

**Dossier # : 1203558037**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	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-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 a été adopté à la séance ordinaire tenue le 5 octobre 2020 , conformément aux articles 214 et 145.38 et 124 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 assemblée publique de consultation sur le projet de résolution a été tenue le 4 novembre 2020, conformément aux articles 145.38 et 125 de la LAU et que les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QUE le PP-122 a été modifié pour corriger une erreur dans la numérotation des sections qui à sa face même paraît évidente. Puisqu'il n'y a que deux sections à la résolution, la section III a été corrigée pour devenir la section II.

ATTENDU QUE le second projet de résolution a été adopté à la séance ordinaire du conseil tenue le 8 mars 2021, conformément aux articles 145.38 et 128 de la LAU, et qu'au terme de la période de réception des demandes de participation à un référendum, 5 demandes ont été reçues.

IL EST RECOMMANDÉ :

D'adopter, avec modification, la résolution 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).

## **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 3 300 m<sup>2</sup>.
- 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 II**

### 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** 2021-03-30 13:15

**Signataire :**

Stephane P PLANTE

---

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

# PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉOLUTION

# 01

## CONTEXTE

Étude d'une demande de PPCMOI pour autoriser la démolition de l'ancienne église St-Colomba, la transformation de la salle paroissiale à des fins d'habitation et la réalisation d'un projet résidentiel de 10 unités d'habitation avec un stationnement souterrain.

# 02

## ANALYSE

Dérogation à l'usage pour autoriser l'habitation

Dérogation à l'alignement de construction et les marges

Dérogation aux éléments exclu du calcul du taux d'implantation

Dérogation au mode d'implantation

**L'architecture du bâtiment et l'aménagement paysager seront vus en révision architecturale**

# 03

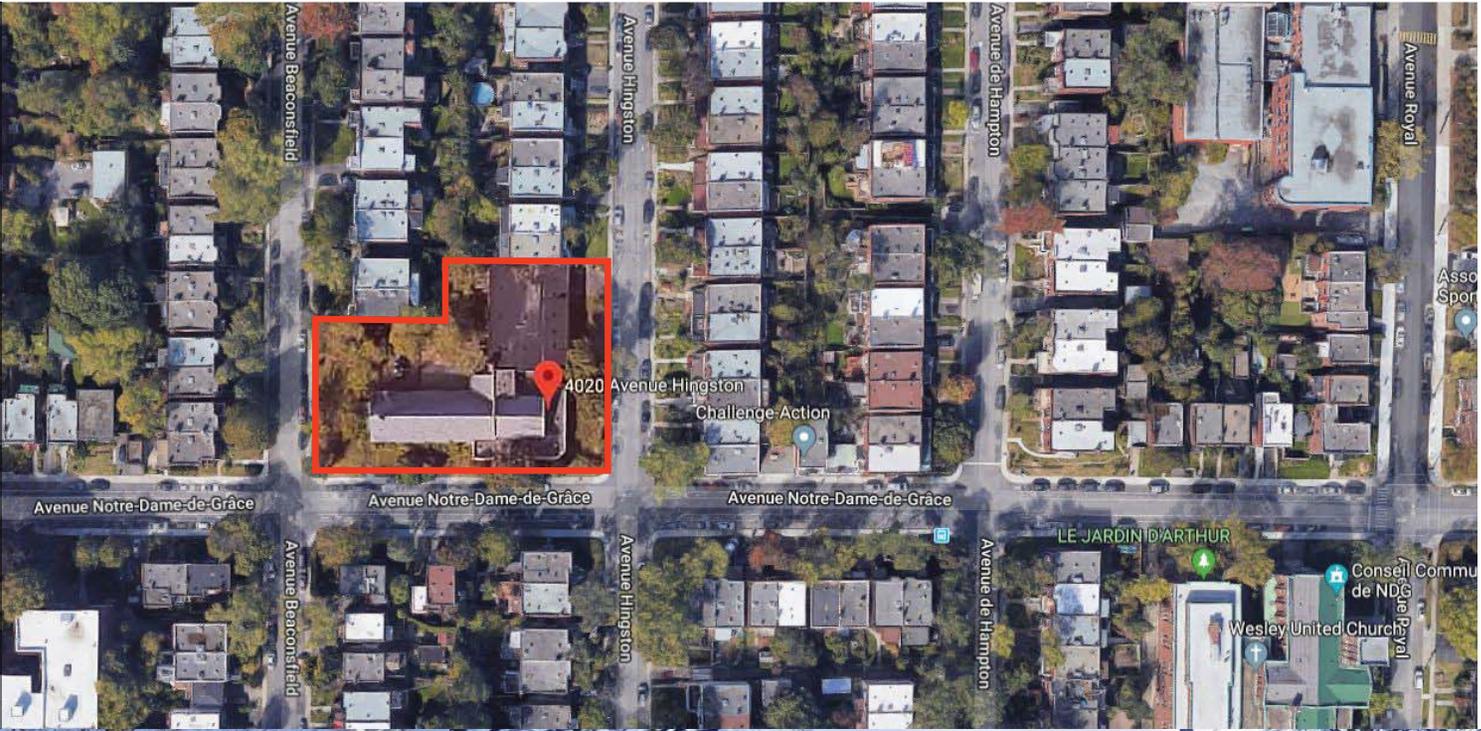
## RECOMMANDATION

Favorable

**PROJET DE DÉVELOPPEMENT**

Étude d'une demande de PPCMOI pour autoriser la démolition de l'église et la transformation de la salle paroissiale pour réaliser la construction d'un nouveau projet résidentiel comprenant 10 unités d'habitation pour la propriété située au 4020, avenue Hingston.

Dossier relatif à la requête no. 3001609957



Église



Salle Paroissiale



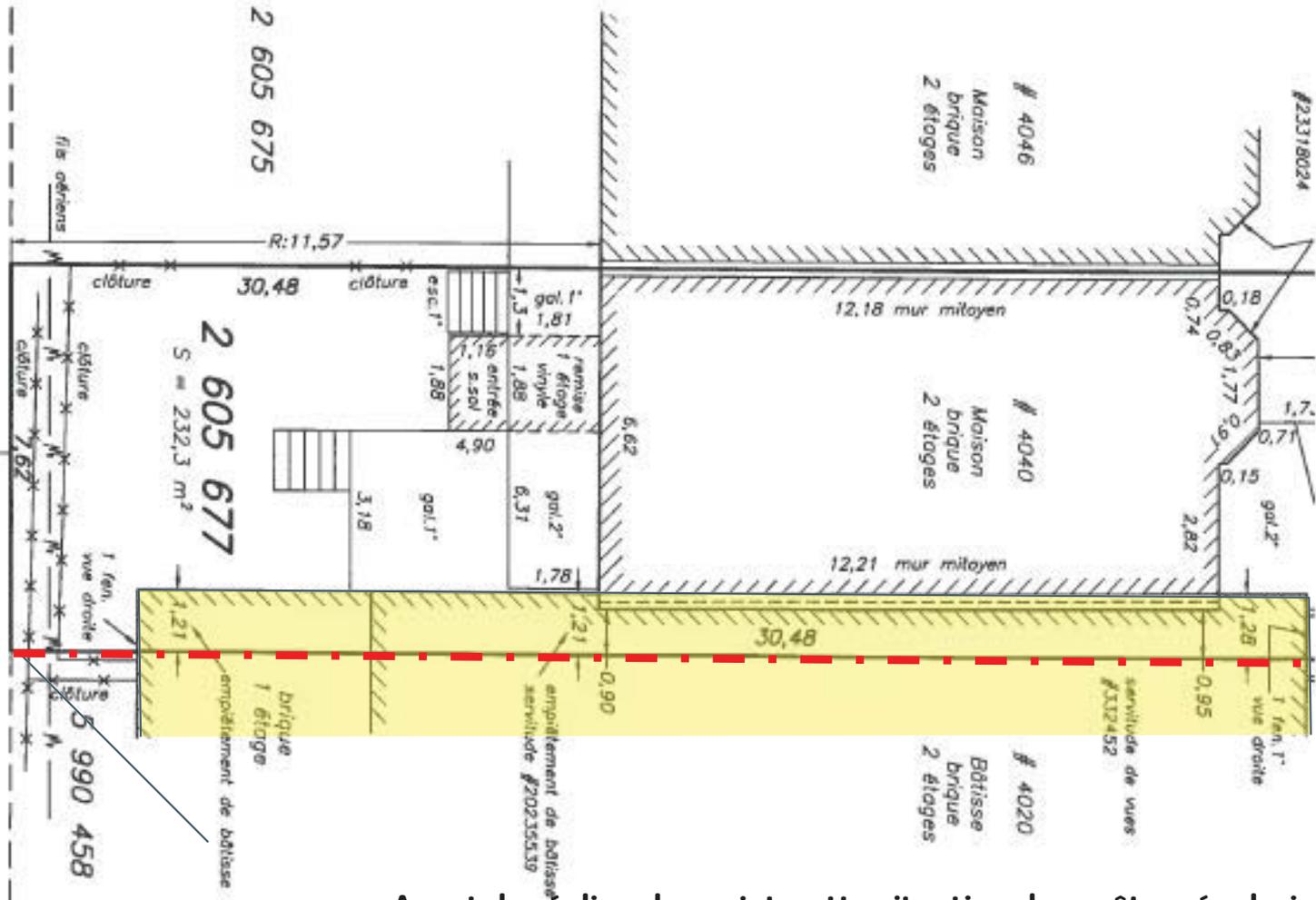


Hingston

Empiètement de 1.21 m sur la propriété voisine

Avant de réaliser le projet, cette situation devra être régularisée.

ANALYSE - PROPRIÉTÉ



**Projet de remplacement**

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



Projet de remplacement

- Superficie de plancher: 2 196 m<sup>2</sup>
- Implantation du bâtiments: 1150 m<sup>2</sup>
- Taux d'implantation: 48% (max 50% X 1.2 = 60%)
- Densité: 1.36
- 2 étages + mezzanines
- 10 logements
- 11 unités de stationnement en sous-sol (propose de modifier le PPCMOI pour 10 unités unités de stationnement)
- Projet LEED habitation
- Rampe d'accès par Beaconsfield
- 91 970\$ = contribution logement social



## 2.2 Débits de circulation actuels

Des comptages de circulation ont été réalisés par la Ville de Montréal à l'intersection de la l'avenue Notre-Dame-de-Grâce et de la rue Grand-Boulevard en 2018. Les faits saillants suivants sont tirés de l'analyse de ces comptages :

- La circulation véhiculaire sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce à l'heure de pointe du matin est de l'ordre de 245 véh./h;
- La circulation véhiculaire sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce à l'heure de pointe de l'après-midi est de l'ordre de 237 véh./h.

En somme, la sollicitation de la rue Notre-Dame-de-Grâce par les véhicules est du même ordre aux pointes du matin et de l'après-midi.

Les figures 4 et 5 illustrent les débits de circulation à l'intersection de la rue Grand-Boulevard et Notre-Dame-de-Grâce aux heures de pointe du matin et de l'après-midi respectivement.

## NOUVELLE PROPOSITION - Étude de circulation

### 3. Demande additionnelle prévisible en déplacements

Le projet engendrera des débits additionnels sur les réseaux de déplacements adjacents.

L'estimation des déplacements générés par le projet s'appuie sur des données provenant du manuel de référence Trip Generation Handbook<sup>1</sup> (TGH), 10<sup>e</sup> édition. Il s'agit d'une estimation théorique des déplacements engendrés par de tels projets. Les taux de génération représentent une moyenne pondérée de résultats d'études similaires réalisées pour des sites de fonctions semblables au Canada et aux États-Unis. Ces taux de génération supposent une utilisation exclusive (100 %) de l'automobile.

La catégorie 220 « Multifamily Housing (Low-Rise) » a été considérée pour l'exercice de génération.

L'exercice de génération a été raffiné en considérant la répartition modale, telle que déterminée par les données de l'enquête O-D de l'AMT (2013) spécifiques à ce secteur.

Le tableau 1 présente les déplacements bruts générés par le projet à l'heure de pointe du matin et de l'après-midi.

Tableau 1 : Déplacements automobiles générés par le projet aux heures de pointe

Période	Usage	Nombre d'unités	Taux moyen (dépl./h)	Entrants		Sortants		Total (dépl./h)
				%	dépl./h	%	dépl./h	
Heure de pointe du matin	Immeuble résidentiel	10 unités	0,46/unité	23 %	1	77 %	4	5
Heure de pointe de l'après-midi			0,56/unité	61 %	4	39 %	2	6

En somme, le projet générera 5 déplacements additionnels à l'heure de pointe du matin. Parmi ceux-ci, 2 seront effectués en automobile, soit 1 véh./h entrants et 1 véh./h sortants. La génération résiduelle (3 dépl./heure) sera effectuée par modes collectifs ou actifs.

À l'heure de pointe de l'après-midi, le projet générera 6 déplacements additionnels. Parmi ceux-ci 3 seront effectués en automobile, soit 2 véh./h entrants et 1 véh./h sortants. La génération résiduelle (3 dépl./heure) sera effectuée par modes collectifs ou actifs.

En somme, le projet générera un nombre négligeable de déplacements sur les réseaux limitrophes.

L'annexe A regroupe l'ensemble des calculs de génération de déplacements, ainsi que les sources tirées de l'enquête origine-destination (secteur Notre-Dame-de-Grâce) ayant servi à établir la répartition modale des déplacements générés.

En somme, le projet générera 5 déplacements additionnels à l'heure de pointe du matin. **Parmi ceux-ci, 2 seront effectués en automobile, soit 1 véh./h entrants et 1 véh./h sortants. La génération résiduelle (3 dépl./heure) sera effectuée par modes collectifs ou actifs.**

À l'heure de pointe de l'après-midi, le projet générera 6 déplacements additionnels. **Parmi ceux-ci 3 seront effectués en automobile, soit 2 véh./h entrants et 1 véh./h sortants. La génération résiduelle (3 dépl./heure) sera effectuée par modes collectifs ou actifs.**

**En somme, le projet générera un nombre négligeable de déplacements sur les réseaux limitrophes.**

L'annexe A regroupe l'ensemble des calculs de génération de déplacements, ainsi que les sources tirées de l'enquête origine-destination (secteur Notre-Dame-de-Grâce) ayant servi à établir la répartition modale des déplacements générés.

**NOUVELLE PROPOSITION - Stationnement sur rue**

Figure 11 : Relevé d'offre et de demande (12 h 45)

Relevé effectué le 30 octobre 2019

Taux d'occupation sur la rue Notre-Dame-de-Grâce = 70%  
Avenues Beaconsfield et Hingston = 50% à 70%

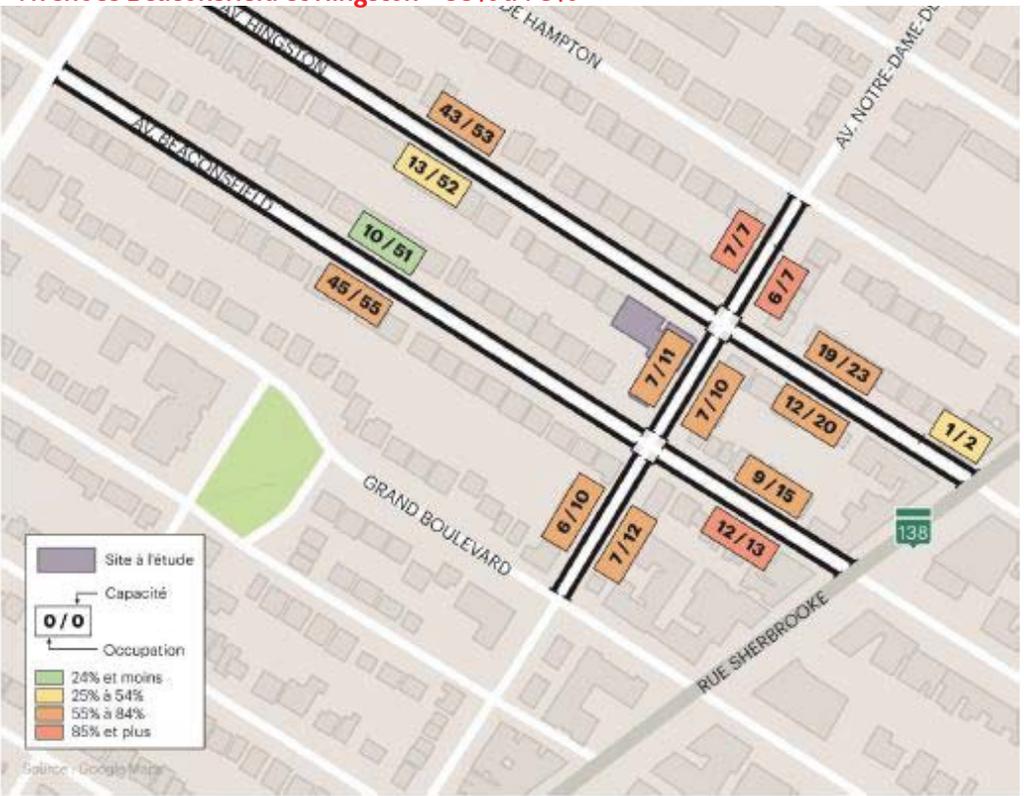
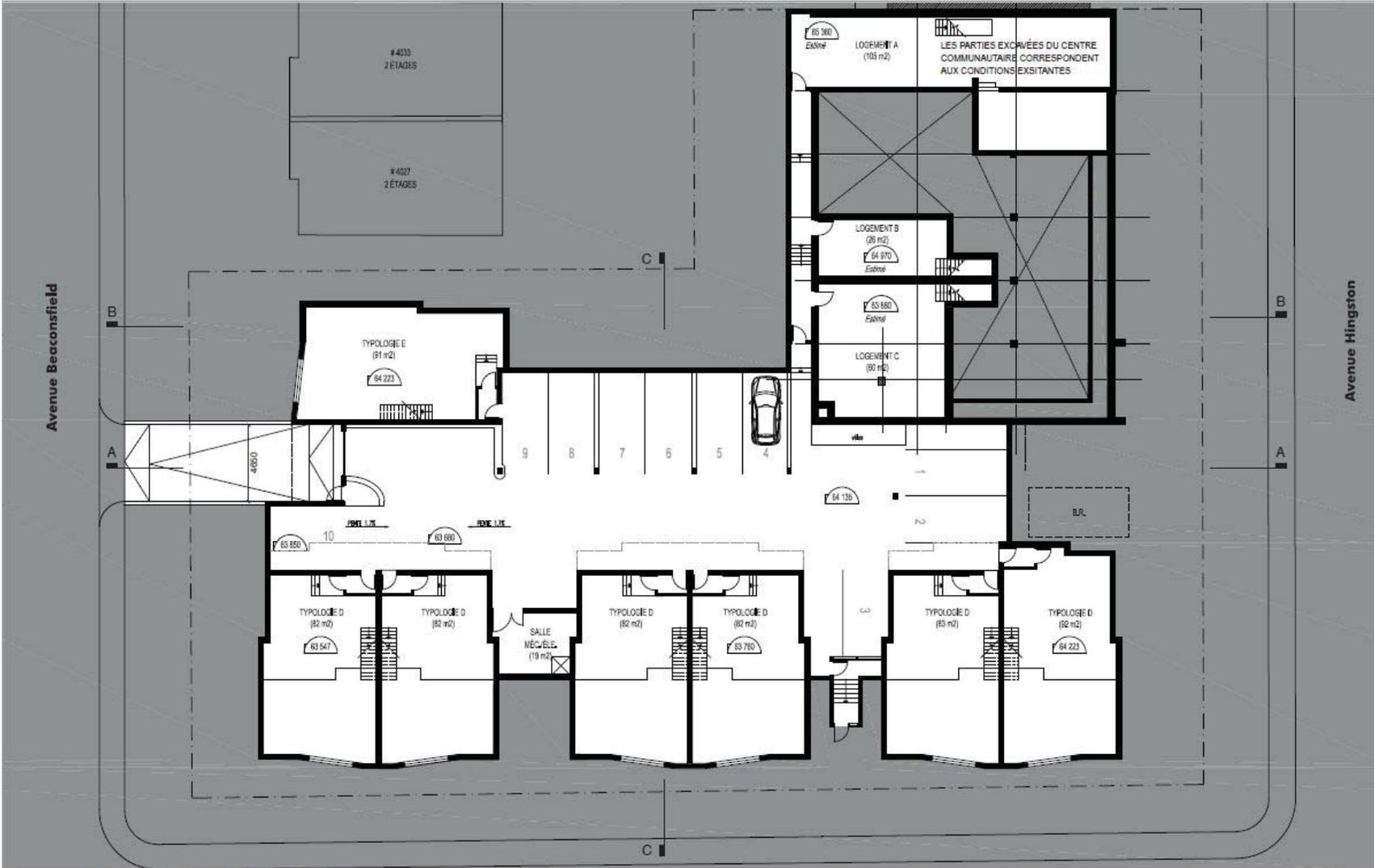


Figure 12 : Relevé d'offre et de demande en après-midi (18 h 30)



Les analyses permettent de constater qu'une hypothétique demande additionnelle en stationnement pourrait aisément être supportée par l'offre résiduelle sur rue à proximité du site, et ce, tout au long de la journée. Ainsi, aucune mesure de mitigation spécifique à l'offre en stationnement n'est recommandée pour ce projet.



sdéveloppement du site de l'ancienne église Saint-Columba  
 CMOI Révision 1 - 2020.06.02

Projet proposé - Plan du stationnement



développement du site de l'ancienne église Saint-Columba

Projet proposé - Plan de la mezzanine

NOUVELLE PROPOSITION - Transformation salle paroissiale



tre-Dame-de-Grâce (01-276)  
**ctions**

Zone  
**0529**

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	-	50
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	2
Hauteur (m)	-	9

**7.04 (bâtiment) + 2.29 m (mezzanine) = 9.36 m**

Hauteur prescrite = 9 m  
 Article 22: + 2 m

Hauteur max pour mezzanines = 11 m.

PIIA 22. Une construction hors toit abritant une partie d'un logement ou d'un établissement qui ne comporte pas un équipement mécanique peut dépasser de 2 m la hauteur maximale prescrite, à la condition que sa superficie de plancher soit inférieure à 40 % de celle de l'étage immédiatement inférieur.

Une telle construction hors toit doit être approuvée conformément au titre VIII, selon les critères suivants :

1° son apparence extérieure, la configuration du toit et un

**Complément d'information :**  
 Cet article est toujours applicable aux constructions hors toit avec ou sans dépassement.

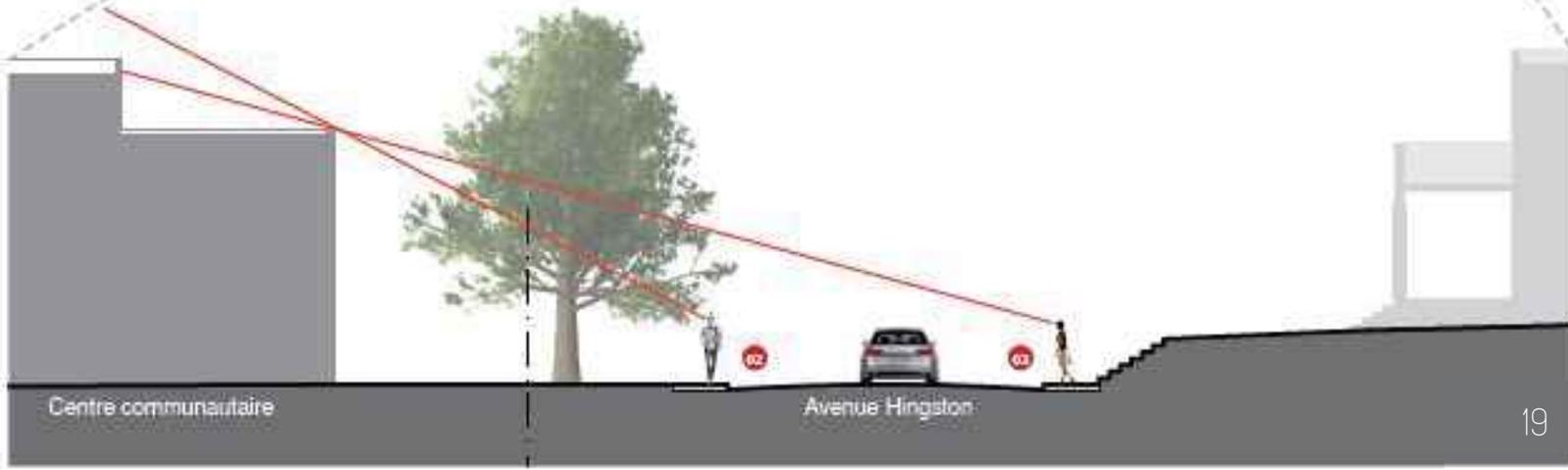
La « hauteur maximale prescrite » est la hauteur prescrite à la grille de zonage et non pas la hauteur calculée en fonction des règles d'insertion.

Le calcul s'effectue à la face extérieure des murs et incluant toutes

NOUVELLE PROPOSITION - Coupe Mezzanines

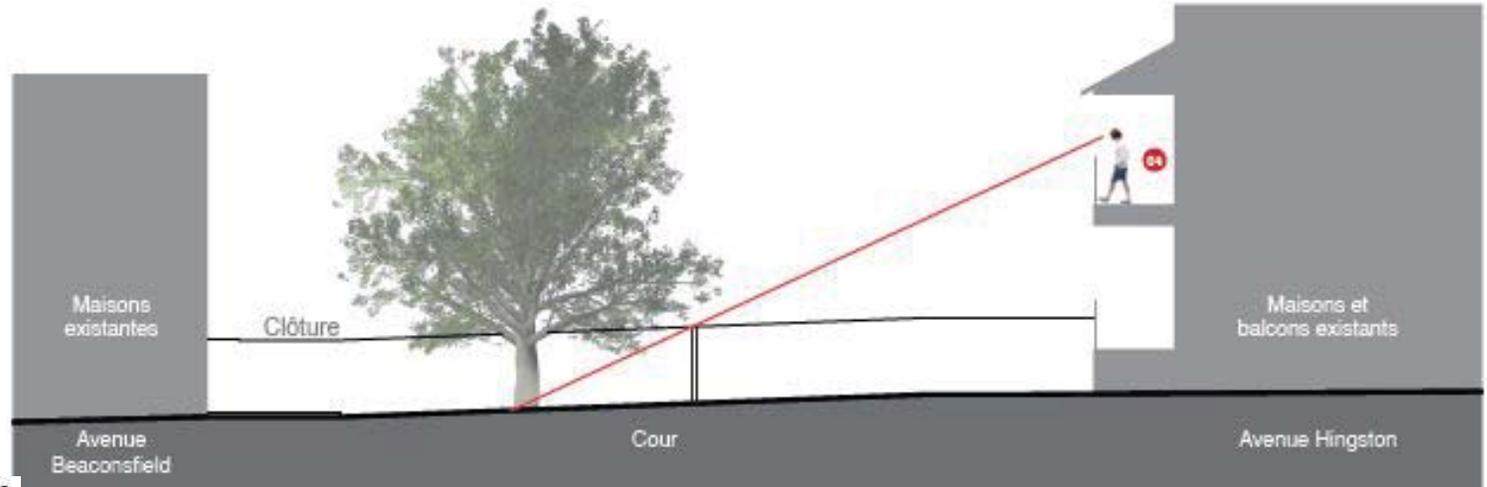


- 01 Mezzanine encastrée : la hauteur est inférieure à celle des unités du voisinage
- 02 Vue depuis le trottoir ouest : la mezzanine n'est pas visible
- 03 Vue depuis le trottoir est : la portion supérieure de la mezzanine est visible

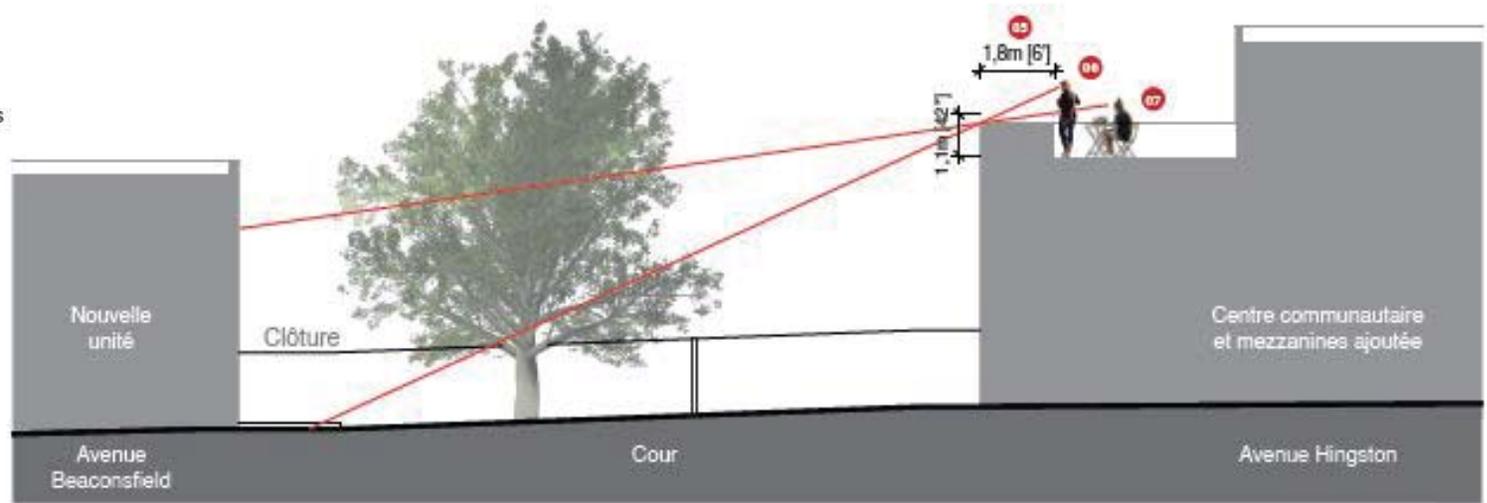


- 01 Mezzanine encastrée : la hauteur est inférieure à celle des unités du voisinage
- 02 Vue depuis le trottoir ouest : la mezzanine n'est pas visible
- 03 Vue depuis le trottoir est : la portion supérieure de la mezzanine est visible

NOUVELLE PROPOSITION - Coupe Mezzanines



- 04 Vue depuis les balcons existants des voisins : les cours arrière sont déjà visibles des balcons arrière existants
- 05 Recul des terrasses : les terrasses ont un recul similaire aux balcons des unités voisines
- 06 Vue depuis les terrasses : le recul proposé des nouvelles terrasses assure une plus grande intimité aux cours arrière
- 07 Vue depuis les terrasses, observateur assis : assis, les cours arrière sont entièrement intimes



- 04 Vue depuis les balcons existants des voisins : les cours arrière sont déjà visibles des balcons arrière existants
- 05 Recul des terrasses : les terrasses ont un recul similaire aux balcons des unités voisines
- 06 Vue depuis les terrasses : le recul proposé des nouvelles terrasses assure une plus grande intimité aux cours arrière
- 07 Vue depuis les terrasses, observateur assis : assis, les cours arrière sont entièrement intimes

# NOUVELLE PROPOSITION - Élévations

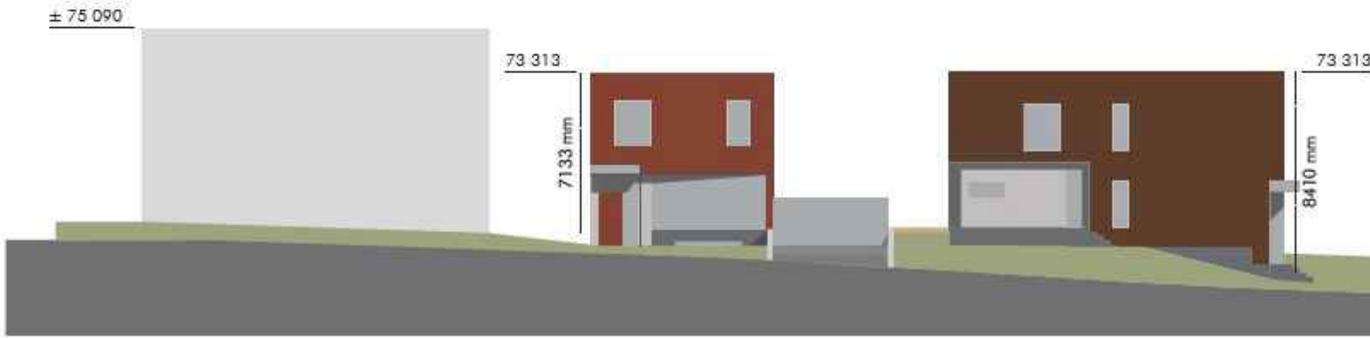
## 02 ANALYSE

Île-Dame-de-Grâce (01-276)

Zone

0529

0529



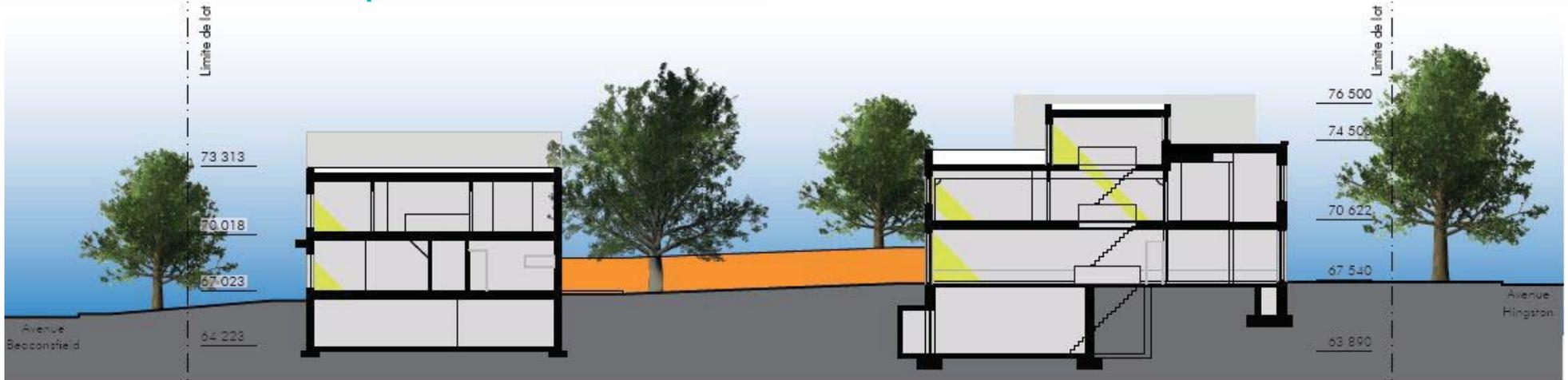
NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	-	50
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	2
Hauteur (m)	-	9

Avenue Beaconsfield



Coupe A

NOUVELLE PROPOSITION - Coupes



Coupe B



Coupe C

NOUVELLE PROPOSITION - Perspectives





8 h 00



10 h 00



12 h 00



14 h 00



16 h 00



18 h 00

**Conclusion: Les conditions d'ensoleillement seront améliorées par rapport à la situation actuelle.**

Solstice d'hiver

VALORISATION DES MATÉRIAUX

SBTA Inc.  
 Solo Barbarese Topousanov architectes  
 3605 ave de Gaspé, suite 304,  
 Montréal, Québec, Canada H2T 2A1  
 t. 514 866 2085 sbt@sbta.qc.ca

Monsieur Christian Guay  
 4020 Hingston Avenue inc.  
 4545 rue Sherbrooke Ouest  
 Westmount (Québec) H3Z1E8

Jeudi, 6 août 2020

Objet : valorisation des matériaux de la démolition

Monsieur,

Je donne suite à votre demande concernant la réutilisation ou le recyclage des matériaux qui proviendront de la démolition de l'église Saint-Columba.

Les principaux matériaux qui seront issus de la démolition de l'église sont listés dans le tableau joint en annexe à la présente, de même que leur potentiel de valorisation. Il y a peu de matériaux dont l'état sera tel, après leur enlèvement de l'ouvrage, qu'ils pourront être réutilisés et aucuns qui pourraient l'être dans la construction des nouvelles unités d'habitation. À titre d'exemple, les fermes d'acier et les éléments en bois du toit en pente de l'église, notamment les pannes et le platelage massif, ne sont pas appropriés pour les toits plats à poutrelles des nouvelles unités. Il en va de même pour la pierre de taille des ouvertures. Quant aux lames de bois franc du plancher, elles sont trop déformées pour qu'on compte les réutiliser comme fini de plancher.

Cela dit, ces éléments peuvent être réutilisés ailleurs ou recyclés. Les entreprises de démolition d'aujourd'hui connaissent bien les filères de réutilisation et de recyclage. Pour vous assurer de suivre les meilleures pratiques et de répondre à l'article 9 du projet de résolution autorisant la démolition de l'église, nous vous recommandons d'inclure dans les exigences contractuelles de la démolition les prescriptions relatives à la gestion et à l'élimination des produits de la démolition jointes en annexe (section D1335 du devis).

J'espère répondre à votre préoccupation. Je demeure disponible.

Acceptez, M. Guay, mes salutations distinguées.

Dino Barbarese, architecte

SBTA Inc.  
 Solo Barbarese Topousanov architectes  
 3605 ave de Gaspé, suite 304,  
 Montréal, Québec, Canada H2T 2A1  
 t. 514 866 2085 sbt@sbta.qc.ca

Principaux matériaux issus de la démolition	Potentiel de valorisation	
<b>Toiture</b>		
Bardage d'asphalte	NA	
Platelage et pannes de bois (Mildeck)	Réutilisation/recyclage	Photo 1
Structure d'acier (incluant fermes d'acier)	Recyclage	Photo 1
<b>Enveloppe</b>		
Béton	Recyclage	
Crépés	NA	
Pierre de taille	Réutilisation/recyclage	Photo 2
Blocs de béton	Recyclage	
Lattes et plâtre	NA	
<b>Intérieur</b>		
Plancher de bois franc	Recyclage	Photo 3
Lattes et plâtre	NA	

SBTA Inc.  
 Solo Barbarese Topousanov architectes  
 3605 ave de Gaspé, suite 304,  
 Montréal, Québec, Canada H2T 2A1  
 t. 514 866 2085 sbt@sbta.qc.ca



Photo 2 - Pierre de taille des ouvertures



Photo 1 - Platelage, pannes de bois et structure d'acier



Photo 3 - Plancher de bois franc

tableau des principaux matériaux issus de la démolition  
 section 01355 – Gestion et élimination des produits de la démolition

Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)

**Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications**

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
E.5(1)	Équipements culturels, d'hébergement et de santé	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	-	50
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	2
Hauteur (m)	-	9

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	
1.	Un café terrasse en plein-air est autorisé, aux conditions du chapitre III du titre IV, s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
USAGE	Secteur résidentiel	E.5(1) lieu de culte	Habitation (max. 10 logements)
HAUTEUR	N/A	9 m	7 m
ÉTAGES	2 à 3 étages	2 étages	2 étages + mezzanine
DENSITÉ	Faible	N/A	1.36

