

St-Columba - 4020 Hingston - PPCMOI
Démolition de l'église et transformation de la salle paroissiale pour réaliser un projet de 10 logements (Réf. Présentation de la DAUSE au CCU, 17 juin 2020)

NOS POSITIONS ET PRINCIPALES PRÉOCCUPATIONS RELATIVES AU PROJET

En 2016, nous avons réussi à empêcher la démolition de l'église anglicane centenaire St-Columba, dans une perspective de sauvegarde du patrimoine bâti des quartiers montréalais et de réutilisation de bâtiments anciens (développement durable). Toutefois, faute d'un entretien adéquat des propriétaires et de la faiblesse du cadre réglementaire, l'église s'est détériorée au point que sa démolition semble aujourd'hui inévitable. La DAUSE recommande le maintien du centre communautaire ou Parish hall, ce que nous appuyons fortement au vu du rôle significatif qu'il a joué comme lieu communautaire local important dans le secteur. [L'énoncé de l'intérêt patrimonial du site St-Columba](#) (avril 2014) a aussi souligné la valeur architecturale du bâtiment, l'harmonie de sa façade de style néo-Tudor, son « *intégration harmonieuse au cadre bâti environnant qu'il bonifie par sa qualité architecturale* »; et « *son intégration discrète au cœur d'un quartier résidentiel* ». C'est le seul bâtiment patrimonial qui va survivre à la destruction du site. Il importe de le préserver. Cela dit, il y a de nombreux aspects du projet qui suscitent des interrogations ou des objections de notre part.

1) Parish hall (centre communautaire) – Nous sommes :

I. POUR la préservation de l'intégrité de la façade et de ses caractéristiques architecturales :

- Volumétrie
- Fenêtres anciennes en ogive et autres détails architecturaux
- Apparence en harmonie avec les maisons centenaires adjacentes

II. CONTRE l'ajout de mezzanines. Celles-ci vont :

- Dénaturer un bâtiment patrimonial.
- Détonner avec la façade actuelle.
- Nécessiter des travaux majeurs pour refaire la structure du toit.
- Affaiblir les fondations qui risquent de s'effondrer.
- Être visibles de la rue et des maisons en face.
- Accorder des vues plongeantes chez les voisins (possiblement illégales).
- Ajouter un 3^{ème} étage non conforme au zonage actuel et aux habitations du voisinage.

2) Garage souterrain de 10-11 places – Nous sommes :

I. CONTRE un stationnement souterrain :

- Il y a plusieurs lignes de transport en commun et pistes cyclables à proximité (encourager la mobilité).
- Sa construction implique des travaux d'excavation majeurs (dynamitage?), qui vont ébranler les fondations des maisons adjacentes.

- La bétonisation de quasiment tout le site en sous-sol (en soi très anti écologique) va occasionner un problème de ruissellement des eaux.
- La rampe d'accès représente un danger pour la sécurité des piétons et des enfants jouant sur les trottoirs (fréquentes entrées /sorties des véhicules).
- Il est impossible de faire pousser des arbres matures au-dessus d'une dalle de béton.
- 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.
- Un garage souterrain pourrait inciter à avoir plus d'une voiture par logement (une stationnée sur la rue, une dans le garage).

3) **Espaces verts** - Nous sommes :

I. **POUR la préservation du caractère « îlot de verdure »** que procurent l'église et sa butte :

- Augmenter la surface allouée aux espaces verts, en avant et en arrière des maisons.
- Protéger les arbres actuels sur le site.
- Faire pousser d'autres arbres matures, ce qui est impossible advenant un garage souterrain (i.e. énorme dalle en béton en sous-sol).
- Préserver le cachet paysager aux pourtours du site.

II. **CONTRE la « bétonisation » du site :**

- Réduire le taux d'implantation envisagé (48%) et respecter le coefficient d'emprise au sol des maisons du quartier (~35%).
- Construire des maisons de superficie semblable à celles du quartier (~85 m², 2 étages et sous-sol).

4) **Intégration dans le cadre bâti** – Nous sommes :

POUR une insertion plus harmonieuse du projet dans le cadre bâti :

I. Hauteurs :

- L'ajout d'une mezzanine signifie une construction hors toit (dans les faits, un 3^{ème} étage) et une hauteur indue du Parish hall sur Hingston.
- Les mezzanines occasionnent des inconvénients structurels et pour le voisinage.
- Toutes les habitations sur le site devraient respecter les règlements qui s'appliquent dans ce secteur significatif de NDG (2 étages).

II. Alignements :

- L'alignement avant des maisons sur Notre-Dame-de-Grâce devrait se faire avec les autres maisons ayant façade sur Notre-Dame-de-Grâce, à l'ouest de Beaconsfield (i.e. augmenter le dégagement avant).
- L'alignement arrière des habitations dans le centre communautaire doit respecter celui des maisons connexes.

III. Harmonie architecturale :

- Volume : les maisons devraient avoir un volume semblable à celles du voisinage.
- Style : tout en ne copiant pas le style du début du 20^{ième} siècle, il devrait être possible de donner un style contemporain qui ne détonne pas avec le bâti du quartier. Nous voulons un projet qui va se fondre dans l'habitat environnant.
- Revêtement : l'utilisation de briques bicolores jure avec les maisons avoisinantes et avec la façade du Parish hall - en briques rouges.

5) Mixité sociale

- I. **Hausse de taxes** : 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.
 - La construction de maisons de plus petite taille, similaires à celles du voisinage, contribuerait à atténuer en partie ce problème.
- II. **Contribution au logement social** : Selon le nouveau Règlement pour une métropole mixte qui entrera en vigueur en janvier 2021 (avec des mesures transitoires depuis juin 2019), il faudrait prévoir une contribution de 177 666\$ (plutôt que 25 000\$) pour un projet de l'envergure envisagée, soit 3243 m² (88 200\$ pour les 1^{ers} 1800 m² et 89 466\$ pour les 1443 m² supplémentaires, soit 177 666\$ pour 3243 m². Réf. Ville de Montréal, [Règlement pour une métropole mixte](#), page 19).

6) Compensation pour la disparition d'un site à vocation socio-communautaire

La perte d'un espace communautaire significatif pour des générations de résidents du quartier, devrait selon nous être compensée par l'incorporation d'un élément qui permettrait de perpétuer l'usage socio-communautaire. Parmi les suggestions :

- Un jardin communautaire, qui pourrait être aménagé sur l'emplacement projeté pour la 7^{ème} maison sur Beaconsfield ; cette dernière pourrait être jumelée avec les 6 autres habitations sur Notre-Dame-de-Grâce, moyennant une réduction de leur taille.
- Un petit espace public (placette), avec un banc où les piétons peuvent se reposer.
- Une salle, au rez-de-chaussée d'une des habitations sur Notre-Dame-de-Grâce, qui serait d'un usage ouvert aux résidents du quartier : espace de lecture, ou de cotravail, ou d'activités en groupe restreint.
- Logement abordable : Même s'il n'y a pas d'exigence particulière à cet égard vu l'envergure du projet, les logements dans le centre communautaire pourraient être offerts à des prix abordables, pour une clientèle moins nantie.

Même avec des habitations de taille plus réduite et même en cédant une partie de lot pour un usage/accès public, les propriétaires/promoteurs vont conserver un retour sur investissement (ROI) plus qu'acceptable, avec le seul changement de zonage (de lieu de culte à résidentiel) et compte tenu du prix d'acquisition de la propriété (1,4M \$ en 2013, pour l'ensemble – église, Parish hall et terrain).

AUTRES QUESTIONNEMENTS :

Morcellement du site et usage :

L'usage proposé est Habitation H5 (8 à 12 logements), comme si le site était composé d'un seul lot. Or en 2016, il y a eu morcellement de la propriété en deux lots (2 numéros au cadastre), l'un correspondant au centre communautaire, l'autre à la partie occupée par l'église et le terrain l'entourant. On semble considérer le tout comme un seul ensemble de condos construit sur un même lot. Ne devrait-on pas attribuer le zonage H3 au centre communautaire (3 logements) et l'usage H4 (4 à 8 logements) à l'autre lot/partie correspondant à l'église, ou bien le subdiviser /morceler en autant de lots que de maisons individuelles (usage H1)?

Transformation versus Démolition du centre communautaire :

Le procès-verbal de la réunion du CCU du 17 juin 2020 indique : « Adopter une résolution approuvant un projet particulier *visant à autoriser la démolition des bâtiments existant* (sic) et la construction de 10 unités d'habitation sur la propriété située au 4020 avenue Hingston ...». La description du projet particulier mentionne la conservation de la salle paroissiale, tout comme la présentation (PowerPoint) de la DAUSE qui indique qu'il s'agit d'une « *demande de PPCMOI pour autoriser la démolition de l'église et la transformation de la salle paroissiale pour réaliser un projet d'habitation de 10 logements* ».

Après vérification auprès de la DAUSE, on parle de démolition lorsque plus de 50% de la superficie cumulée des murs extérieurs et du toit d'un bâtiment sont démolis (Règlement sur la démolition).

Le pourcentage de transformations extérieures présentement envisagées pour le centre communautaire oscille entre 48% et 53% ; ces transformations incluent de refaire le toit et *probablement la structure du toit*.

Nous comprenons que ces « travaux de structure » découlent de l'idée de construire une mezzanine sur le toit. Or, nous ne voulons pas de mezzanine. Sans mezzanine, et même en ajoutant des puits de lumière (ouvertures) sur le toit actuel, le pourcentage de transformations extérieures devrait tomber en deçà du seuil de 50%. Et donc le projet particulier viserait bien la *Transformation* (et non la *Démolition*) du centre communautaire (salle paroissiale).

Pour nous, la distinction demeure importante, même si elle n'est pas technique. Nous souhaitons que le projet particulier s'inscrive (et soit officiellement décrit) dans le 2^{ième} cadre : conservation et transformation du centre communautaire. La démolition complète d'un des deux bâtiments patrimoniaux sur le site (l'église) est déjà largement suffisante.