

Projet de redéveloppement du site St-Columba
Rétroaction sur la présentation "4020, avenue Hingston" - Séance du Comité consultation
d'urbanisme (CCU), arrondissement CDN-NDG, 15 janvier 2020

À : M. Dino Credico et Mme Lucie Bédard, DAUSE; M. Christian Arseneault, président du CCU
DE : Monique Charpentier et Jean Côté, Comité du patrimoine et du bon voisinage -avenue Hingston
DATE : 28 janvier 2020

- Observation 1 - "Salle" versus "Centre" communautaire

Réf. Powerpoint, p. 1 de 19 (page titre) : *Étude d'une demande pour autoriser la démolition de l'église et de la salle communautaire et la construction d'un projet résidentiel de 10 unités d'habitation*

- Pourquoi tout à coup le terme "*salle communautaire*", également utilisé à 2 ou 3 reprises pendant la présentation ? Il a toujours été question du "centre communautaire".
- Il s'agit peut-être d'une traduction rapide de "Parish hall", mais le terme "*salle communautaire*" est réducteur, il évoque une seule pièce, alors qu'on parle d'un bâtiment, qui inclut l'ancienne salle paroissiale et plusieurs autres pièces réparties sur deux étages et au sous-sol.

- Observation 2 - Contexte historique

Réf. PPT, page 4 – Historique

Dates de construction et architectes :

- On devrait citer les dates de construction comme premier point de l'historique.
- Le centre communautaire porte la signature de deux architectes, il faudrait le mentionner.
- Cette banalisation, de l'histoire du site (maintenant centenaire) et de l'intérêt architectural du centre communautaire, est troublante. Donc :
 - o 1920 : construction et inauguration de l'église
 - o 1928 : construction du "Parish hall" (centre communautaire), selon les plans des architectes Philip John Turner et Alfred Dennis Thacker, dans le style néo-Tudor
- (En fait, l'histoire de la paroisse St-Columba remonte à 1908, détails dans notre blogue).

2015 La salle paroissiale cesse ses activités

- Remplacer "*salle paroissiale*" par "*centre communautaire*" (même commentaire qu'au point 1).
- La date est inexacte, il faudrait corriger pour 2016, plus précisément décembre 2016.
- La garderie communautaire NDG, qui a occupé les locaux du 1^{er} étage pendant plus de 30 ans, a déménagé en décembre 2015. Le locataire du rez-de-chaussée (Chabad NDG) a poursuivi ses activités pendant une autre année et déménagé en décembre 2016. C'est depuis cette date que le centre communautaire est complètement vacant.
- Cette précision nous paraît importante. Cela fait 3 ans seulement que le bâtiment est inoccupé (et négligé par les propriétaires, on comprend mieux maintenant pourquoi), contrairement à l'église qui, elle, est vacante depuis sa vente en 2013.
- (À noter que d'autres groupes ont continué à utiliser l'église, même après sa désacralisation par le diocèse anglican en 2012, par exemple : église coréenne).
- D'importants travaux de rénovation ont été effectués au rez-de-chaussée du centre communautaire en 2013, à l'occasion de la venue du nouveau locataire.
- Ici encore, cette information est importante ; le propriétaire peut difficilement tenter de justifier la démolition du bâtiment en invoquant des questions d'insalubrité, de détérioration avancée ou de dangers pour la sécurité, comme il l'a fait à maintes reprises pour l'église.

- Observation 3 – Maintien du centre communautaire

Réf. PPT, page 4 – Historique

2016 Adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) pour retirer l'église de la liste intitulée « Bâtiments d'intérêts patrimonial et architectural hors secteurs de

valeur exceptionnelle » dans la section « Lieux de culte » - Règlement 04-047-172 (Résolution CM16 0151);

- Comme bien indiqué dans le libellé, le Règlement autorisant la modification du Plan d'urbanisme portait sur l'église, PAS sur le centre communautaire.
- En mars 2017, le Directeur de l'urbanisme de la Ville de Montréal, M. Sylvain Ducas, nous écrivait: *"Le retrait de la liste des "Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle" de l'église St. Columba au Plan d'urbanisme nous semble toujours approprié, compte tenu du faible intérêt architectural du bâtiment, même si la démarche d'approbation du projet de construction résidentielle sur le site de l'église a été retirée par l'arrondissement."*
- Le faible intérêt architectural, seul argument invoqué pour justifier le retrait, portait uniquement sur l'église.

2016 Adoption d'un PPCMOI (PP-87) pour autoriser la démolition de l'église, le morcellement de la propriété, la construction d'un ensemble résidentiel de 7 unités d'habitation et à encadrer l'occupation du centre communautaire - Résolution CA16 170046;

- Comme l'indique la résolution, le projet particulier PP-87 n'a jamais envisagé la démolition du centre communautaire. Au contraire, la redéfinition des usages permis dans ce bâtiment faisait partie intégrante du projet (composante 4).
- Lors du cheminement du dossier PP-87 auprès des instances décisionnelles, la préservation du centre communautaire a souvent été mis de l'avant, par la Ville (Ville centre et arrondissement) et par les élus favorables au projet, comme un point positif pour contrebalancer (ou atténuer) la démolition de l'église.
- Lors d'une rencontre d'information aux résidents en février 2015, le propriétaire/promoteur et l'architecte avaient assuré qu'il était hors de question de toucher au centre communautaire, qu'ils jugeaient de bien plus grande valeur architecturale que l'église, et que le nouveau locataire avait fait plusieurs rénovations et en assurerait l'entretien.

- Observation 4 - Valeur patrimoniale et architecturale du centre communautaire

- L'énoncé d'intérêt patrimonial réalisé par la Ville de Montréal (Division du patrimoine) en 2014 a fait ressortir les valeurs sociale et symbolique, paysagère, architecturale et historique du site St-Columba.
- Au plan architectural, l'énoncé précise : *"La valeur architecturale du lieu repose principalement sur la qualité de la composition néo-Tudor du centre communautaire qui a conservé la plupart de ses caractéristiques d'origine"*. Réf. [Énoncé de l'intérêt patrimonial du site de l'église Saint-Columba et de son centre communautaire \(« parish hall »\)](#), Ville de Montréal, avril 2014.
- Dans son 1^{er} avis (défavorable) sur le projet particulier PP-87, le Comité mixte (Comité Jacques Viger et Conseil du patrimoine de Montréal) soulignait : *" les comités apprécient que l'on prévoit préserver le Parish Hall, et que l'on maintienne les principales activités communautaires sur le site"*. Le Comité proposait un scénario de rechange, consistant à déplacer les activités socio-communautaires dans le bâtiment de l'église (*"l'espace de la nef offrant des qualités plus attrayantes que la salle communautaire du Parish Hall"*), et à rénover le centre communautaire à des fins résidentielles (Réf. [Avis du CPM et du CJV](#), 23 janvier 2015, p.3).
- Dans son 2^{ème} avis sur le projet particulier PP-87 (avis favorable), le Comité mixte indiquait : *"Les comités voient d'un bon œil l'intention de conserver le bâtiment du Parish hall, dont l'énoncé de valeur patrimoniale réalisé pour le site reconnaît la valeur architecturale, et d'y maintenir un usage communautaire."* (Réf. [Avis du CPM et du CJV](#), 17 juillet 2015, p.4).
- Tout le débat sur la "faible valeur architecturale", invoqué pour justifier le projet particulier PP-87, portait sur l'église, que l'on voulait démolir, jamais sur le centre communautaire.
- Jusqu'à l'arrivée des 2 nouveaux co-propriétaires / associés en 2017, il n'a jamais été question de démolir les DEUX bâtiments sur le site.

- Lors d'une rencontre avec quatre membres de notre groupe en avril 2017, les deux nouveaux co-propriétaires avaient même déclaré ne pas être intéressés par le centre communautaire, que leur intérêt (et leur investissement financier) était uniquement pour la partie occupée par l'église. (Nous pouvons envoyer le compte rendu détaillé de la rencontre).

CONCLUSION

Nous ne comprenons pas pourquoi le bureau d'arrondissement et le CCU laissent même entrevoir au propriétaire la possibilité de raser le centre communautaire et le remplacer par trois habitations neuves (et de déposer une demande d'étude à cet effet).

C'est un bâtiment historique, prisé dans le voisinage, de belle facture architecturale et dont le gabarit, en plus, se prête bien à une division et un aménagement en deux (grandes) ou trois unités d'habitation (appartements ou condos urbains).

Depuis le début de notre mobilisation pour St-Columba, nous militons pour une réutilisation des deux bâtiments (église et centre communautaire), dans une perspective de sauvegarde du patrimoine bâti et du cachet paysager de notre quartier, de recyclage et de développement durable.

Il existe plusieurs exemples réussis de transformation de bâtiments religieux, y compris à des fins résidentielles – nous continuons à mettre des liens sur notre blogue à cet effet.

Nous aurions souhaité voir une partie des bâtiments de St-Columba réutilisés à des fins communautaires. À l'évidence, le propriétaire/promoteur n'a plus aucun intérêt envers cette formule et veut maintenant convertir le site entier à des fins résidentielles.

L'état de détérioration avancé de l'église et son inoccupation depuis huit (8) ans nous font craindre le pire en termes de possibles réutilisations de l'édifice. Toutefois, en ce qui concerne le centre communautaire, en bien meilleur état et vacant depuis seulement trois ans, il est certainement possible d'y aménager deux ou trois unités d'habitation, en réutilisant les structures actuelles et en préservant et en exploitant les éléments architecturaux de la façade, quitte à faire des agrandissements vers l'arrière du bâtiment, qui, lui, a subi plusieurs transformations au fil des ans.

Aménager des condos ou appartements dans d'anciens lieux de culte est devenu très tendance dans le marché immobilier, comme en témoignent deux récents articles dont nous avons ajouté les liens sur notre blogue : [Habiter un lieu de culte](#). Valérie Simard, La Presse+, 18 janvier 2020 ; et [D'église à condo : 4 impressionnants projets de reconversion à Montréal](#). Montréal Guide Condo, janvier 2010.

Comme nous l'avons suggéré à maintes et maintes reprises, les co-propriétaires et l'architecte actuel devraient travailler avec des designers et des architectes spécialisés en rénovation et transformation de bâtiments anciens, de manière à aboutir avec un projet résidentiel harmonieux, qui conjugue passé et présent. Là, il s'agirait d'un projet véritablement exceptionnel.

Dans l'immédiat, nous ne sommes pas intéressés par la couleur de la maçonnerie, ni par l'emplacement d'une rampe d'accès pour un (hypothétique) garage souterrain dont la pertinence (et les impacts) restent à démontrer, ni par le nombre d'arbres épargnés ou ajoutés sur le site.

Ce que nous voulons à tout prix, c'est éviter la démolition du centre communautaire et le voir rénové et réutilisé, y compris à des fins résidentielles.