecturale (PIIA) selon les critères énoncés, entre autres, à l'article 22 du règlement d'urbanisme 01-276. En résumé, ces critères visent à assurer une intégration harmonieuse de la mezzanine au cadre bâti et minimiser son impact visuel.

Règlement d'urbanisme 01-276

Règle générale, l'ajout d'une mezzanine constitue un élément important pour offrir un espace de qualité pour les futurs résidents.

Dans le projet à l'étude, la volumétrie (incluant la hauteur) de la mezzanine n'est pas disproportionnée par rapport aux bâtiments voisins. En effet, selon les élévations préliminaires, la hauteur de la mezzanine proposée est légèrement inférieure à la hauteur de votre bâtiment.

À cet effet, je vous invite à consulter les plans joints au présent envoi.

Durée des travaux

La durée des travaux dépend de la planification du promoteur. Cependant, un permis est valide pour une période de 12 mois et est renouvelable.

Durée d'un permis

- Le promoteur a 12 mois pour débiter les travaux;
- le promoteur a 18 mois pour compléter les travaux;
- le permis peut être renouvelé une seule fois pour une période de 18 mois.

Vous pouvez consulter les articles 39 à 46 du règlement 11-018:

Règlement 11-018

En espérant que ces questions répondent à vos préoccupations.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

Commentaire 42 (Courriel - 27 octobre 2020)

Paul Shubin (Pour le projet et le stationnement- Réserve pour la mezzanine)

Following please find my comments regarding the St-Columba Project PP-122:

In principle I am in favour of the Project as long as the final product looks like part of the neighbourhood.

I accept a certain degree of modernity in 2020s construction but it must not be outlandish.

Without seeing the plans I cannot comment on the mezzanine proposal but I would be in favour of a mezzanine as long as its height does not exceed that of neighbouring houses. I assume that by mezzanine, "(3rd floor, inhabited)" is meant that floor also would include an outdoor balcony. However, I would not appreciate its users being able to "peer down" on me if I lived next door.

I absolutely insist on underground parking. There is not adequate on-street space for potentially 10 new car owners and their possible guests. Especially so if any of the new families have more than one car.

The flyer from the *Comité du patrimoine et du bon voisinage* states that ".(and possible blasting).the huge concrete slab below ground will increase the ecological (?) footprint and affect water flow; growing tall trees on top (on top of what?) will not be possible," I would want the opinions of experts in those fields before accepting those statements.

The only public transport within easy walking distance is the 138 bus on N.D.G. Avenue which comes only twice per half-hour. The Monkland and Sherbrooke street buses are too far away for an easy walk, especially in inclement weather.

Commentaire 43 (Courriel avec photo - 28 octobre 2020)

Simon Fanning (contre la mezzanine - Préoccupation architecture - couleur de brique)

The brick colours of the new houses have changed in various images posted by the developers. For example, the image currently on the site of the house at HingstonINDG is different from the one below, which the developers posted a few weeks ago. I prefer the one below. Some variation in brick colour is good-i.e., no wall of solid colour--and the yellow- and red-coloured bricks currently pictured on the website are ugly.

In addition to scrapping the mezzanine (that's the most important thing), the developers should commit to brick colours. Take a look at 4019 Hingston. Those are brand new bricks on the facade. Bricks to match the Parish Hall would be desirable, and no solid colours.

Simon Fanning

Commentaire 44 (Courriel - 29 octobre 2020)

Ian Walter - Pour le projet

Hi,

I would like to give my views on the proposed St Columba Church Project.

I live in the block north of the church and I have followed the various project revisions. Hopefully, this is the final one and the project can be accepted as is and we can move forward.

The overall project fits in harmoniously with the surrounding homes as far as colour, materials, design, size, height, setback, windows, etc. There was no question in my mind that the church has to be demolished. There is no use for it in the current configuration and it would be prohibitively expensive to renovate for other uses.

I think if a reasonable use could have been found for the parish hall, it would have been great to maintain its structure. However, the cost of renovations (new roof, insulation, plumbing, heating & AC, electric systems, etc) would be too much. I do not think the exterior facade is worth retaining but that is what is proposed now so I accept that.

I think the idea of a mezzanine over the parish hall is excellent. It provides for a significantly increased use of the units while being about the same height or lower than the surrounding homes.

Parking - Access on Beaconsfield seems OK. Initially I preferred NDG Ave. but looking at the design, there is not much room for the entrance on NDG Ave. Underground parking is definitely needed as new homeowners will certainly want it. Street parking in the area is very limited so off street parking is essential.

It appears that the green space has been maximized and the footprint of the buildings is very reasonable.

The project looks great and I hope it is approved.

Commentaire 45 (Courriel - 9 novembre 2020 - voir lettre conjointe jointe à l'annexe 3)

Lucas Reindler (Pour le projet - Contre la rampe d'accès sur Beaconsfield)

Hello Peter and Christian,

I would like to submit our neighbourhood letter to the consultation process for the church which is now open.

However, the process does not allow an attachment upload, so I am sending it to you two to be put on the record for the proceeding.

Thank you for taking the time to meet with us at the church property. I hope we can now see this project modified and approved, and finally this will bring an end to this chapter of abandonment and decay of the site.

Sincerely

Commentaire 46 (Courriel - 9 novembre 2020 - voir lettre conjointe jointe à l'annexe 3)

Jeremy Rosenfield - (Pour le projet - Contre la rampe d'accès sur Beaconsfield)

Commentaire 47 (Courriel - 9 novembre 2020 - voir lettre conjointe jointe à l'annexe 3)

Michelle Brosseau - (Pour le projet - Contre la rampe d'accès sur Beaconsfield)

Commentaire 48 (Courriel - 9 novembre 2020 - voir lettre conjointe jointe à l'annexe 3)

Alexandre Galarnau-Micone - (Pour le projet - Contre la rampe d'accès sur Beaconsfield)

Commentaire 49 (Courriel - 9 novembre 2020 - voir lettre conjointe jointe à l'annexe 3)

Dominique Séguin - (Pour le projet - Contre la rampe d'accès sur Beaconsfield)

Commentaire 50 (Courriel - 9 novembre 2020 - voir lettre conjointe jointe à l'annexe 3)

Harold Porter - (Pour le projet - Contre la rampe d'accès sur Beaconsfield)

Commentaire 51 (Courriel - 9 novembre 2020 - voir lettre conjointe jointe à l'annexe 3)

Olivier Pelletier - (Pour le projet - Contre la rampe d'accès sur Beaconsfield)

Commentaire 52 (Courriel - 10 novembre 2020 - voir lettre jointe au courriel à l'annexe 3)

Maria Luisa Scandella - (Contre le projet)

Hello,

Attached find my signed copy of the letter protesting the terms of the St-Columba Project design protesting permission to add mezzanines to the top floors of the new units.

Granting this design element sets a terrible precedent which would influence the design of the 5867 Cote St-Antoine Renovation Project which is proceeding next to our home and adversely affect our quality of life (loss of privacy, noise).

Regards,

Commentaire 53 (Courriel 10 novembre 2020 - Voir pièce jointe à l'annexe 3)

Emmanuelle Létourneau (Contre le projet)

Madame, monsieur,

Vous trouverez ci-joint une lettre en réponse à la consultation publique sur le projet Saint-Columba, à Notre-Dame-de-Grâce.

Bien à vous.

Commentaire 54 (Courriel 10 novembre 2020)

Jeremy Rosenfield - (Pour le projet - Réserve pour le stationnement - Contre la rampe d'accès sur Beaconsfield)

To Mayor Montgomery, Borough Councillors, neighbours and other stakeholders:

Our childrens' safety is our priority. We live immediately opposite the proposed redevelopment site, on Beaconsfield Ave. near the corner of NDG Ave. In the four immediate households opposite the site (including ours), we have a combined 12 children under the age of 10. We each spend a significant amount of time in the neighbourhood, walking, bicycling, and playing on our lawns and near the street; we have even spent time enjoying the green space of the church, although we lament the disrepair and disuse of the site, and are cognizant of the need to 'sweep' the area before letting our kids loose. So, we are not adamantly opposed to the redevelopment (as some are), but are more pragmatic in our view that the location can be used to bring additional families into the neighbourhood to enjoy the same benefits of NDG that we currently enjoy.

Support for the redevelopment process. The redevelopment project has been well-conceived and developed via a commendable process of consultation and outreach that not only included but focussed on members of the NDG community surrounding the site. Despite the process, many stakeholders have highlighted serious problems with the development (e.g., unfinished plans, a problematic mezzanine design, concern for the Parish Hall, worries over construction and the potential impact of dynamite use on our century-old homes, etc...); we share many of these concerns, but ultimately support the redevelopment process, and believe that the project can be improved before it is approved by council.

Opposition to the recommended change in underground parking to Beaconsfield Ave. Although we approve of the process and the redevelopment in general, we are writing to express our opposition to the recommendation put forward by the CCU and city employees to move the proposed underground parking entrance from NDG Ave (as conceived via the consultative process) to Beaconsfield Ave. After reviewing the project documents, meeting with Councillor McQueen and Councillor Arsenault, and participating in the November 4 virtual consultation, we understand the concern for traffic and bicycle safety on NDG Ave and in the neighbourhood; remember, this is our neighbourhood, where our children play, and therefore safety is our primary concern too. We believe the decision is erroneous for the following reasons:

- No underground parking would be the safest option: Before examining the location of any underground parking garage in detail, the council should recognize that any underground parking option for the redevelopment would inherently add a degree of risk to the safety of pedestrians, cyclists and existing traffic on NDG streets, particularly since the vast majority of the homes in the vicinity of the site do not have multi-spot underground parking themselves, and therefore neighbours would not necessarily be aware of the need to pay additional attention to cars entering/exiting the site. Additional signage at the location of the entrance/exit could be marginally beneficial, along with mirrors or other safety features at the site. Still, we feel it is important to emphasize that if the council is ultimately most concerned with safety (as we are), no underground parking would be best.
- The Beaconsfield/NDG intersection is already dangerous; adding an underground parking garage entrance would add fuel to the fire: Here are some simple facts (you can visit the location yourself, and within 30 minutes you should be able to confirm them yourselves, as Councillors McQueen and Arsenault did):
 - The proposed garage entrance would be on the downhill stretch of Beaconsfield Ave, approaching the obscured stop at NDG Ave; at this point, cars are already focussed on the intersection, and the oncoming traffic from the right (west); the garage entrance on the left would be downhill, obscured by parked cars (above uphill of the entrance), and therefore drivers would not have sufficient time to brake if a car pulls out in front of them (nevermind if it's winter and they try braking on ice going down the hill...).
 - When driving along Beaconsfield Ave approaching NDG Ave, drivers are accelerating downhill toward the stop;

- oThe views (both east and west) at the intersection are both partially obstructed already; drivers have difficulty seeing bicycles approaching on their left (from east to west) because they are mentally focussed for cars coming from the right (west) on NDG Ave;
 - oThe downhill row of parked cars on NDG Ave to the right (west) makes it difficult to see traffic approaching from Grand Blvd (where cars are accelerating through a traffic light, with no stop at Beaconsfield); as a result, cars tend to inch forward;
 - oMeanwhile, the hill on the left (east) where the church is located, and the uphill row of parked cars on NDG Ave to the left (east) makes it difficult to see cyclists approaching; however, it is important to note that the bicycle path at this intersection does NOT have a stop sign, therefore allowing cyclists to zoom along (they have the right to do so). This is dangerous, as cyclists are travelling downhill, and accelerating from the previous stop at Hingston;
 - oWe already frequently witness accidents at Beaconsfield/NDG between cars, and numerous near-misses between cyclists and cars at the intersection; a quick check with the police would allow you to quantify the number of accidents at the intersection (we know there are a lot);
 - oGiven these circumstances, the underground parking will significantly exacerbate an already dangerous intersection.
- An underground parking garage entrance on NDG Ave would be safer, for bicycles, cars, and everyone:
 - oWhen driving along NDG Ave toward Hingston Ave (west to east), traffic is heading uphill, with unobstructed views of the stop sign and the intersection;
 - oSimilarly, traffic heading north on Hingston at NDG would be stopped, heading uphill, with unobstructed view;
 - oMeanwhile, cyclists approaching from either the east or west would also come to a stop at the intersection, effectively creating a 4-way stop;
 - oThe proposed NDG Ave underground garage entrance would be located immediately west of the intersection, where all traffic would be slowing uphill or already stopped;
 - oDrivers exiting the underground parking would have good visibility of cars immediately stopping and cyclists at the intersection moving slowly;
 - oNumerous garages already exist on NDG Ave, and residents in the area can (and have) attested to the safety of the location, knowing that cyclists and cars are all moving slowly at this specific point.
 - The Mayor and Council should respect the consultative process. As noted previously, the proposed redevelopment is not perfect, and serious problems remain an obstacle in the eyes of many residents. That said, a majority of residents agree on the location of the underground parking entrance; the proposed change has only served to build opposition to the redevelopment project, in direct contravention of the consultative process that the developers have employed for over two years. We cannot help but believe that this proposed change will motivate people to openly oppose the project if and when a registry is opened, ultimately creating headwinds where none existed previously.

In closing, although we support the redevelopment process, we strongly believe the underground parking option should be reconsidered, and we cannot support the recommendation to change the underground parking garage entrance to Beaconsfield Ave. We hope that you will take the time to visit the site, and come meet us while you are there. We look forward to the opportunity to continue the dialogue with our elected representatives on this matter.

Sincerely,

Jeremy Rosenfield

Commentaire 55 (Courriel 10 novembre 2020 - Voir pièce jointe à l'annexe 3)

France Allard (Contre le projet)

Bonjour,

Veillez trouver en pièce jointe une lettre contenant des observations et des critiques concernant le projet Saint-Columba sur la rue Notre-Dame-de-Grâce (PP-122).

Le projet soulève plusieurs problèmes similaires à ceux qui ont été soulevés lors de la présentation initiale du projet du 5867 Côte-St-Antoine qui a été refusé suite aux représentations des citoyens lors de la consultation publique.

Je laisse le soin à mes voisins Maria-Luisa Scandela et Peter Zimmerman de vous envoyer leur version signée de la lettre.

Merci de considérer nos observations et critiques,

France Allard

Commentaire 56 (Courriel 11 novembre 2020 - Voir pièce jointe à l'annexe 3)

Paul MacLean - (Contre le projet)

Bonjour,

Veillez trouver, en pièce jointe, une lettre pour la consultation publique sur le projet cité en rubrique.

Merci

Commentaire 57 (Courriel 11 novembre 2020 - Voir pièce jointe à l'annexe 3)

Mariela Tovar (Contre le projet)

Bonjour,

Veillez trouver, en pièce jointe, une lettre pour la consultation publique sur le projet cité en rubrique.

Merci

Question 11 (Courriel 10 novembre 2020)

Louise Chagnon (Contre le projet)

Bonjour M. Credico,

Hier, lors de la vidéoconférence, vous m'avez demandé de vous envoyer ma question par courriel car vous n'aviez pas les informations pour me répondre.

Au sujet de la démolition de l'église, je voudrais savoir si une inspection spécifique par un spécialiste a été faite concernant la présence possible d'amiante dans l'église et quels sont les résultats?

Si c'est le cas, est-ce que les résultats devraient être ajoutés au sommaire décisionnel?

Merci et bonne journée,

Réponses 11

Voir chaîne de courriels et commentaires en pièce jointe à l'annexe 3

Question 12 (Formulaire en ligne - 28 octobre 2020)

Simon Fanning

There is no good reason to permit the mezzanine atop the Parish Hall. We have succeeded in preserving that heritage building.

Why now spoil that victory by allowing an ugly and incongruous third story to be built atop a century-old heritage building?

It makes no sense. The developers will profit handsomely if the project goes ahead without that. The Parish Hall could still be turned into three apartments, or two huge ones, or perhaps offices. I did not sign the registry the first time around because the Parish Hall was preserved intact. I had no objection to the Chabad. I would sign it this time. This project is likely to be killed again at the registry unless the mezzanine is dropped and the Parish Hall is truly preserved.

Questions: What are the consequences if the Parish Hall is damaged during the demolition, the excavation of the underground garage, or any other part of the construction? Will the builders and owners of the apartments be required to preserve the facade, windows and all?

Réponse question 12

Courriel - 8 février 2021

Bonjour Monsieur Fanning,

Voici les réponses à vos questions concernant le projet de développement pour le 4020, rue Hingston. (PP-122).

Mezzanine

Présentement la construction d'une mezzanine est autorisée, de plein droit, partout dans l'arrondissement.

Une telle construction doit être soumise à une révision architecturale (PIIA) selon les critères énoncés, entre autres, à l'article 22 du règlement d'urbanisme 01-276. En résumé, ces critères visent à assurer une intégration harmonieuse de la mezzanine au cadre bâti et minimiser son impact visuel.

Règlement d'urbanisme 01-276

Règle générale, l'ajout d'une mezzanine constitue un élément important pour offrir un espace de qualité pour les futurs résidents.

Dans le projet à l'étude, la volumétrie (incluant la hauteur) de la mezzanine n'est pas disproportionnée par rapport aux bâtiments voisins. En effet, selon les élévations préliminaires, la hauteur de la mezzanine proposée est légèrement inférieure à la hauteur de votre bâtiment.

Démolition du Parish Hall

Le projet particulier prévoit, à l'article 8, que le requérant doit déposer deux garanties au moment du dépôt de la demande de permis.

La première correspond à 10% de la valeur de l'immeuble au rôle d'évaluation pour la démolition de l'église et la réalisation des maisons de ville.

La deuxième correspond à 15% de la valeur de l'immeuble au rôle d'évaluation pour la transformation du Parish Hall.

Cette garantie bancaire doit être maintenue en vigueur jusqu'à la réalisation complète des travaux de transformation à des fins d'habitation ou aux travaux de transformation à des fins d'habitation ou de remise en état du Parish Hall.

Si des dommages ont lieu pendant les travaux, le promoteur est responsable de ces dommages et doit remettre en état le terrain et réparer les bâtiments atteints.

Préservation de la façade du Parish Hall

Le Parish Hall est identifié comme un immeuble significatif au règlement d'urbanisme (01-276).

À cet égard, le projet de transformation du Parish Hall doit être soumis au comité consultatif d'urbanisme en révision architecturale (PIIA).

Les critères d'analyse du projet prévoient que les caractéristiques les plus significatives de la façade doivent être conservées.

Principaux critères d'analyse

- 1° la sauvegarde du caractère unique et distinctif des bâtiments ou du site et la protection de chacune de leurs parties ou de leurs caractéristiques architecturales;
- 2° le maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain;
- 3° le respect du mode d'implantation existant.

Ceci étant dit, il est possible d'apporter des modifications, si celles-ci contribuent de façon positive à améliorer la façade dans le respect de l'architecture existante.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

Question 13 (Courriel 11 novembre 2020)

Andrée Boileau (Contre le stationnement et la mezzanine)

Je vous écris pour vous exprimer quelques-unes de mes réserves concernant le projet PP-122 qui a été approuvé en première lecture par le conseil de l'arrondissement. Permettez-moi aussi de vous mentionner que j'habite au [REDACTED] à proximité du Parish Hall.

Ma plus grande préoccupation est le garage souterrain. Ce garage est complètement inutile et dangereux. Inutile parce qu'il y a suffisamment de places de stationnement sur rue pour accommoder un nombre supplémentaire de voitures sur les rues Beaconsfield, Notre-Dame-de-Grâce et Hingston. Inutile également parce que le quartier est très bien desservi par plusieurs lignes d'autobus, métro et pistes cyclables. Ces lignes d'autobus sont situées à quelques minutes de marche des nouvelles résidences.

Dangereux pour les cyclistes qui utilisent la piste cyclable, les piétons et les automobilistes à cause du manque de visibilité au coin de la rue Beaconsfield et de l'avenue Notre-Dame-de-Grâce là où seraient situées l'entrée et la sortie du garage souterrain.

La construction de ce garage souterrain nécessitera vraisemblablement du dynamitage et du forage puisque, selon l'architecte du projet, l'église est construite sur le roc. A-t-on pensé à l'impact qu'auraient ces travaux sur les fondations et la structure de nos maisons centenaires? Et que dire de l'écoulement des eaux? Envisager la construction de ce garage est tout simplement inacceptable.

Une autre de mes préoccupations est la mezzanine. Celle-ci ne s'intègre pas dans le cadre architectural de notre quartier et le défigurera à tout jamais. Ce n'est pas acceptable.

Résidante de longue date de ce quartier, je suis très attachée à tout ce qui en fait le charme. Je trouve très malheureux qu'on puisse le défigurer ainsi en permettant à ce projet, tel que présenté, de voir le jour. Il doit être revu.

Cordialement,

Andrée Boileau

Réponse question 13

Courriel

Bonjour Madame Boileau,

Voici les réponses à vos questions concernant le projet de développement pour le 4020, rue Hingston. (PP-122).

Dans un premier temps, je tiens à vous informer que nous prenons acte de votre opposition au stationnement souterrain et à l'ajout de mezzanine sur le Parish Hall.

Excavation - Dynamitage

Dans votre envoi vous soulevez des craintes quant à l'utilisation possible de dynamite afin d'excaver le terrain pour aménager le stationnement souterrain.

Afin de répondre à cette question, nous avons demandé au promoteur de réaliser une étude géotechnique des sols. Cette étude a démontré que la profondeur du roc se situe à une profondeur variant de 9 à 12 m par rapport au niveau sol.

L'étude arrive donc à la conclusion que le dynamitage ne sera pas nécessaire pour réaliser l'excavation d'un garage souterrain de 1 étage.

Mezzanine

La construction d'une mezzanine est autorisée, de plein droit, partout dans l'arrondissement.

Une telle construction doit être soumise à une révision architecturale (PIIA) selon les critères énoncés, entre autres, à l'article 22 du règlement d'urbanisme 01-276. En résumé, ces critères visent à assurer une intégration harmonieuse de la mezzanine au cadre bâti et minimiser son impact visuel.

Règlement d'urbanisme 01-276

Règle générale, l'ajout d'une mezzanine constitue un élément important pour offrir un espace de qualité pour les futurs résidents.

Dans le projet à l'étude, la volumétrie (incluant la hauteur) de la mezzanine n'est pas disproportionnée par rapport aux bâtiments voisins. En effet, selon les élévations préliminaires, la hauteur de la mezzanine proposée est légèrement inférieure à la hauteur de votre bâtiment.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

Commentaire 58

Thomas Abray - Préoccupation pour la mezzanine

I do have concerns that a mezzanine on the Parish Hall will somewhat undermine the goal of preserving it as heritage building

Commentaire 59

Ashkan Karbasfrooshan (Pour le stationnement, préoccupation pour la mezzanine)

I would like

- 1) recommend and strongly endorse the building of the underground parking The last thing we want is 10 extra households parking 5-15 extra cars as parking isn't always easy to find
- 2) express concern over the "white boxes" found on top of the building. Unsure if that is needed and if aesthetically it goes with the underlying building

Commentaire 60

Katia Opalka (Contre la mezzanine)

I am opposed to building on top of the Parish Hall. The Parish Hall is the only building that will remain and is being preserved for its architectural and patrimonial value.

Adding a mezzanine is neither necessary nor should it be allowed. The developers will make a lot of money. There is no justification for reducing the visual appeal of the Parish Hall other than to allow them to make even more money.

That would upset the balance between conservation and development.

Thank you

Commentaire 61

Olivia Fanning (Contre la mezzanine)

Peu importe sa couleur ou le matériel utilisé pour son revêtement extérieur, l'ajout d'une mezzanine nuira à l'apparence de la salle paroissiale, un bel édifice patrimonial qui donne beaucoup de caractère au quartier

Je ne peux pas soutenir ce projet à moins que la mezzanine ne soit retirée du plan et que la salle paroissiale reste intacte.

Commentaire 62

Carmen Fanning (Contre la mezzanine)

They should not be allowed to build anything on top of the nice brick building on Hingston ave. in NDG.

Commentaire 63

Wendy Thomas

I am writing to express my full support for the redevelopment project of the site of the former St. Columba Church. As a neighbour and as a member of the volunteer working group, I can attest to the transparent and professional manner in which the developers consulted with and listened to the neighbours. This is clearly indicated by their having held public meetings and solicited community input, by their decision to retain the exterior of the Parish Hall, by retaining the trees (except one that is not viable), by ensuring that

there is more green space than with the current buildings, and by planning an architecture that will be harmonious with the neighbourhood. This latter was achieved by their architect having compiled a typology of all the area housing features, such as doors and entryways, windows, porches, stairs, and rooflines.

I strongly support having underground parking: with an influx of younger families, street parking has become increasingly difficult in the area. While public transit is good, it is not realistic to expect that new residents will all abandon their cars. Providing dedicated parking will alleviate this potential issue. Furthermore, whether the construction involves creating underground parking or basements, both excavation and much concrete will be necessary.

It is clear from the working group and from the dozens of neighbours with whom I have spoken that the entrance to the parking should be from NDG Avenue: the entrance will be closer to Hingston than Beaconsfield, meaning that any cars driving on NDG Ave. will be slowing for the stop sign; cars will be emerging front first and thus will have good views of both cars and bikes; installing a mirror would add to the safety. If the entrance is on Beaconsfield, residents of the new housing will have to drive up Hingston and then down Beaconsfield - a residential street - which adds traffic and pollution. I have not seen or heard of any traffic studies that support the CCU's preference.

Thank you very much for your attention.

Commentaire 64

Griet Vankeerberghen (Contre le stationnement)

I am truly sorry that no solution could be found that could save both the church building and the parish hall; and very much hope that the city will be more proactive in the preservation of churches and other historically valuable buildings in the future.

The project as proposed includes an underground garage. Here again I hope that the city will be proactive and, rather than approve that part of the project, insist on a more environmentally conscious approach. 500 000 people participate in Montreal 's climate march of Sept. 2019, and yet, here we are, contemplating an underground parking garage that is likely not only to attract a car-loving public to our neighbourhood but that will also substantially add traffic to NDG's streets.

The more room we create for cars (as this project will literally do), the more cars will dominate our city. Whereas I understand the concerns of inhabitants of adjacent streets about insufficient street parking, such could be creatively addressed by a permit system that would become progressively more expensive with the number of cars owned by each household (and could exempt electrical cars). Please!

Commentaire 65

Hannah Symons

We are against the proposed Mezzanines on the Parish Hall, third floor dwellings are not in keeping with the two story houses on the street.

We also question the environmental impact of an underground carpark and how this will effect the local ecology and water flow.

Commentaire 66

Caroline Leclair (Contre l'architecture et la densité)

Firstly, the current project planned is not keeping enough with the surrounding buildings and the Parish Hall should be conserved as much as possible. Furthermore, there should be much fewer dwellings and greater green space.

Commentaire 67

David Gamper (Contre l'architecture, pour la mezzanine)

Having looked at the presentation, I find the facades of the new houses very undistinguished and would kindly suggest that they should be modified to offer a little more style and grace, in keeping with the varied and interesting styles of neighbouring houses on av. NDG Hingston and Beaconsfield. The facades do not need to be fussy, but just have some character. In conclusion, I don't object to the mezzanine.

Commentaire 68

Brian Imogen (Pour le projet, préoccupation pour la stabilité du Parish Hall)

Hello

I am a resident of Hingston Ave. I am very pleased to hear that this project will preserve the Parish Hall.

I understand that the church is no longer preservable, and accept that the townhouse will be built in its place.

My concern in ensuring that any development around the Parish Hall is guaranteed not to risk its preservation. Will the developers guarantee that the construction of an underground garage will not destabilize the Parish Hall?

Commentaire 69

Margo Stewart (Préoccupation pour l'architecture)

I much prefer the earlier designs of the units. The brick work looked much more traditional and blended well with the other houses nearby. I find the new yellow/orange brick to be too brash for the area.

Question 14 - Courriel - 11 novembre 2020

Karen Magharian - Contre le projet dans sa forme actuelle, le stationnement souterrain et le dynamitage, contre les travaux sur la partie de bâtiment qui empiète sur sa propriété, et contre la mezzanine

[Voir document PDF en pièce jointe à l'annexe 3](#)

Réponse 14 - Courriel - 5 février 2021

Bonjour Madame Magharian,

Ce courriel vise à répondre aux questions que vous nous avez soumises le 10 novembre 2020, concernant le projet de développement pour la propriété sise au 4020, avenue Hingston. (PP-122).

Les plans

Dans votre lettre vous nous faites part de votre préoccupation concernant la qualité des plans soumis et que ceux-ci ne reflètent pas la réalité.

Il est important de noter que le projet particulier vise à établir le cadre réglementaire qui permettra de réaliser le projet (marge de recul, implantation hauteur, usage, etc.) ainsi que le territoire d'application du projet.

Il n'est donc pas anormal, à cette étape, d'avoir des plans qui ne sont pas à l'échelle et qui donnent seulement une idée générale du projet.

À cet égard, le projet particulier et le règlement d'urbanisme prévoient que la construction des nouveaux

bâtiments et les transformations apportées au Parish Hall doivent être approuvées en révision architecturale (PIIA).

C'est lors du dépôt de la demande permis que des plans plus précis seront soumis à une étude plus rigoureuse et seront présentés au CCU. Les plans devront également être approuvés par le conseil d'arrondissement.

Je profite de l'occasion pour vous rappeler que les séances du CCU sont publiques.

Servitude

Si le promoteur désire réaliser des travaux sur la partie de bâtiment situé sur votre terrain, il doit obtenir une autorisation de votre part pour obtenir la délivrance du permis.

Pour le moment, aucune modification ou transformation n'est planifiée sur la partie de bâtiment qui empiète sur votre propriété

La mezzanine

Présentement la construction d'une mezzanine est autorisée, de plein droit, partout dans l'arrondissement.

Une telle construction doit être soumise à une révision architecturale (PIIA) selon les critères énoncés, entre autres, à l'article 22 du règlement d'urbanisme 01-276. En résumé, ces critères visent à assurer une intégration harmonieuse de la mezzanine au cadre bâti et minimiser son impact visuel.

Règlement d'urbanisme 01-276

Règle générale, l'ajout d'une mezzanine constitue un élément important pour offrir un espace de qualité pour les futurs résidents.

Dans le projet à l'étude, la volumétrie (incluant la hauteur) de la mezzanine n'est pas disproportionnée par rapport aux bâtiments voisins. En effet, selon les élévations préliminaires, la hauteur de la mezzanine proposée est légèrement inférieure à la hauteur de votre bâtiment.

Finalement, je tiens à vous informer que nous allons proposer d'ajouter une norme, au PP-124, afin d'exiger que la mezzanine respecte un recul de 1 fois sa hauteur par rapport à *la limite latérale de la propriété*.

Stationnement et accès souterrains (Dynamitage)

Dans votre envoi vous soulevez des craintes quant à l'utilisation possible de dynamite afin d'excaver le terrain pour aménager le stationnement souterrain.

Afin de répondre à cette question, nous avons demandé au promoteur de réaliser une étude géotechnique des sols. Cette étude a démontré que la profondeur du roc se situe à une profondeur variant de 9 à 12 m par rapport au niveau sol.

L'étude arrive donc à la conclusion que le dynamitage ne sera pas nécessaire pour réaliser l'excavation d'un garage souterrain de 1 étage.

Maintien des fondations de votre propriété

Cette responsabilité revient au promoteur. En effet, lorsque le promoteur exécutera les travaux il devra s'assurer qu'il maintiendra l'intégrité de vos fondations ainsi que de toutes parties de votre propriété.

Garantie et exigences de la Ville

Lors des travaux de construction, l'arrondissement va respecter les différents règlements qui sont sous champ de compétence (règlement sur les nuisances, règlement de zonage, règlement sur le bruit, etc.).

Il est important de noter que vous pouvez, en tout temps, communiquer avec l'arrondissement pour déposer une plainte si vous croyez que le promoteur ne respecte pas les règlements ou lois applicables.

Amiante

Une inspection de l'église a démontré la présence d'amiante dans les murs et planchers. L'inspection a été réalisée en 2013 par la firme Donovan Experts-Conseils (DEC).

Je tiens à vous informer que la supervision et la mise en œuvre des procédures pour la manipulation et l'élimination de l'amiante ne relèvent pas de l'arrondissement.

En effet, le promoteur doit respecter les législations provinciales et fédérales qui sont, au Québec, sous la responsabilité de la Commission des normes et de l'équité de la santé et de la sécurité au travail (CNESST).

Dans cet esprit, le propriétaire nous a informés, par courriel, qu'il allait respecter les législations applicables pour éliminer l'amiante et qu'il allait faire appel à une firme spécialisée pour effectuer les travaux.

De plus, lorsque la demande de démolition de l'ancienne église Saint-Colomba sera déposée, la division des inspections communiquera avec la CNESST pour les informer que des travaux impliquant le retrait et l'élimination de l'amiante doivent avoir lieu sur le site.

Durées des travaux

La durée des travaux dépend de la planification du promoteur. Cependant, un permis est valide pour une période de 12 mois et est renouvelable.

Durée d'un permis

- Le promoteur a 12 mois pour débiter les travaux;
- le promoteur a 18 mois pour compléter les travaux;
- le permis peut être renouvelé une seule fois pour une période de 18 mois.

Vous pouvez consulter les articles 39 à 46 du règlement 11-018:
Règlement 11-018

Questions diverses

Révision de projet

Nous devons présenter les résultats de la consultation écrite aux élu.e.s en énonçant les principaux enjeux. À la suite de cette présentation, si des changements sont demandés, les plans seront modifiés en conséquence.

Vous pourrez consulter les nouveaux plans, s'il y a lieu, sur le site web de l'arrondissement avant l'adoption du second projet de résolution. Pour le moment, aucune consultation publique supplémentaire n'est prévue pour ce projet.

Taux de participation à la consultation publique

Le décret du gouvernement prévoit qu'une consultation écrite de 15 jours doit être tenue en remplacement d'une consultation publique en personne.

L'arrondissement a pris la décision de publier l'avis public au moins 7 jours avant le début de la période de consultation et de tenir une séance de consultation en vidéoconférence en sus de ce qui est prévu.

La coquille relative à la date de vidéoconférence a été portée à notre attention le 22 octobre 2020 et a été corrigée cette même journée, soit 6 jours avant le début de la consultation écrite qui s'étalait du 28 octobre au 11 novembre 2020.

Par ailleurs, l'avis public publié par la Division du greffe faisait état de la bonne date de vidéoconférence.

Compte tenu du nombre de commentaires reçus et du nombre de participants à la vidéoconférence, nous croyons que tous les citoyens ayant voulu s'exprimer sur le projet ont été en mesure de le faire.

Pour plus d'informations à ce sujet, je vous invite à communiquer avec Madame Reeves ou Madame Faraldo-Boulet de la division du Greffe.

En espérant que ces réponses répondent à vos questions.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

ANNEXE 3

Documents déposés

- 1. Lettre conjointe de Lucas Reindler, Jeremy Rosenfield, Michelle Brosseau, Alexandre Galarneau-Micone, Dominique Seguin, Harold Porter et Olivier Pelletier**
- 2. Maria Luisa Scandela**
- 3. Peter Zimmerman**
- 4. Emmanuelle Létourneau**
- 5. France Allard**
- 6. Paul McLean et Mariela Tovar**
- 7. Louise Chagnon**
- 8. Karen Magharian**

October 5, 2020

RE: St-Columba Church Development Project

Dear Cotes-des-Neiges-Notre-Dame-De-Grave Mayor and Council,

I am writing this letter with regards to the St-Columba Church project, which is located across the street from my home, [REDACTED]. I also am writing this letter as representative for several of my direct neighbours who are the closest residences to the proposed project along Beaconsfield Avenue.

I wish to submit the following points about the project for your attention:

1. I/We are **in favour** of this development project, and the demolition of the St-Columba church. It currently provides no value to the community and is an eyesore. It is time for this building to go.
2. I/We believe the Developer has done a good job taking the time and engaging directly with the community in order to provide clear information, listen to concerns (and yes, some objectors!) and do their best to make the project meet the needs of the community, and also be a worthwhile business endeavor. I/We applaud their efforts, and that should be recognized.
3. I/We the closest neighbours to the site, are in support and in clear alignment with the Developer that the facility **should have underground parking** to minimize impacts to current residents in the area who do not have dedicated parking, and where parking opportunities are difficult, especially in winter. However, we have been in agreement with the Developer **for years** that the underground parking would be best suited with access coming from Notre-Dame-de-Grace (NDG) Avenue.
4. I/We understand that following extensive consultation with the community the Developer made the choice for the preferred parking entrance clear with city officials, however, the planning department at the city unilaterally insisted only recently that the design must have the entrance off of Beaconsfield Avenue (and without any consultation on the topic).
5. I personally have been in touch with representatives at the city (Councillor McQueen, Councillor Arseneault, and with the Mayor's direct attaché) to ask about the parking entrance decision, and no clear or logical justification has been presented for the 'requirement' that the entrance to be on Beaconsfield Ave. The only concern stated was the 'potential' impact to the current and/or future bike path present on NDG Ave. This seems reasonable at first glance, however, upon scrutiny it can be quickly assessed by walking the area that an entrance off Beaconsfield as compared to NDG Ave will make little to no difference for the bike issue cited, and may in actual fact make it more dangerous. For example, cars exiting a Beaconsfield garage entrance will be funneled,

one-way, right into an intersection at NDG Ave, only tens of meters away from where an NDG entrance would be anyway. More about biker safety is discussed below.

6. I asked Councillor Arseneault, who I understand is also on the planning committee, if a specific traffic study had been conducted for traffic impacts on Beaconsfield Ave and NDG Ave, as well as an assessment of biker safety at the intersection of Beaconsfield. He stated that for a "project so small" no study would be done prior to the planning committee making its recommendation and requirements on the project. We remind Council that a project that may seem "small" to them can be a major impact to those living with the results of Council's decisions for years to come.
7. I/We the residents of Beaconsfield Ave are concerned with the lack of local knowledge that went into the decision of the garage entrance, and with the disregard for all of the good consultation done by the Developer to date on the topic. It is also noted that of the 10 proposed units for the development, only one of them will actually have a Beaconsfield address.
8. There are several clear risks to neighbours that should have been considered by the planning commission when deciding on the car entrance. The three biggest issues from a community/ neighbourhood standpoint are:
 - I. **Increased Traffic.** Beaconsfield Ave is a residential street as compared to NDG Ave, which is a commuter artery already, going east-west and crossing major intersections at Girouard Ave, and Decarie Boulevard. There are busses (#138) and transport trucks (businesses on Sherbrooke park delivery trucks there) on NDG Ave already. Beaconsfield Ave is solely residential. A Beaconsfield garage entrance will increase traffic for all on Beaconsfield Ave, where our kids play ball hockey and learn to bike down the middle of the street. The increased traffic, no matter how minute from the administrative perspective, is a major concern to us residents and should be moved to the higher volume street. Also, because of the one-way nature of both streets, traffic must go to Monkland Ave, and then down the entire Beaconsfield Ave to get to the Beaconsfield entrance of a garage. If the entrance was on NDG Ave, there could be several options to get to the garage entrance from Sherbrooke Street via Grand Boulevard or Madison Ave, and also from Monkland Ave via West Hill or Kensington. Therefore, the traffic impact for an NDG Ave garage entrance would be much more easily absorbed into the current (busier) traffic flow. Therefore, there will be less impacts to all neighbours if the added traffic will flow through to an NDG ave entrance.
 - II. **Impacts to neighbour property.** The potential for direct impact to neighbouring properties to the development site is much higher with the garage entrance on Beaconsfield Ave. There is currently a large power pole with overhead-to-underground electrical wires connecting multiple residents on Beaconsfield Ave, at the exact location of the proposed garage entrance. On NDG Ave there are no overhead electrical wires to modify or bury. I have asked the Developer in the past about the impact to the electrical connections for 4024, 4016, 4014, 4006 and

4000 Beaconsfield Ave. I have never received a clear answer to this question other than being referenced to call Hydro-Quebec. There is the potential with the garage entrance on Beaconsfield that Hydro-Quebec will need to alter my house electrical connection, and that to several of my neighbours. How will this be done? Who will consult us on this? Will all of the yards need to be dug up to trench or bury new connections? I/We don't know, and this is not acceptable. There is no power pole or buried electrical wires at an NDG Ave garage entrance, so there would be no connection issues and impacts to neighbours there.

III. Biker Safety. Biker safety would not be improved with the garage entrance on Beaconsfield Ave. I invite council to drive down Beaconsfield Ave to see for themselves, as there is a obstructed viewpoint (blind spot) at the intersection of Beaconsfield Ave and NDG Ave, where drivers look right (for oncoming traffic), and the near-side bike lane comes downhill from the left. The blind spot is due to a number of obstacles blocking the view to the left (a large tree, a 'knoll' which obstructs the view as one approaches, and the fact that cars park closely to the intersection and biker's are therefore hidden behind them coming into the intersection. There is no stop sign for the bike lanes coming to the Beaconsfield/NDG intersection and many residents, myself included, have witnessed first had accidents and close cars with cars and bikers alike. At the next intersection to the east, on NDG Ave, there is a stop sign (at the NDG and Hingston Ave intersection) and therefore cars and bikers advance more cautiously approaching that intersection and afterwards. This 4-way stop sign would be close to the NDG garage entrance and would be a safe location for cars to enter and exit and the visibility is good to the east, so bikers and cars alike will be more aware. NDG Ave, is already a much busier road with many garage entrances anyway, so the extra traffic, in relation to the bike paths, would not be as much of an impact as the extra cars on Beaconsfield Ave. Therefore, the garage entrance on NDG Ave would, in fact, be the safest option for bikers using the NDG Ave bike path as compared to Beaconsfield Ave.

This letter is submitted on behalf of myself and my neighbours, the residents on Beaconsfield Avenue, closest to the propose project. Attached are the signatures of the six closest neighbours who have read and contributed to this letter.

We, the undersigned, want **the project approved by Council, and more specifically with the condition that the entrance be altered to NDG Ave.** We are concerned that the design and layout of the lots likely needs to be altered to consider the underground parking orientation prior to final approval Council approval, if revisions need to be made. The Developer has prior plans in hand with the preferred NDG Ave entrance, so a change should be easily made.

If in the view of Council (and without proper consultation and consideration of neighbour feedback) the entrance must be placed on Beaconsfield Avenue, then the clear reasons should be noted and presented to the community prior to final approval. **We are not**

unreasonable and are supportive of redevelopment now. However, if it is clear that there are considerations for the parking entrance that we overlooked or were not made aware of, we are open to hearing the points and being convinced. If council is unwilling to genuinely engage with the affected members of the community for this aspect of the design, then the project should still be approved, but without any underground parking at all. We note that this decision would be against the will of the Developer and the closest residents to the site.

We request a response in writing to the concerns noted herein and look forward to a genuine consultation process in good faith with the city that ensures the project is properly designed and sited, not only to meet city policies and objectives, but also that takes into consideration the specific peculiarities of the property and the impacts to the local community.

Sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gus Hill".Two solid black rectangular redaction boxes covering contact information.

BEACONSFIELD AVE
NEIGHBOUR SUPPORT SIGNATURES

Signature: Jeremy Rosenfield

Name: JEREMY ROSENFELD



Signature: Michelle Brosseau

Name: MICHELLE BROSSÉAU



Signature: Alexandre Galasneau-Micone

Name: Alexandre Galasneau-Micone



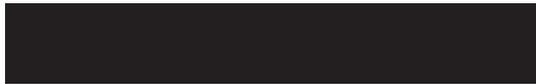
Dominique Seguin



[DOMINIQUE SEGUIN]

Signature: Harold Potter

Name: Harold Potter



Signature: Oliver Pelletier

Name: Oliver Pelletier



Montréal, le 9 novembre 2020

Objet : Projet Saint-Columba PP-122 - Consultation publique

Envoyé par courriel à consultation.cdn-ndq@montreal.ca

Bonjour madame, monsieur,

Nous intervenons dans la consultation publique relative au projet particulier sur le site actuel de l'église St-Columba à titre de propriétaires résidant sur l'avenue Draper et la rue Notre-Dame-de-Grâce, à proximité immédiate du projet immobilier mené par M. Craig Park dans le lieu appelé « Friendly Home ». En 2009, nous avons participé activement à la consultation publique sur ce projet de développement immobilier. Nous étions particulièrement concernés en ce que nos maisons respectives sont adjacentes.

Récemment, nous avons reçu un dépliant des co-propriétaires de St-Columba concernant le projet résidentiel projeté, et qui fait l'objet d'une consultation. Les arguments que nous avons utilisés pour dénoncer les projets qui nous ont été présentés pour le « Friendly Home » s'appliquent également, en tout ou en partie, pour le projet St-Columba.

De façon générale, nous croyons que l'implantation de maisons modernes brise la trame de Notre-Dame-de-Grâce et ne respecte pas l'architecture du quartier. Plus particulièrement, nous avons été interpellés par le volume blanc sur l'illustration du dépliant, posé sur le toit du centre communautaire (Parish hall) sur la rue Hirston. Ces volumes représentent des mezzanines.

Nous sommes particulièrement sensibles à ce sujet puisque dans une version antérieure du projet du « Friendly Home », une mezzanine était projetée. Nous, avec le support de notre voisinage, nous sommes fortement objectés à celle-ci. Elle constituait un 3^e étage, ce qui est non conforme au zonage. Elles avaient des vues directes sur nos propriétés, tant à l'intérieur (vue dans certaines pièces de nos maisons dont une salle de bains) qu'à l'extérieur (vue dans notre jardin). Elles étaient visibles des maisons d'en face et de derrière. Son architecture n'était pas compatible avec celle de l'avenue Draper.

Cette mezzanine, tout comme d'autres éléments du projet, a soulevé beaucoup de critiques durant la consultation publique CSA-Draper. Tellement, que la ville n'a pas accepté d'approuver le plan proposé par Craig Park et la retourner à consulter le voisinage.

Nous sommes très surpris de voir que de nouveau, dans notre quartier, la Ville considère encore des projets qui proposent des mezzanines, soit un 3^e étage. Pourquoi ne pas avoir de constance entre les différents projets dans un même quartier ? En premier lieu, c'est à la ville de s'assurer d'avoir une vision du développement immobilier de la ville, et non aux citoyens de s'opposer, projet après projet.

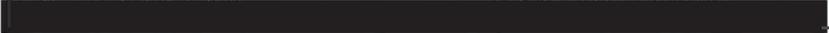
Les mezzanines n'ont pas leur place ni sur notre rue, ni dans notre quartier. Toutes les habitations et tous les édifices au nord des avenues Côte-St-Antoine et Notre-Dame-de-Grâce ont deux étages. Tout comme cela aurait été le cas de la mezzanine (et l'ensemble du projet) avait été acceptée par la ville pour le projet du « Friendly Home », accepter ce projet crée un précédent qui changera son visage.

Cela avait été bien souligné par plusieurs participants lors de la consultation publique de l'année dernière. L'architecture « résolument moderne » n'a pas non plus de place dans notre quartier

Nous partageons ces observations et ces critiques afin de maintenir un bon voisinage et d'éviter de créer des précédents. Nous vous prions d'en tenir compte.

Signé par :

?JJ.P'tS	
Mana-Luisa Scandela	Peter Zimmerman



Montréal, le 9 novembre 2020

Objet : Projet Saint-Columba PP-122 - Consultation publique

Envoyé par courriel à consultation.cdn-ndq@montreal.ca

Bonjour madame, monsieur,

Nous intervenons dans la consultation publique relative au projet particulier sur le site actuel de l'église St-Columba à titre de propriétaires résidant sur l'avenue Draper et la rue Notre-Dame-de-Grâce, à proximité immédiate du projet immobilier mené par M. Craig Park dans le lieu appelé « Friendly Home ». En 2009, nous avons participé activement à la consultation publique sur ce projet de développement immobilier. Nous étions particulièrement concernés en ce que nos maisons respectives sont adjacentes.

Récemment, nous avons reçu un dépliant des co-propriétaires de St-Columba concernant le projet résidentiel projeté, et qui fait l'objet d'une consultation. Les arguments que nous avons utilisés pour dénoncer les projets qui nous ont été présentés pour le « Friendly Home » s'appliquent également, en tout ou en partie, pour le projet St-Columba.

De façon générale, nous croyons que l'implantation de maisons modernes brise la trame de Notre-Dame-de-Grâce et ne respecte pas l'architecture du quartier. Plus particulièrement, nous avons été interpellés par le volume blanc sur l'illustration du dépliant, posé sur le toit du centre communautaire (Parish hall) sur la rue Hirston. Ces volumes représentent des mezzanines.

Nous sommes particulièrement sensibles à ce sujet puisque dans une version antérieure du projet du « Friendly Home », une mezzanine était projetée. Nous, avec le support de notre voisinage, nous sommes fortement objectés à celle-ci. Elle constituait un 3^e étage, ce qui est non conforme au zonage. Elles avaient des vues directes sur nos propriétés, tant à l'intérieur (vue dans certaines pièces de nos maisons dont une salle de bains) qu'à l'extérieur (vue dans notre jardin). Elles étaient visibles des maisons d'en face et de derrière. Son architecture n'était pas compatible avec celle de l'avenue Draper.

Cette mezzanine, tout comme d'autres éléments du projet, a soulevé beaucoup de critiques durant la consultation publique CSA-Draper. Tellement, que la ville n'a pas accepté d'approuver le plan proposé par Craig Park et la retourner à consulter le voisinage.

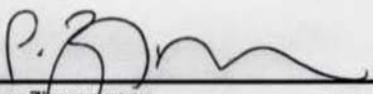
Nous sommes très surpris de voir que de nouveau, dans notre quartier, la Ville considère encore des projets qui proposent des mezzanines, soit un 3^e étage. Pourquoi ne pas avoir de constance entre les différents projets dans un même quartier ? En premier lieu, c'est à la ville de s'assurer d'avoir une vision du développement immobilier de la ville, et non aux citoyens de s'opposer, projet après projet.

Les mezzanines n'ont pas leur place ni sur notre rue, ni dans notre quartier. Toutes les habitations et tous les édifices au nord des avenues Côte-St-Antoine et Notre-Dame-de-Grâce ont deux étages. Tout comme cela aurait été le cas de la mezzanine (et l'ensemble du projet) avait été acceptée par la ville pour le projet du « Friendly Home », accepter ce projet crée un précédent qui changera son visage.

Cela avait été bien souligné par plusieurs participants lors de la consultation publique de l'année dernière. L'architecture « résolument moderne » n'a pas non plus de place dans notre quartier.

Nous partageons ces observations et ces critiques afin de maintenir un bon voisinage *et* d'éviter de créer des précédents. Nous vous prions d'en tenir compte.

Signé par :

	
Maria Luisa Scandela	Peter Zimmerman

Montréal, le 10 novembre 2020

Objet : Projet Saint-Columba PP-122 - Consultation publique

Envoyé par courriel à consultation.cdn-ndg@montreal.ca

Madame, monsieur,

J'interviens dans la consultation publique relative au projet particulier sur le site actuel de l'église St-Columba à titre de propriétaire résidant sur l'avenue Draper.

J'ai récemment participé à une consultation publique similaire puisque j'habite à proximité du projet immobilière mené par M. Craig Park dans le lieu appelé « Friendly Home ».

J'ai reçu il y a quelques jours un dépliant de part des co-propriétaires de St-Columba concernant le projet résidentiel projeté, et qui fait l'objet d'une consultation. Les arguments utilisés pour dénoncer les projets qui nous ont été présentés pour le « Friendly Home » s'appliquent également, en tout ou en partie, pour le projet St-Columba.

De façon générale, je crois que l'implantation de maisons modernes brise la trame de Notre-Dame-de-Grâce et ne respecte pas l'architecture du quartier. Plus particulièrement, j'ai été surprise de voir un volumineux bloc sur l'illustration du dépliant, posé sur le toit du Parish hall sur la rue Hingston : des mezzanines.

Je suis particulièrement sensible à ce sujet puisque dans une version antérieure du projet du « Friendly Home », une mezzanine était projetée. Avec mon voisinage, je me suis objectée à celle-ci. Elle constituait un 3^{ème} étage, ce qui est non conforme au zonage. Cette mezzanine, tout comme d'autres éléments du projet, a soulevé beaucoup de critiques durant la consultation publique CSA-Draper. Tellement, que l'arrondissement n'a pas accepté d'approuver le plan proposé par Craig Park et l'a retourné à consulter le voisinage.

Je suis très surprise de voir que de nouveau, dans notre quartier, l'arrondissement considère encore des projets qui proposent des mezzanines, soit un 3^{ème} étage. Pourquoi ne pas avoir de constance entre les différents projets dans un même quartier ? En premier lieu, c'est à la Ville de s'assurer d'avoir une vision du développement immobilier de la ville, et non aux citoyens de s'opposer, projet après projet. On dirait que la Ville met le fardeau sur ses citoyens.

On ne densifie pas un quartier sans plan d'ensemble, selon le gré des promoteurs. Je suis d'avis que notre quartier n'a pas été pensé pour une telle densité. Lors de l'examen du projet de Craig Park, j'avais demandé si notre arrondissement avait un plan de densification. On n'avait répondu : « Nous avons des règles sur la hauteur et nous encourageons le verdissement ». Devant la faiblesse de cette réponse, cela m'amène à répéter ma question.

Que est le plan d'ensemble de densification ? Dans ce cas, la hauteur n'est pas respectée et le verdissement est anéanti. Les quelques arbres plantés en compensation par le promoteur, sur un socle de béton surélevé pour faire place au stationnement sous-terrain, ne m'apparaît pas être une compensation. Il avait été soulevé lors de l'étude du projet de Craig Park sur l'avenue Draper que les racines des arbres ne pourraient s'installer sur un socle de béton.

La densification devrait être prévue, prévisible et tenir compte de la réalité de l'arrondissement, avec une mise en application qui permet de ne pas dénaturer, voir détruire, l'aspect de notre arrondissement.

Plus spécifiquement, les mezzanines sont de nature à être dénaturées. Toutes les habitations et tous les édifices au nord des avenues Côte-St-Antoine et Notre-Dame-de-Grâce ont deux étages. Tout comme cela aura été le cas si la mezzanine (et l'ensemble du projet) avait été acceptée par la ville pour le projet du « Friendly Home », accepter ce projet crée un précédent qui changera son visage. Cela avait été bien souligné par plusieurs participants lors de la consultation publique de l'année dernière. L'architecture « résolument moderne » n'a pas non plus de place dans notre quartier.

Je vous prie d'en tenir compte de mon opinion.



Emmanuelle Létourneau

c.c. Cabinet de la mairesse de Montréal Valérie Plante

Montréal, le 9 novembre 2020

Objet : Projet Saint-Columba PP22 - Consultation publique

Envoyé par courriel à consultation.cdn-ndq@montreal.ca

Bonjour madame, monsieur,

Nous intervenons dans la consultation publique relative au projet particulier sur le Site actuel de l'église St-Columba à titre de propriétaires résidant sur l'avenue Draper et la rue Notre-Dame-de-Grâce, à proximité immédiate du projet immobilier mené par M. Craig Park dans le lieu appelé « Friendly Home ». En 2009, nous avons participé activement à la consultation publique sur ce projet de développement immobilier. Nous étions particulièrement concernés en ce que nos maisons respectives sont adjacentes.

Récemment, nous avons reçu un dépliant des copropriétaires de St-Columba concernant le projet résidentiel projeté, et qui fait l'objet d'une consultation. Les arguments que nous avons utilisés pour dénoncer les projets qui nous ont été présentés pour le « Friendly Home » s'appliquent également, en tout ou en partie, pour le projet St-Columba.

De façon générale, nous croyons que l'implantation de maisons modernes brise la trame de Notre-Dame-de-Grâce et ne respecte pas l'architecture du quartier. Plus particulièrement, nous avons été interpellés par le volume blanc sur l'illustration du dépliant posé sur le toit du centre communautaire (Parish hall) sur la rue Hingston. Ces volumes représentent des mezzanines.

Nous sommes particulièrement sensibles à ce sujet puisque dans une version antérieure du projet du « Friendly Home », une mezzanine était projetée. Nous, avec le support de notre voisinage, nous sommes fortement objectés à celle-ci. Elle constituait un 3^e-étage, ce qui est non conforme au zonage. Elles avaient des vues directes sur nos propriétés, tant à l'intérieur (vue dans certaines pièces de nos maisons dont une salle de bains) qu'à l'extérieur (vue dans notre jardin). Elles étaient visibles des maisons d'en face et de derrière. Son architecture n'était pas compatible avec celle de l'avenue Draper.

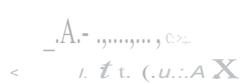
Cette mezzanine, tout comme d'autres éléments du projet, a soulevé beaucoup de critiques durant la consultation publique CSA-Draper. Tellement, que la ville n'a pas accepté d'approuver le plan proposé par Craig Park et l'a retourné à consulter le voisinage.

Nous sommes très surpris de voir que de nouveau, dans notre quartier, la Ville considère encore des projets qui proposent des mezzanines, soit un 3^e-étage. Pourquoi ne pas avoir de constance entre les différents projets dans un même quartier ? En premier lieu, c'est à la ville de s'assurer d'avoir une vision du développement immobilier de la ville, et non aux citoyens de s'opposer, projet après projet.

Les mezzanines n'ont pas leur place ni sur notre rue, ni dans notre quartier. Toutes les habitations et tous les édifices au nord des avenues Côte-St-Antoine et Notre-Dame-de-Grâce ont deux étages. Tout comme cela aurait été le cas si la mezzanine (et l'ensemble du projet) avait été acceptée par la ville pour le projet du « Friendly Home », accepter ce projet crée un précédent qui changera son visage. Cela avait été bien souligné par plusieurs participants lors de la consultation publique de l'année dernière. L'architecture « résolument moderne » n'a pas non plus de place dans notre quartier.

Nous partageons ces observations et ces critiques afin de maintenir un bon voisinage et d'éviter de créer des précédents. Nous vous prions d'en tenir compte.

Signé par :

		1
France Allard (-) Avenue Draper	Maria-Luisa Scandela (-) Rue Côte-St-Antoine	Peter Zimmerman (/ Rue Côte-St-Antoine

Montréal, le 11 novembre 2020

Objet : Projet Saint-Columba PP-122 - Consultation publique

Envoyé par courriel à consultation.cdn-ndg@montreal.ca

Bonjour,

Nous intervenons dans la consultation publique relative au projet particulier sur le site actuel de l'église St-Columba à titre de propriétaires résidant sur l'avenue Draper et la rue Notre-Dame-de-Grâce, à proximité immédiate du projet immobilier mené par M. Craig Park dans le lieu appelé « Friendly Home ». En 2019, nous avons participé activement à la consultation publique sur ce projet de développement immobilier.

Récemment, nous avons reçu un dépliant des co-propriétaires de St-Columba concernant le projet résidentiel projeté, et qui fait l'objet d'une consultation. Les arguments que nous avons utilisés pour dénoncer les projets qui nous ont été présentés pour le « Friendly Home » s'appliquent également, en tout ou en partie, pour le projet St-Columba.

Nous avons été interpellés par le volume blanc sur l'illustration du dépliant, posé sur le toit du centre communautaire (Parish hall) sur la rue Hingston. Ces volumes représentent des mezzanines.

Nous sommes particulièrement sensibles à ce sujet puisque dans une version antérieure du projet du « Friendly Home », une mezzanine était projetée. Nous, avec le support de notre voisinage, nous sommes fortement objectés à celle-ci. Elle constituait un 3^{ème} étage, ce qui est non conforme au zonage. Elles avaient des vues directes sur nos propriétés, tant à l'intérieur (vue dans certaines pièces de nos maisons dont une salle de bains) qu'à l'extérieur (vue dans notre jardin). Elles étaient visibles des maisons d'en face et de derrière.

Cette mezzanine, tout comme d'autres éléments du projet, a soulevé beaucoup de critiques durant la consultation publique 5867 CSA-Draper. Tellement, que la ville n'a pas accepté d'approuver le plan proposé par Craig Park et l'a retourné à consulter le voisinage.

Nous sommes très surpris de voir que de nouveau, dans notre quartier, la Ville considère encore des projets qui proposent des mezzanines, soit un 3^{ème} étage. Pourquoi ne pas avoir de constance entre les différents projets dans un même quartier ? En premier lieu, c'est à la ville de s'assurer d'avoir une vision du développement immobilier de la ville, et non aux citoyens de s'opposer, projet après projet.

Les mezzanines n'ont pas leur place ni sur notre rue, ni dans notre quartier. Toutes les habitations et tous les édifices au nord des avenues Côte-St-Antoine et Notre-Dame-de-Grâce ont deux étages. Tout comme cela aurait été le cas si la mezzanine (et l'ensemble du projet) avait été acceptée par la ville pour le projet du « Friendly Home », accepter ce projet crée un précédent qui changera son visage. Cela avait été bien souligné par plusieurs participants lors de la consultation publique de l'année dernière.

Nous partageons ces observations et ces critiques afin de maintenir un bon voisinage et d'éviter de créer des précédents. Nous vous prions d'en tenir compte.

Paul MacLean et Mariela Tovar

[Redacted signature]

St-Columba question

11 messages

A: dino.credico@montreal.ca

5 novembre 2020 à 09 h 40

Bonjour M. Credico,

Hier, lors de la vidéoconférence, vous m'avez demandé de vous envoyer ma question par courriel car vous n'aviez pas les informations pour me répondre.

Au sujet de la démolition de l'église, je voudrais savoir si une inspection spécifique par un spécialiste a été faite concernant la présence possible d'amiante dans l'église et quels sont les résultats?

Si c'est le cas, est-ce que les résultats devraient être ajoutés au sommaire décisionnel?

Merci et bonne journée,

Louise Chagnon

Dino CREDICO <dino.credico@montreal.ca>

6 novembre 2020 à 09 h 58

À : [REDACTED]
Cc : Julie FARALDO-BOULET <julie.faraldo-boulet@montreal.ca>

Bonjour Madame Chagnon,

Pour répondre à vos questions:

Au sujet de la démolition de l'église, je voudrais savoir si une inspection spécifique par un spécialiste a été faite concernant la présence possible d'amiante dans l'église et quels sont les résultats?

Oui, effectivement l'inspection de l'église a démontré la présence d'amiante dans les murs et planchers.

L'inspection a été réalisée en 2013 par la firme Donovan Experts-Conseils (DEC).

À cet égard, je vous invite à consulter un le point 4.4 de l'extrait du rapport, joint au présent envoi.

Si c'est le cas, est-ce que les résultats devraient être ajoutés au sommaire décisionnel?

Pas nécessairement.

Le but premier du sommaire vise à expliquer l'ensemble du projet et les enjeux liés à sa réalisation afin de permettre une meilleure compréhension du dossier.

La présence de l'amiante dans le bâtiment (bien qu'étant un facteur important) fait partie d'un ensemble de facteurs qui justifie la démolition de l'église.

En espérant que ce courriel réponde à vos questions.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires n'hésitez pas à me contacter,

Salutations,

Dino Credico

[Texte des messages précédents masqué]

--



Dino Credico
Conseiller en aménagement
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
T : 514 868-4463 |

Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce
5160, boul. Décarie, bureau 400
Montréal (Québec) H3X 2H9
ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg



 2020-11-05_extrait_amiante.pdf
138K

6 novembre 2020 à 10 h 21

A : Dino CREDICO <dino.credico@montreal.ca>

Cc : Julie FARALDO-BOULET <julie.faraldo-boulet@montreal.ca>

Bonjour Monsieur Credico,

Merci pour ces informations. Est-ce que l'on peut être assurés que l'amiante sera retirée de façon sécuritaire par une firme spécialisée avant de démolir l'église?

Merci encore,

Louise Chagnon

De : Dino CREDICO <dino.credico@montreal.ca>

Envoyé : 6 novembre 2020 09:58

À [redacted]

Cc : Julie FARALDO-BOULET <julie.faraldo-boulet@montreal.ca>

Objet : Re: St-Columba question

Bonjour Madame Chagnon,

Pour répondre à vos questions:

Au sujet de la démolition de l'église, je voudrais savoir si une inspection spécifique par un spécialiste a été faite concernant la présence possible d'amiante dans l'église et quels sont les résultats?

Oui, effectivement l'inspection de l'église a démontré la présence d'amiante dans les murs et planchers.

L'inspection a été réalisée en 2013 par la firme Donovan Experts-Conseils (DEC).

À cet égard, je vous invite à consulter un le point 4.4 de l'extrait du rapport, joint au présent envoi.

Si c'est le cas, est-ce que les résultats devraient être ajoutés au sommaire décisionnel?

Pas nécessairement.

Le but premier du sommaire vise à expliquer l'ensemble du projet et les enjeux liés à sa réalisation afin de permettre une meilleure compréhension du dossier.

La présence de l'amiante dans le bâtiment (bien qu'étant un facteur important) fait partie d'un ensemble de facteurs qui justifie la démolition de l'église.

En espérant que ce courriel réponde à vos questions.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires n'hésitez pas à me contacter,

Salutations,

Dino Credico

Le jeu. 5 nov. 2020, à 09 h 40, [REDACTED] a écrit :

[Texte des messages précédents masqué]

--

Dino

[Texte des messages précédents masqué]

--



Dino Credico
Conseiller en aménagement
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
T : 514 868-4463 |

Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce
5160, boul. Décarie, bureau 400
Montréal (Québec) H3X 2H9
ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg



Dino CREDICO <dino.credico@montreal.ca>

12 novembre 2020 à 09 h 03

À [REDACTED]
Cc: Julie FARALDO-BOULET <julie.faraldo-boulet@montreal.ca>, Sadek LAZZOUZI <sadek.lazzouzi@montreal.ca>

Bonjour Madame Chagnon,

À la suite des préoccupations que vous avez soulevées concernant la présence d'amiante à l'intérieur de l'église, j'ai communiqué avec le requérant pour lui demander les mesures qu'il allait mettre en place pour retirer ce matériau de façon sécuritaire.

Dans un premier temps, je tiens à vous informer que la supervision et la mise en œuvre des procédures pour la manipulation et l'élimination de l'amiante ne relèvent pas de l'arrondissement. En effet, le promoteur doit respecter les législations provinciales et fédérales qui sont, au Québec, sous la responsabilité de la Commission des normes et de l'équité de la santé et de la sécurité au travail (CNESST).

Dans cet esprit, le propriétaire nous a informés, par courriel, qu'il allait respecter les législations applicables pour éliminer l'amiante et qu'il allait faire appel à une firme spécialisée pour effectuer les travaux.

De plus, lorsque la demande démolition de l'ancienne église Saint-Colomba sera déposée, la division des inspections communiquera avec la CNESST pour les informer que des travaux impliquant le retrait et l'élimination de l'amiante doivent avoir lieu sur le site.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

Le ven. 6 nov. 2020, à 10 h 21, [REDACTED] a écrit :

[Texte des messages précédents masqué]

--



Dino Credico
Conseiller en aménagement
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
T : 514 868-4463 |

Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce
5160, boul. Décarie, bureau 400
Montréal (Québec) H3X 2H9
ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg



12 novembre 2020 à 09 h 49

A : Dino CREDICO <dino.credico@montreal.ca>

Bonjour Monsieur Credico,

Merci beaucoup pour votre réponse.

Bonne journée,

Louise Chagnon

De : Dino CREDICO <dino.credico@montreal.ca>

Envoyé : 12 novembre 2020 09:04

À : [REDACTED]

Cc : Julie FARALDO-BOULET <julie.faraldo-boulet@montreal.ca>; Sadek LAZZOUZI <sadek.lazzouzi@montreal.ca>

Objet : Re: St-Columba question

Bonjour Madame Chagnon,

À la suite des préoccupations que vous avez soulevées concernant la présence d'amiante à l'intérieur de l'église, j'ai communiqué avec le requérant pour lui demander les mesures qu'il allait mettre en place pour retirer ce matériau de façon sécuritaire.

Dans un premier temps, je tiens à vous informer que la supervision et la mise en œuvre des procédures pour la manipulation et l'élimination de l'amiante ne relèvent pas de l'arrondissement. En effet, le promoteur doit respecter les législations provinciales et fédérales qui sont, au Québec, sous la responsabilité de la Commission des normes et de l'équité de la santé et de la sécurité au travail (CNESST).

Dans cet esprit, le propriétaire nous a informés, par courriel, qu'il allait respecter les législations applicables pour éliminer l'amiante et qu'il allait faire appel à une firme spécialisée pour effectuer les travaux.

De plus, lorsque la demande démolition de l'ancienne église Saint-Colomba sera déposée, la division des inspections communiquera avec la CNESST pour les informer que des travaux impliquant le retrait et l'élimination de l'amiante doivent avoir lieu sur le site.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

Le ven. 6 nov. 2020, à 10 h 21, [REDACTED] a écrit :

[Texte des messages précédents masqué]

[REDACTED]

AVERTISSEMENT : Ce courriel et les pièces qui y sont jointes sont destinés exclusivement au(x) destinataire(s) mentionné(s) ci-dessus et peuvent contenir de l'information privilégiée ou confidentielle. Si vous avez reçu ce courriel par erreur, ou s'il ne vous est pas destiné, veuillez le mentionner immédiatement à l'expéditeur et effacer ce courriel ainsi que les pièces jointes, le cas échéant. La copie ou la redistribution non autorisée de ce courriel peut être illégale. Le contenu de ce courriel ne peut être interprété qu'en conformité avec les lois et règlements qui régissent les pouvoirs des diverses instances décisionnelles compétentes de la Ville de Montréal.

--

[REDACTED]

[Texte des messages précédents masqué]

PROJET ST-COLOMBA PP-122 (DOSSIER 1203558037)
4020 AVENUE HINGSTON - NOTRE-DAME-DE-GRACE
CONSULTATION PUBLIQUE DU 28 OCTOBRE AU 11 NOVEMBRE 2020

A l'attention des membres de la consultation publique

INTRODUCTION

Je suis résidente et propriétaire du [REDACTED], propriété mitoyenne de celle objet du projet.

J'ai fait partie du Groupe de travail et j'ai collaboré avec les promoteurs jusqu'au 22 mai 2020, date à laquelle le projet présenté à la ville a pris une toute autre configuration, très différente du projet approuvé par le Groupe de travail et par ailleurs, non compatible avec mes droits et ma propriété.

Si je pense que la volonté d'un projet de construction fait l'unanimité dans l'entourage immédiat de ce site, car la situation d'abandon ne peut pas perdurer, la présentation du projet tel que soumis, requiert des modifications, des précisions et des plans beaucoup plus clairs que ceux présentés. **Le projet ne peut pas être approuvé en l'état.**

De plus, des garanties et des exigences claires sont requises afin de permettre d'attribuer un niveau de confiance plus élevé et acceptable dans ce projet. A ce jour, le projet tel que présenté manque de sérieux (informations contradictoires selon les documents et le site des promoteurs / informations erronées : certificat de localisation / information floues).

I- LES PLANS : IMPRECIS ET ERRONES

- **Les plans actuels relatifs au Centre communautaire sont faux**
 - Comme l'a très justement indiqué la ville lors de la vidéoconférence du 4 novembre, les plans ne reflètent pas l'état de mes droits de propriété.
 - **Les plans empiètent illégalement sur ma propriété.**
 - **Les plans persistent à ignorer cette situation de droit alors que les promoteurs ont signé la servitude en septembre 2013.**
 - Ils ne respectent pas ma ligne de lot ni les servitudes de vue (exemple : mezzanine collée sur mon mur et obstruant ma fenêtre de salle de bain).
 - Je comprends des explications de Monsieur Credico, que cette mezzanine - si elle devait voir le jour - ne pourrait pas se trouver à moins d'au minimum 2 mètres de ma ligne de lot.
- **Exigence d'un Certificat de localisation récent**
 - Le certificat de localisation que les promoteurs ont fourni date de 2012 et **n'est pas à jour.**
 - La servitude d'empiètement date de septembre 2013 (*pièce déjà versée au dossier du Conseil*) n'accorde qu'un droit limité et conditionnel aux propriétaires, **droit non compatible avec les plans actuels.**
 - Cette **servitude n'autorise pas les constructions envisagées** sur le Centre Communautaire et **aucune entente** n'a été signée avec les promoteurs autorisant l'empiètement sur ma propriété tel que cela ressort des plans soumis à la consultation publique.

- **Des plans schématiques très flous**

- Les plans ne reflètent pas clairement la présence de ma maison (contrairement à certaines maisons sur Beaconsfield). Les plans sont coupés de manière à l'exclure.
- Les plans devraient comprendre les maisons voisines, les plans au sol avec des dimensions précises/exactes et une représentation des façades (les ouvertures des maisons existantes ne sont pas représentées).
- La demande de conservation du Centre communautaire implique-t-elle la conservation des dimensions actuelles du bâtiment?
 - Monsieur Credico doit confirmer si un agrandissement à l'arrière du Centre communautaire est envisagé ou pas ?
 - En tout état de cause, un tel agrandissement ne saurait être justifié car ce bâtiment dépasse déjà significativement l'alignement de toutes nos maisons.
- Cette profondeur du bâtiment **ajoute un tiers de surface habitable.**

Un projet d'une telle envergure devrait reposer sur des documents récents, des plans beaucoup plus clairs et précis. Les plans actuels ne sont pas acceptables :

- Ils sont vagues et ne comprennent pas de légende claire (ex. : à quoi correspond la portion orange ?)
- Ils sont grossiers et confus diluant l'information.

Le projet ne peut pas être approuvé sur cette base. **Les plans doivent donc être révisés et modifiés.**

De plus, comme l'a très justement rappelé Monsieur Credico lors de la vidéoconférence du 4 novembre dernier, **aucun permis de construction ne pourra être délivré sur ma propriété sans mon accord écrit.**

II- LE BLOC DE MEZZANINES

- **Echanges au sein du Groupe de travail**
 - Jusqu'au 22 mai 2020 cet aspect du projet (les mezzanines) n'avait jamais été évoqué et donc pas approuvé.
 - La révision du projet entre la première et la seconde présentation au CCU **n'a pas fait l'objet de discussion ni de concertation du Groupe de travail** (lequel avait pourtant offert sa disponibilité).
 - Ces nouveaux plans impliquant la conservation du centre communautaire (hypothèse jamais envisagée en plus d'un an de travail) et la construction de mezzanines, nous ont été présentés quelques jours seulement avant la seconde réunion du CCU.
- **Critère d'un projet harmonieux et respectueux de l'architecture de notre quartier**
 - Ce critère a été avancé par le Groupe de travail comme essentiel dès la première rencontre en octobre 2018.
 - Un bloc rectangulaire (quel que soit son revêtement) au-dessus d'un bâtiment datant de plus de 100 ans **va à l'encontre de ce critère d'insertion harmonieuse**.
 - Un tel ajout ne s'inscrit pas du tout dans l'architecture de notre quartier dont les maisons ne comportent pas de mezzanines.
- **Concept antinomique avec le critère de conservation du Centre communautaire**
 - Un tel ajout n'est pas compatible de la volonté de conservation d'un bâtiment datant d'une centaine d'années dont on veut préserver le cachet et l'apparence. Or, un bloc de mezzanines viendrait fortement dénaturer cette apparence.
- **Surface d'habitation**
 - L'argument avancé par les promoteurs de vouloir agrandir l'espace de vie n'est là encore aucunement justifié du fait de la longueur arrière du bâtiment qui est beaucoup plus longue que nos maisons (soit 1/3 de surface habitable en plus - près de 6,80 mètres à l'arrière et près de 2 mètres à l'avant).
- **Absence de rapport de faisabilité/d'impact**
 - Quel serait l'impact de la construction de mezzanines telle qu'envisagée dans les plans actuels sur la structure du bâtiment communautaire lui-même, mais également sur celle de ma maison située au 4040 et celle de ma voisine mitoyenne 4046 avenue Hingston ?
 - Existe-t-il un quelconque risque, à court/moyen/long terme, d'endommager la façade du bâtiment communautaire ?

Pour toutes ces raisons, la construction de mezzanines ne peut pas être approuvée.

III

STATIONNEMENT ET ACCESSOIRIS SOUTERRAINS

- L'architecte des promoteurs avait indiqué lors d'une réunion du Groupe de travail, que la présence de gros blocs de roches sous l'église requerrait un **dynamitage**.
 - **Pourquoi cela n'est-il pas présenté clairement dans le projet ?**
- Aucun **rapport d'étude et/ou de faisabilité** n'a été fourni à l'effet de confirmer l'impact (1) sur de nombreuses maisons centenaires environnantes: leur fondation, leur structure, les murs... mais également (2) sur le bâtiment communautaire lui-même ?
- Compte tenu de la dalle de béton nécessaire pour la construction d'un tel stationnement souterrain, **quel est l'impact sur l'écoulement des eaux ?**
- L'aménagement souterrain d'espaces de vie ou de local tel que figurant sur le Plan du Stationnement est mitoyen des maisons existantes :
 - Quelle garantie les promoteurs offrent-ils quant au maintien des fondations de ma maison ?
 - Quelle garantie offrent-ils quant à la solidité de la structure du Centre communautaire durant la phase des travaux ?

La remise d'un rapport d'étude et de faisabilité quant à la construction d'un stationnement souterrain s'assurant de l'absence d'impact sur nos maisons et sur le bâtiment communautaire lui-même, devrait être exigé avant toute approbation du projet.

Et il devrait être démontré, qu'il n'existe aucune autre alternative à l'exécution de ces travaux (si tant est qu'ils soient approuvés).

IV- GARANTIES ET EXIGENCES DE LA VILLE

Quelles sont les exigences et garanties que la ville entend exiger afin de s'assurer que l'impact sur notre santé et sur nos maisons sera le plus contenu/maitrisé et limité possible?

Quel contrôle/encadrement est assuré relativement aux méthodes de réalisation des travaux ?

- **Nuisances :**
 - Amiante
 - Poussière
 - Vibration / dynamitage
 - Bruit : heures de travail
- **Encombrement des résidus de matériaux / nettoyage dans la rue :**
 - Où seront entreposées les bennes d'évacuation de déchets, les matériaux de construction.
 - Préoccupation : préservation maximale de nos espaces de stationnement dans la rue.
- **Durée des travaux :**
 - **Il a été précisé lors de la vidéoconférence du 4 novembre, que la durée des travaux ne pouvait pas excéder 12 mois à compter de la délivrance du permis de construction.**
 - Quelles sont les conséquences si les travaux se prolongent au-delà de ce délai ?
 - Qui sera en charge du contrôle de la durée des travaux ? Au-delà des pénalités qu'encourent les promoteurs, compte tenu de toutes les nuisances liées à un tel projet, comment les citoyens pourront être dédommagés dans une telle situation?
- Quelles garanties seront requises pour assurer la prise en charge de tout dommage et répercussions que nous pourrions subir : montant de l'assurance, compagnie d'assurance, type de dommages couverts. ?

V- QUESTIONS DIVERSES

- Comment peut-on s'assurer que des réponses seront apportées à toutes nos questions et surtout de leur prise en considération dans la demande de révision du projet ? Va-t-on soumettre aux citoyens le projet une fois révisé ? A quel moment de la procédure ?
- Le projet va-t-il être révisé avant le jalon de la 2^{ème} lecture ?
- Comment les citoyens pourront se manifester quant à l'acceptabilité du projet révisé ?
 - **A quel moment une seconde consultation publique se tiendra sur un projet révisé et plus abouti ?**
- Comment peut-on s'assurer que le taux de participation du 4 novembre était représentatif étant donné l'erreur dans la date ayant figurée sur les documents au moment de l'ouverture de la consultation publique ?

IDENTIFICATION

Dossier # :1203558037

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Columba et la transformation de la salle paroissiale à des fins d'habitation pour la construction d'un ensemble résidentiel comptant 10 unités d'habitation pour la propriété située au 4020, avenue Hingston en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

CONTENU

CONTEXTE

Une demande visant à démolir l'église St-Colomba et la salle paroissiale situées au 4020, rue Hingston, afin d'y construire 10 unités d'habitation de deux étages, comprenant un garage souterrain de 11 unités, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 5 juillet 2019 en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017). Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), relativement notamment à l'usage et à l'alignement de construction.

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

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Le 8 septembre 2015 - adoption du projet de résolution approuvant le projet particulier PP-87 (CA15 170270);

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

- Le 4 avril 2016 - CA16 170101 - retrait, conformément à l'article 559 de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, de la résolution CA16 170046 approuvant le projet particulier PP-87 visant à autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Columba située au 4020, avenue Hingston, le morcellement de la propriété en deux lots distincts, la construction d'un ensemble résidentiel comportant 7 unités d'habitation sur l'un d'eux et à encadrer l'occupation dans le centre communautaire situé sur l'autre lot correspondant au 4036, avenue Hingston, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

DESCRIPTION

Historique

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

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

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

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

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

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

La réglementation applicable

Voici un résumé des principales normes applicable au site:

Plan d'urbanisme - Secteur 04-01 :

Affectation du sol : Secteur résidentiel

Densité de construction : Deux à trois étages

Taux d'implantation au sol : Moyen (0 à 70%)

Règlement d'urbanisme (01-276) :

Usages : E.5(1) - (lieu de culte et couvent)

Hauteur : 2 à 2 étages - 9 m max.

Marges : 1,5 m (latérale), 3 m (arrière)

Taux d'implantation : 50% max. (X 1.2 pour un terrain de coin - article 41 du Règlement 01-276)

Statut : Immeuble significatif - secteur à normes C

Intérêt patrimonial

L'église Saint-Columba était répertoriée dans la liste des "Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle" du Plan d'urbanisme de Montréal (R.04 -047). Cependant, l'étude menée en amont de l'approbation du Plan d'urbanisme, adopté en 2004, et réalisée par la division du patrimoine et de la toponymie (du SVMTP), intitulée "Évaluation du patrimoine urbain - Arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce" ne comptait que 10 édifices de culte au lieu des 41 finalement introduits au Plan d'urbanisme. Cette étude, axée sur l'évaluation architecturale des bâtiments, n'avait pas retenu l'église Saint-Columba.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le projet

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

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

La nouvelle proposition du projet consiste, dans un premier temps, à démolir l'ancienne

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

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

Par rapport à la première proposition soumise en janvier 2020, l'accès automobile au stationnement souterrain a été déplacé sur l'avenue Beaconsfield, conformément à la demande de l'arrondissement. Cette modification était nécessaire pour des enjeux de sécurité. En effet, l'accès proposé sur la rue Notre-Dame-de-Grâce, combiné à la piste cyclable aménagé en contre sens de la circulation, aurait créé un effet "tunnel" ayant le potentiel de créer des conflits de circulation entre les cyclistes-piétons-automobiles. De plus, l'étude de circulation met en lumière la très faible génération automobile qui sera créée avec la venue du nouveau projet.

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

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

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

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

Dérogations au Règlement d'urbanisme (01-276)

La principale dérogation est à l'égard de l'usage prescrit. Puisque seule la catégorie d'usage autorisée est de nature institutionnelle (E.5(1)), la partie du site visée par le projet résidentiel doit faire l'objet d'une dérogation. Bien que les bâtiments seront essentiellement construits et aménagés de façon semblable à la nature du quartier, d'autres dérogations seront nécessaires pour insérer les nouveaux bâtiments, dont notamment le taux d'implantation et l'alignement de construction.

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

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

extérieurs et du toit d'un bâtiment sont démolis.

Bien qu'aucune intervention n'est faite sur le bâtiment, en subdivisant la propriété à la limite de ce dernier, des non-conformités sont créées à l'égard du taux d'implantation, du mode d'implantation, de la marge arrière, de l'alignement de construction et du calcul des unités de stationnement.

Démarche de concertation

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

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

Lors de la deuxième séance de consultation, les promoteurs du site ont présenté leur projet (qui comportait les sensiblement les mêmes caractéristiques que le projet final) aux citoyens qui étaient présents, estimés à environ une centaine de personnes. De ce nombre, 41 personnes ont accepté de participer à un questionnaire de rétroaction. Dans l'ensemble, les personnes ayant répondu au questionnaire se sont montrées favorables à la démolition de l'église et à la réalisation d'un projet résidentiel de faible densité.

Les comptes-rendus du groupe ont été rendus publics et peuvent être consultés au www.hingstonndg.com

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

Les arbres sur le domaine public

L'arrondissement a demandé au requérant de procéder à une étude d'impact du projet sur les arbres situés sur le domaine public adjacent au site. Celle-ci devait également décrire la façon d'assurer la préservation des arbres (étude qualitative des arbres, Nadeau juin 2015 (voir annexe 4, en pièce jointe). L'étude a été validée par un professionnel en arrondissement.

Les principales conclusions sont :

- l'étude de la firme Nadeau propose l'abattage de 2 arbres (#2 et #9, voir à l'annexe 5). Le professionnel de l'arrondissement est en accord avec l'un des arbres (#9) mais considère que l'érable de Norvège # 2 peut être maintenu, en étant sous surveillance. Cependant, il recommande l'abattage de 2 autres arbres. L'érable de Norvège mature #7, qui a par ailleurs été abattu récemment, était en très mauvais état. Enfin, à l'instar du frêne # 9, le frêne # 10, aussi atteint par l'agrile du frêne, devra être abattu dans les 2 prochaines années.
- Le professionnel de l'arrondissement est essentiellement en accord avec les recommandations concernant la protection des arbres pendant les travaux de construction. Cependant, il recommande des mesures de protection uniformes et plus généreuses pour les arbres de plus faibles diamètres.

Contribution au logement social

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

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

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

JUSTIFICATION

Considérant que l'Inventaire des lieux de culte du Québec (Conseil du patrimoine religieux, 2003), que l'étude concernant l'Évaluation du patrimoine urbain de l'arrondissement de CDN -NDG (Ville de Montréal, SMVTP, 2004), que l'Énoncé d'Intérêt patrimonial (Ville de Montréal, SMVT, 2014) et que le Conseil du patrimoine de Montréal (2015), s'accordent sur la faible valeur patrimoniale de l'ancienne église;

- Considérant qu'aucune instance administrative ou comité aviseur au conseil municipal ne s'opposent à la démolition de l'ancienne église;
- Considérant que le projet a été revu de façon à répondre aux attentes de l'arrondissement en préservant la salle paroissiale et en déplaçant la rampe d'accès au stationnement souterrain sur l'avenue Beaconsfield;
- Considérant la préoccupation de la Ville d'offrir un milieu de vie de qualité pour les résidents du quartier et que la construction de ce type d'habitations est tout à fait compatible avec le milieu environnant;
- Considérant que le requérant a démontré :
 - que lors d'éventuels travaux de construction, il est en mesure de sauvegarder les arbres adjacents au site;
 - que le projet de remplacement est en mesure d'assurer une continuité du cadre bâti existant du milieu, tout en ne cherchant pas à imiter les bâtiments d'une autre époque.
- Considérant que lors de la tenue de sa rencontre du 17 juin 2020, le CCU a recommandé favorablement au conseil d'arrondissement d'approuver le Projet particulier demandé.

Eu égard aux considérants précités et bien que la direction aurait privilégiée une réutilisation de l'ancienne église à des fins collectives, elle est d'avis que le projet résidentiel de 10 unités d'habitation et la conservation de la salle paroissiale à des fins d'habitation, de même que la démolition de l'ancienne église, tel que proposé, est acceptable.

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

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

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Un montant de 91 970\$ sera déposé dans le compte 2101.0000000.000000.000000.21197.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Ne s'applique pas.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Ne s'applique pas.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

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

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

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

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

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

Dans les circonstances, l'arrondissement compte se prévaloir de la procédure de remplacement prévue à l'arrêté ministériel 2020-049 et tenir une consultation écrite d'une durée de 15 jours en remplacement de l'assemblée publique de consultation prévue par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Un avis public sera diffusé à cet effet. Les citoyennes et citoyens disposeront d'un délai de 15 jours pour transmettre leurs commentaires écrits, par formulaire en ligne, courriel ou par la poste. De plus, le projet sera présenté lors d'une assemblée d'information virtuelle. Au cours de cette visioconférence, le public sera invité à s'exprimer à ce sujet. L'accès à la visioconférence se fera par le biais de la page internet de l'arrondissement.

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

L'arrondissement souhaite se prévaloir de la procédure de remplacement prescrite par l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, car la tenue d'une consultation écrite et

d'une assemblée d'information virtuelle maintient le caractère transparent et consultatif de la démarche tout en assurant la sécurité des participants.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

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

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

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Avis de motion et adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement;

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

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

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

Ce projet est susceptible d'approbation référendaire.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

CCU / FAVORABLE

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Dino CREDICO
Conseiller en aménagement

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

ENDOSSÉ PAR

Le : 2020-08-07

Sébastien MANSEAU
Chef de division

Tél : 514-872-1832
Télécop. :

Unité administrative responsable :

Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce ,
Direction de l'aménagement urbain et des services aux
entreprises , Division de l'urbanisme

Objet :

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



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique du mercredi 17 juin 2020, à 18 h 30
En vidéo conférence

Extrait du compte rendu

3.3. 4020, avenue Hingston - PPCMOI construction et démolition

Délibération du comité

Les membres du comité sont d'avis que l'évolution du projet est intéressante et qu'ils sont confortables avec la nouvelle proposition.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique du mercredi 15 janvier 2020, à 18 h 30
5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, à la salle du conseil au rez-de-chaussée

Extrait du compte rendu

3.2. 4020, avenue Hingston - PPCMOI construction

Délibération du comité

Les membres du comité sont d'avis que l'évolution du projet est intéressante et qu'ils sont confortables avec la nouvelle proposition.

Recommandation du comité

Le comité recommande de revoir le projet modifié à une séance ultérieure.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

RESPONSABLE DU DOSSIER

Dino CREDICO
Conseiller en aménagement

Tél : 514 868-4463

Télécop. : 000-0000