

Identification		Numéro de 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	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
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

finaleme nt 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.

Déroptions 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'agrite 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 $17\ 000\$ \times 5.41 = 91\ 970\$$.

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 2101.0000000.000000.00000.21197.

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 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 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. **Formulaire en ligne, sur le site web de l'arrondissement.**

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	Services
--------------------------	-----------------

Lecture :

Responsable du dossier Dino CREDICO Conseiller en aménagement Tél. : 514 868-4463 Télécop. : 000-0000	Endossé par: Sébastien MANSEAU Chef de division Tél. : 514-872-1832 Télécop. : Date d'endossement : 2020-08-07 12:42:28
--	--

Approbation du Directeur de direction	Approbation du Directeur de service
Tél. :	Tél. :
Approuvé le :	Approuvé le :

Numéro de dossier : 1203558037

Numéro de 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
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
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 comité consultatif d'urbanisme a recommandé, le 17 juin 2020, d'accorder la demande en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017);

ATTENDU QUE, conformément à la Politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial, le requérant devra faire une contribution financière de 15% (environ 91 970 \$) au fonds dédié au logement social pour le projet qui fait l'objet de la présente résolution, sous la forme d'une traite bancaire, au plus tard 15 jours avant l'adoption de la résolution autorisant le projet particulier.

IL EST RECOMMANDÉ :

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le 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).

De mandater la secrétaire d'arrondissement, conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, pour remplacer l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de 15 jours et en fixer les modalités.

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 telles 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 situé 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;

Pour le secteur B, en plus des dérogations autorisées à l'alinéa précédent, il est également permis de déroger aux articles suivant:

- **Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276)**
 - article 560 qui encadre les normes de stationnement;

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 m².

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) Un permis relatif à la construction des nouveaux bâtiments prévus dans le secteur A;
 - 2) Un permis 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 privée. Ce plan doit être réalisé par un ingénieur forestier;
 - 4) Un plan de réutilisation ou recyclage des matériaux de démolition.

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. Pour les 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 sous terrain doit être aménagé 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 les usages lieu de culte, garderie et habitation, comprenant au plus 3 logements, sont autorisés.
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. Les usages exercés dans la salle paroissiale, incluant son annexe, ne doivent pas générer de bruit à l'extérieur de celui-ci excédant 50 décibels.
23. Les travaux relatifs à la transformation du bâtiment à de fins d'habitations ou de la remise en état du bâtiment doivent être complétés dans un délai de 12 mois suivant la délivrance du permis relatif à ceux-ci.
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 doivent 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 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/MONTREAL](#) le 2020-08-31 16:34:36, en fonction de /MONTREAL.

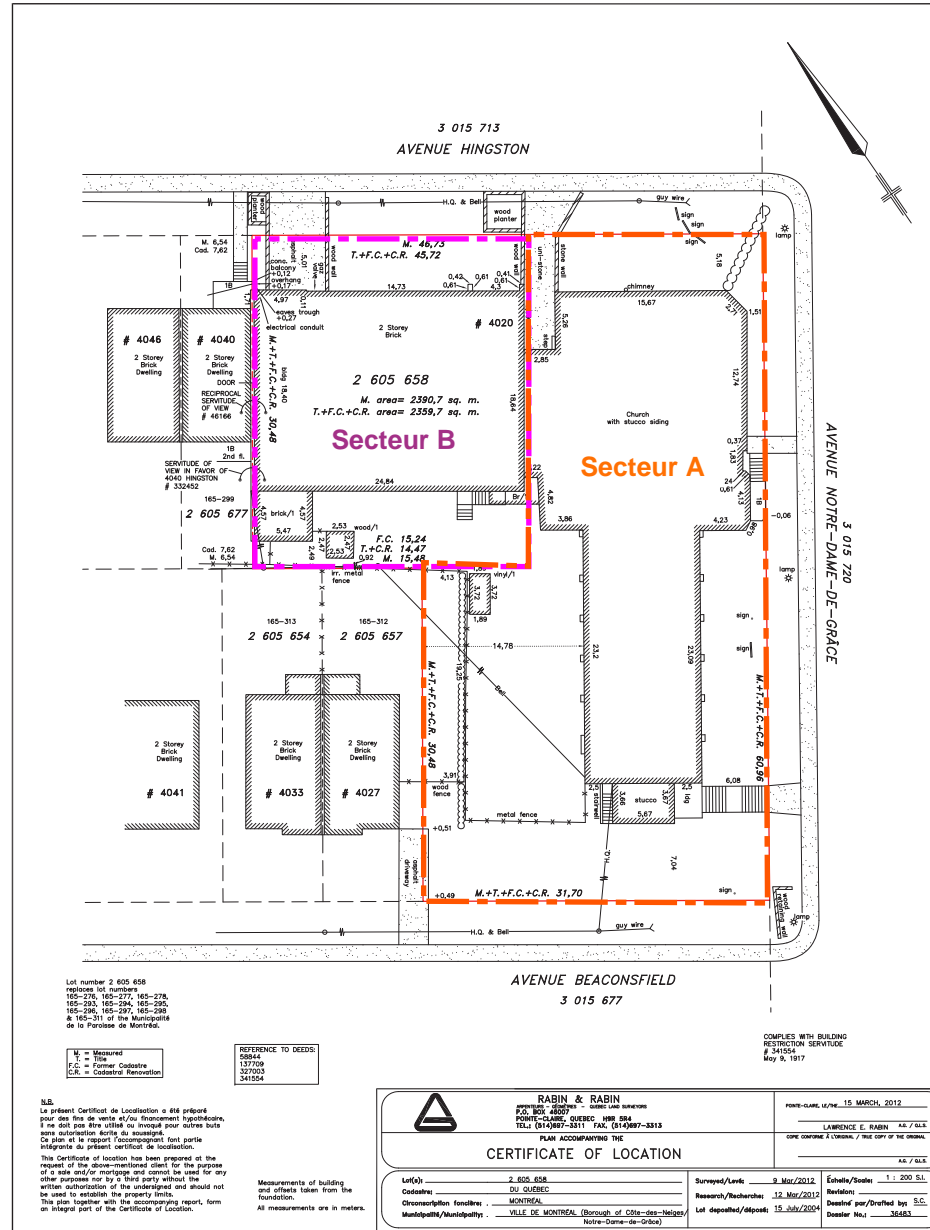
Signataire:

Stephane P PLANTE

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

Numéro de dossier : 1203558037

ANNEXE B - SECTEURS A ET B DUTERRITOIRE D'APPLICATION (1203558037)



RABIN & RABIN P. 201, 2027 MONTE-CARLE, QUÉBEC, H3B 2B4 TEL: (514) 897-3311 FAX: (514) 897-3315		FORM-GML 12/16e-15 MARCH, 2012 LAWRENCE E. RABIN A.S./G.S. I/WE CERTIFY I/WE/WE, THE CITY OF MONTREAL
PLAN ACCOMPANYING THE CERTIFICATE OF LOCATION		
Lot(s): 2 605 658 Cadastre: DU QUÉBEC Circumscription fondrière: MONTRÉAL Municipality/Localité: VILLE DE MONTRÉAL (Borough of Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce)	Surveyed/Levé: 9_Mar/2012 Research/Recherche: 12_Mar/2012 Lot deposited/déposé: 15_Jul/2004	Echelle/Scale: 1:200 S.L. Revision: Drawn par/Dessiné by: E.C. Dealer No: 36681

ANNEXE C - PLANS SECTEURS A ET B (1203558037)

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

20 AOÛT 2020



ANNEXE C - PLANS SECTEURS A ET B (1203558037)

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises
20 AOÛT 2020

- ### Légende
- Arbre existant
 - Arbre nouveau
 - Arbre à abattre (voir annexe C pour étude)
 - Niveau géodésique (m)
 - Accès au bâtiment
 - Limite de lot

Tableau des superficies

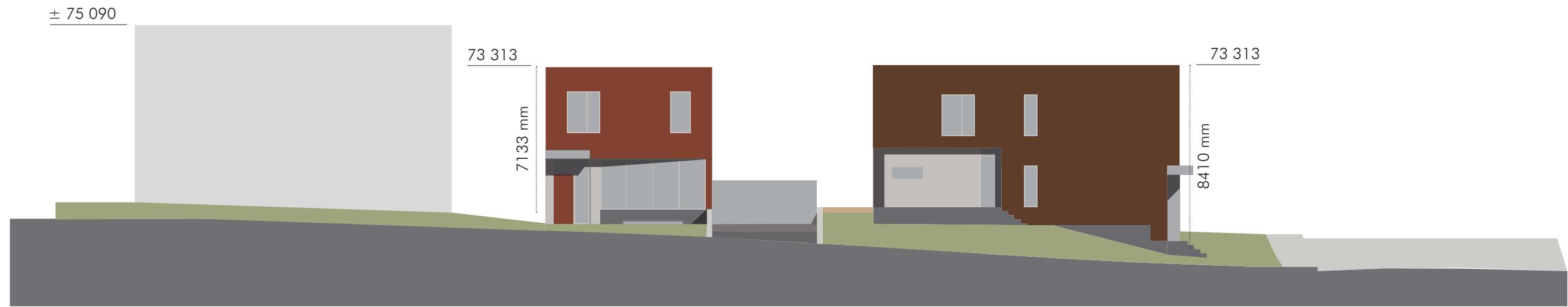
Catégorie d'usage de la zone	E.5(1)
Usage projeté	H.5
<hr/>	
Superficie, lot A	1627 m ²
Superficie, lot B	764 m ²
<hr/>	
Implantation des bâtiments, lot A	691 m ²
Implantation des bâtiments, lot B	459
<hr/>	
Taux d'implantation, lot A	42 %
Taux d'implantation, lot B	60 %
<hr/>	
Superficie de plancher, lot A	1924 m ²
Superficie de plancher, lot B	1319 m ²
<hr/>	
Densité (ISP), lot A	1,18
Densité (ISP), lot B	1,73



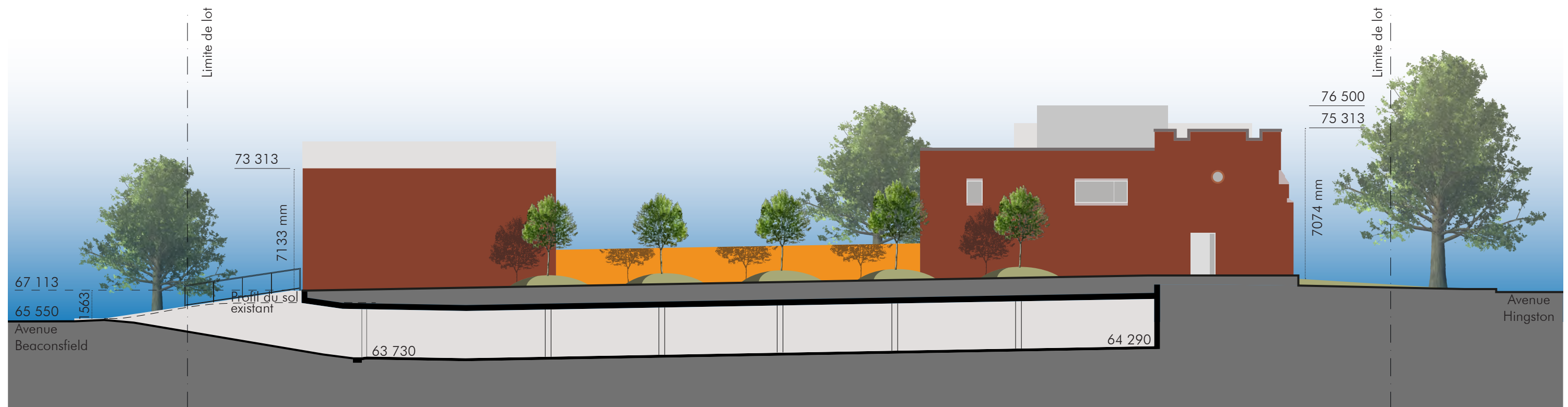
ANNEXE C - PLANS SECTEURS A ET B (1203558037)

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises
20 AOÛT 2020
CDN-NDG





Avenue Beaconsfield



Coupe A

Inventaire des lieux de culte du Québec

Église Saint Columba's

Fiche 2003-06-412



Vue frontale de la façade principale

ADRESSE	4020, avenue Hingston H4A 2J7
MUNICIPALITÉ	<u>Montréal</u>
MRC	<u>Hors MRC</u>
RÉGION ADMINISTRATIVE	région de <u>Montréal</u> (06)
TRADITION(S) RELIGIEUSE(S) ACTUELLE(S)	Anglicane
HIÉRARCHISATION RÉGIONALE	Faible (E)
CONSTRUCTION	1920
CONCEPTEUR(S)	Pick and Shepherd, Entrepreneur
ÉLÉMENTS DU SITE	Salle communautaire

Extérieur

REVÊTEMENT DOMINANT

FAÇADE PRINCIPALE	Crépi
MURS	Crépi
TOITURE	Asphalte (bardeau)

Intérieur

REVÊTEMENT DOMINANT

MURS	Béton
------	-------

VOÛTE OU PLAFOND	Bois
FORME DE LA VOÛTE	Arc en mitre
PLAN AU SOL	Croix latine choeur en saillie abside droite
PLAN INTÉRIEUR	Nef à 1 vaisseau
ORGUE	L'orgue Casavant Frères a été installé en 1953.
VITRAUX	La fenêtre qui perce le mur pignon est ornée d'un vitrail. L'auteur de ce vitrail est inconnu, tout comme la date d'installation. Les fenêtres de la nef et des bras de transept sont pourvues de verres teintés.

Dernière mise à jour : 24 février 2015

Tous droits réservés © 2012, Conseil du patrimoine religieux du Québec

ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL

ANNEXE 2 - ÉNONCÉ PATRIMONIAL

ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SITE DE L'ÉGLISE SAINT-COLUMBA ET DE SON CENTRE COMMUNAUTAIRE

4020-4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce)

L'intérêt patrimonial du site de l'église Saint-Columba et de son centre communautaire (*parish hall*) repose d'abord sur sa valeur sociale et symbolique en raison de son rôle comme lieu communautaire local important dans le secteur et de sa signification spirituelle.

Le site présente aussi des qualités paysagères notamment par l'intégration harmonieuse du centre communautaire au cadre bâti, l'insertion discrète de l'église et du centre communautaire dans le secteur et l'effet de prestance que procure la topographie du site.

Construit dans les années 1920, ce site témoigne également du développement intensif de Notre-Dame-de-Grâce dans les premières décennies du XX^e siècle, et de la présence de la communauté anglophone anglicane dans le quartier.

Enfin, la valeur architecturale de ce lieu repose principalement sur la qualité de la composition néo-Tudor du centre communautaire qui a conservé la plupart de ses caractéristiques d'origine.



Église Saint-Columba vue depuis l'avenue Notre-Dame-de-Grâce (Source : Ville de Montréal, mars 2014)



Centre communautaire (*parish hall*), 4040, avenue Hingston (Source : Ville de Montréal, mars 2014)



Centre communautaire et église Saint-Columba (Source : Ville de Montréal, mars 2014)

ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SITE DE L'ÉGLISE SAINT-COLUMBA ET DE SON CENTRE COMMUNAUTAIRE

4020 et 4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce)

DÉSIGNATION PATRIMONIALE

Désignation au Plan d'urbanisme : Bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle (église Saint-Columba)

Statut en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel : Aucun

Désignation patrimoniale fédérale : Aucune

CHRONOLOGIE DES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

1876

Incorporation de la municipalité de la paroisse de Notre-Dame-de-Grâce.

1906

La municipalité de Notre-Dame-de-Grâce prend le statut de ville.

Proposition de fondation d'une mission anglicane dans le quartier Kensington à Notre-Dame-de-Grâce, sous l'initiative du Révérend Frank Charters (recteur de la paroisse de Saint-Simon de Saint-Henri) et de l'évêque Carmichael.

1908

Inauguration de la mission St.Columba au coin des rues Sherbrooke et Grand.

1910

Annexion de Notre-Dame-de-Grâce à Montréal.

Entre 1910 et 1930

Développement urbain intensif de Notre-Dame-de-Grâce, en conjoncture avec l'augmentation de la desserte en transport du secteur.

Années 1910

Acquisition des terrains constituant le site à l'étude par The Incumbent and Church Wardens of the Parish of St.Columba.

1916

La paroisse de Saint-Columba devient autonome. Son recteur est alors le Révérend père James Alfred Osbourne.

1920

Construction de l'église Saint-Columba. La première messe est célébrée le 24 décembre.

1928

Construction du centre communautaire (parish hall) au nord de l'église selon les plans des architectes Philip John Turner et Alfred Dennis Thacker. Acquisition de la maison voisine (au nord) afin de loger le presbytère.

1953

Agrandissement de l'église selon les plans de l'architecte David Shennan.

1968

L'église accueille la mission catholique polonaise de la Très-Sainte-Trinité.

1969

1er septembre : allocution du cardinal Karol Jozef Wojtyła, futur pape Jean-Paul II, dans la grande salle du centre communautaire.

2012

Dissolution de la paroisse de Saint-Columba et fermeture de l'église.

Plan de Goad (extrait), 1913, volume 2, pl.242
(Source : BAnQ)Insurance Plan of Montreal (extrait), 1940, volume VII,
pl.768 (Source : BAnQ)

ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SITE DE L'ÉGLISE SAINT-COLUMBA ET DE SON CENTRE COMMUNAUTAIRE

4020 et 4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce)



Photo aérienne du site (Source : Bing, 2012)

ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SITE DE L'ÉGLISE SAINT-COLUMBA ET DE SON CENTRE COMMUNAUTAIRE

4020 et 4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce)

VALEUR SOCIALE ET SYMBOLIQUE**ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES**

La grande salle du centre communautaire
(Source : Ville de Montréal, mars 2014)

La valeur sociale et symbolique du site de l'église Saint-Columba et de son centre communautaire repose sur :

- son rôle comme lieu communautaire local où se tiennent plusieurs activités, célébrations et rassemblements (religieux, communautaires, publics et autres);
- la signification spirituelle associée au site.

- Sa localisation au cœur d'un quartier résidentiel
- Le centre communautaire et ses espaces intérieurs, notamment sa grande salle au rez-de-chaussée
- L'église, sa nef et son clocheton
- La vocation communautaire du lieu



Clocheton de l'église Saint-Columba
(Source : Ville de Montréal, mars 2014)

ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SITE DE L'ÉGLISE SAINT-COLUMBA ET DE SON CENTRE COMMUNAUTAIRE

4020 et 4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce)

VALEUR PAYSAGÈRE**ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES**

Vue du centre communautaire et de l'avenue Hingston
(Source : Ville de Montréal, mars 2014)

La valeur paysagère du site de l'église Saint-Columba et de son centre communautaire repose sur :

- l'intégration harmonieuse du centre communautaire au cadre bâti environnant qu'il bonifie par sa qualité architecturale;
- son intégration discrète au cœur d'un quartier résidentiel;
- l'effet de prestance que procure la topographie du site à l'église;
- la présence d'alignement d'arbres matures sur rue qui contribue à la qualité du site et du secteur.



Vue du site depuis l'angle des avenues Beaconsfield et Notre-Dame-de-Grâce (Source : Ville de Montréal, mars 2014)

- Sa localisation en tête d'îlot
- Le gabarit de l'église et du centre communautaire, semblable à celui des constructions du secteur
- Les caractéristiques architecturales du centre communautaire, notamment :
 - sa volumétrie
 - son implantation par rapport à la rue
 - son revêtement de brique rouge
 - ses détails architecturaux néo-Tudor
- Le talus bordant l'avenue Notre-Dame-de-Grâce
- Les alignements d'arbres matures sur rue

ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SITE DE L'ÉGLISE SAINT-COLUMBA ET DE SON CENTRE COMMUNAUTAIRE

4020 et 4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce)

VALEUR HISTORIQUE**ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES**Plan du secteur en 1940 (Source : *Insurance Plan of Montréal*, BAnQ)

Projet de transformation de l'église Saint-Columba de l'architecte David Shennan, 1952, non réalisé (Source : Archives du Diocèse anglican de Montréal)

Cardinal Karol Jozef Wojtyla, now Pope John Paul II, adressing (...), 1969 (Source : *As it happened*, Archives du Diocèse anglican de Montréal)

La valeur historique du site de l'église Saint-Columba et de son centre communautaire repose sur :

- son témoignage du développement intensif du quartier au début du XX^e siècle et de la présence importante de la communauté anglophone (anglicane) dans Notre-Dame-de-Grâce;
- le fait que l'église reflète les moyens modestes de la communauté de Saint-Columba par la simplicité de son architecture extérieure et son caractère inachevé;
- son association avec la mission catholique polonaise qui a occupé le site à partir de 1968, et le fait que le futur pape Jean-Paul II ait prononcé une allocution dans la grande salle du centre communautaire;
- son association avec des personnages qui ont joué un rôle important dans l'histoire de cette paroisse, soit les recteurs James Alfred Osbourne, Elton Scott et Norman E. Peterson.

- Sa localisation au cœur du quartier Notre-Dame-de-Grâce, dans un secteur résidentiel développé au début du XX^e siècle
- Les matériaux et caractéristiques architecturales modestes de l'église
- Le décor de la nef représentatif de la tradition anglicane (sobriété, mise en valeur des poutres apparentes de la toiture, contraste entre la blancheur des murs et les boiseries foncées, etc.)

ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SITE DE L'ÉGLISE SAINT-COLUMBA ET DE SON CENTRE COMMUNAUTAIRE

4020 et 4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce)

VALEUR ARCHITECTURALE

La façade principale du centre communautaire (Source : Ville de Montréal, mars 2014)



Détail de la façade du centre communautaire (Source : Ville de Montréal, mars 2014)



Nef de l'église Saint-Columba (Source : Ville de Montréal, mars 2014)

La valeur architecturale du site de l'église Saint-Columba et de son centre communautaire repose sur :

- la qualité architecturale du centre communautaire d'inspiration néo-Tudor et le haut degré d'authenticité de ses composantes;
- son association avec l'architecte Philip John Turner, directeur de l'école d'architecture de l'Université McGill, qui a notamment conçu plusieurs lieux de culte dans le secteur;
- la sobriété et la simplicité du décor de la nef de l'église.

ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES

- Le centre communautaire et ses caractéristiques architecturales, entre autres :
 - la composition d'inspiration néo-Tudor de sa façade principale se reflétant notamment dans la forme et le détail des ouvertures et l'utilisation de pilastres s'apparentant à des contreforts
 - ses espaces intérieurs d'origine, entre autres la grande salle (hauteur des plafonds, présence de la mezzanine (actuellement murée) et de la scène)
 - la présence de nombreuses composantes d'origine (fenêtres en bois, portes, décor intérieur, etc.)
- La nef de l'église, soit :
 - son volume intérieur simple
 - la charpente en bois apparente de la toiture
 - les boiseries
 - les vitraux du chœur

ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SITE DE L'ÉGLISE SAINT-COLUMBA ET DE SON CENTRE COMMUNAUTAIRE

4020 et 4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce)

DÉMARCHE

Cet énoncé répond à une demande faite par l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce à la Division du patrimoine de la Direction de la culture et du patrimoine pour l'évaluation de l'intérêt patrimonial de ce site en collaboration avec l'arrondissement et la Commission scolaire de Montréal.

Il se base sur la consultation d'une documentation portant sur le site, sur les expertises et expériences des participants au groupe de travail et sur une série d'observations et de constats découlant de la visite des lieux effectuée le 12 mars 2014.

RÉFÉRENCES

LAFONTAINE & SOUCY ARCHITECTES, *Étude préalable à l'énoncé patrimonial du 4020, avenue Hingston, Montréal*. Montréal, janvier 2014.

CONSEIL DU PATIMOINE RELIGIEUX DU QUÉBEC, *Inventaire des lieux de culte du Québec, fiche de l'église Saint-Columba's (no. 2003-06-412)*, Conseil du patrimoine religieux du Québec et ministère de la Culture et des Communications, 2003.

GROUPE DE TRAVAIL

Françoise Caron, conseillère en aménagement, Ville de Montréal, Direction de la culture et du patrimoine, Division du patrimoine

Claude Comtois, architecte, Ville de Montréal, Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, Division de l'urbanisme

Robert Denis, conseiller en aménagement, Ville de Montréal, Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, Division de l'urbanisme

David Kakon, directeur, 92865310 Québec Inc. (propriétaire du site)

Luce Lafontaine, architecte, Lafontaine & Soucy architectes

Jennifer Ouellet, conseillère en aménagement, Ville de Montréal, Direction de la culture et du patrimoine, Division du patrimoine

RÉDACTEUR

Jennifer Ouellet, conseillère en aménagement, Ville de Montréal, Direction de la culture et du patrimoine, Division du patrimoine

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION (1203558037)

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

20 AOÛT 2020

CDN-NDG

PLAN CADASTRAL

FEUILLET 1 DE 1

Un document joint complète ce plan cadastral.

Les mesures indiquées sur ce document sont exprimées en unités du système international.

DOSSIER : 1128899

Référence au(x) feuillet(s) cartographique(s) :
31H05-005-7061

Projection : MTM
Fuseau : 8

ÉCHELLE : 1 : 500

PLAN CADASTRAL PARCELLAIRE CADASTRE DU QUÉBEC

Circonscription foncière : Montréal

Municipalité(s) : Montréal (Ville)

Fait conformément aux dispositions de l'article (des articles) 3043, al.1 C.c.Q.

Préparé à Montréal

Signé numériquement par : Robert Katz
a.g. (matricule 2392)

Minute : 8507 datée du 23 septembre 2016
Dossier a.-g. : 43197-43089-2

Ce plan cadastral est correct et conforme à la loi, le 5 juillet 2017

Signé numériquement par: Barbara Gallant a.-g. (matricule 2443)

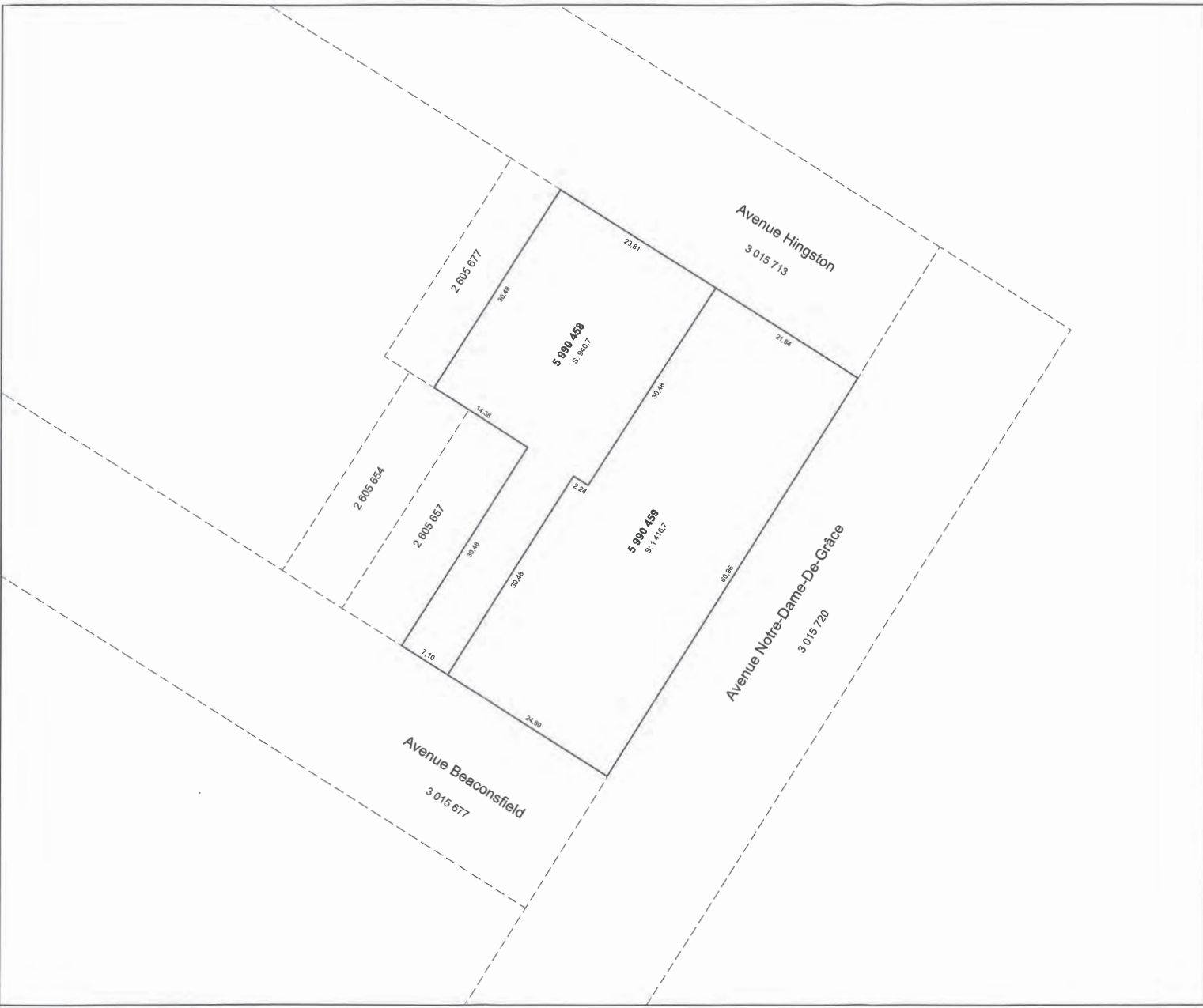
Pour le ministre

Seul le ministère est autorisé à émettre des copies authentiques de ce document.

Copie authentique de l'original,
le

Pour le ministre

Énergie et Ressources
naturelles
Québec



AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Suite à son assemblée du 26 juin 2015

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal*.



**Démolition et remplacement de l'église Saint Columba¹
(4020, avenue Hingston) par un projet résidentiel - retour**

AC15-CDNNDG-01

Localisation :	4020, avenue Hingston, arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce
Reconnaissance municipale :	Bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle (Plan d'urbanisme, chapitre de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce)
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) émettent un avis à la demande de l'arrondissement. L'avis du CJV est requis considérant qu'une demande de modification du plan d'urbanisme est faite afin de retirer l'église Saint Columba (4020, avenue Hingston) de la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle afin de permettre sa démolition.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet vise la démolition de l'église Saint Columba (4020, avenue Hingston) et son remplacement par un projet résidentiel composé d'un ensemble de sept maisons unifamiliales.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce doit donner son avis sur le projet, qui lui sera présenté le 6 août 2015. Le conseil de l'arrondissement et le conseil municipal seront également appelés à se prononcer sur le projet.

¹ Bien que certains documents utilisent le nom francisé de « Saint-Colomba », la majorité des documents utilisent le nom anglais « Saint-Columba », qui est plus en accord avec l'histoire et l'occupation du bâtiment. Le présent avis retient ce nom anglais, mais n'utilise pas le trait d'union qui n'est pas d'usage dans cette langue.

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX

C'est en 1908, à l'initiative du révérend Frank Cherters, recteur de la paroisse de Saint-Simon de Saint-Henri et de l'évêque Carmichael, qu'une mission anglicane est implantée dans ce quartier de la municipalité de Notre-Dame-de-Grâce d'abord au coin des rues Sherbrooke et Grand. Peu après, en 1910, la municipalité Notre-Dame-de-Grâce est annexée à Montréal, contribuant à intensifier le développement urbain du secteur. Parallèlement, le projet de transformer la mission en paroisse prend place et *The Incumbent and Church Wardens of the Parish of St. Columba* acquiert les terrains qui constituent le site aujourd'hui à l'étude. En 1920, quatre ans après que la paroisse Saint Columba soit devenue autonome, on procède à la construction de l'église. Implantée sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, l'église consiste en une nef unique qui aboutit à un chœur plus étroit. À l'intérieur, la nef est surmontée d'une charpente apparente en bois massif. À l'extérieur, cette construction en blocs de béton est d'apparence modeste, l'entrée étant marquée par un corps de bâtiment surmonté d'un toit en appentis et un petit clocher coiffant le faite du toit de l'église. En 1952, l'architecte David Shennan propose un important projet de transformation de style gothique qui comprend l'ajout d'une tour carrée massive à l'entrée. Le projet réalisé l'année suivante est nettement moins ambitieux, mais inclut un agrandissement arrière, de telle sorte que l'église et ses annexes forment la tête d'îlot. À partir de 1968, l'église accueille la mission catholique polonaise de la Très-Sainte-Trinité. La paroisse Saint Columba est dissoute en 2012 et son église est fermée et inoccupée depuis.

Pour sa part, le centre communautaire (*Parish Hall*) est érigé en 1928, soit huit ans après l'église, selon les plans des architectes Philip John Turner et Alfred Dennis Thacker dans le style Tudor. L'édifice de deux étages en brique, avec des encadrements stylisés en pierre autour des ouvertures, se trouve dans l'alignement des maisons le long de l'avenue Hingston. Il est présentement occupé par des groupes communautaires (Rohr Chabad NDG et campus Loyola), dont une garderie qui y cessera prochainement ses activités.

Bien que l'ensemble soit relativement discret, il se distingue par la présence d'un talus qui surélève l'église par rapport à l'avenue Notre-Dame-de-Grâce. Les reculs des façades permettent la présence d'arbres le long des trois avenues.

CONTEXTE DU PROJET

Une première présentation du projet devant le comité mixte a eu lieu le 12 décembre 2014. Il visait la démolition de l'église Saint Columba et la construction d'un ensemble de sept maisons de ville de deux étages avec sous-sol. Il prévoyait l'implantation de trois d'entre elles en front de l'avenue Hingston et de quatre autres en front de l'avenue Beaconsfield. Quatorze stationnements étaient prévus dans un espace commun souterrain, accessible depuis l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, au-dessus duquel se trouvaient les cours arrière des résidences. Le projet prévoyait également la rénovation de l'édifice du Parish Hall et le maintien de ses activités communautaires. Cette présentation a donné lieu à un avis défavorable des comités en date du 23 janvier 2015 (AC14-CDNNDG-01), dans lequel ceux-ci regrettaient que le projet ait d'emblée évacué le parti de valoriser l'existant en excluant toute possibilité de réhabiliter l'église (et n'aie à tout le moins exposé les résultats d'une telle réflexion au comité). Ils déploraient également le traitement de la tête d'îlot dans le projet de remplacement, aucune résidence n'ayant front sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce (où l'on prévoyait placer l'entrée de garage).

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet actuel vise la démolition et le remplacement de l'église Saint Columba située au 4020, avenue Hingston, par sept maisons de ville unifamiliales ; six ayant front sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce et une ayant front sur l'avenue Beaconsfield. Ce sont des maisons de deux étages avec sous-sol, disposant chacune de trois ou quatre chambres. Des espaces de stationnement intérieurs souterrains sont accessibles depuis l'avenue Beaconsfield.

Le projet prévoit également la conservation du bâtiment du Parish Hall et la poursuite de son occupation à des fins communautaires.

ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) (ci-après « les comités ») ont reçu les représentants de l'arrondissement, des services centraux de la Ville et de la firme d'architectes responsable du projet de remplacement ainsi que le propriétaire du bâtiment lors de sa réunion du 26 juin 2015. Le représentant de l'arrondissement a d'abord présenté le contexte du projet et l'état du bâtiment à démolir, avant d'exposer les enjeux relatifs au potentiel de réhabilitation de l'église et à l'élaboration de la seconde mouture du projet de remplacement. Le représentant de la firme externe a ensuite présenté le parti d'aménagement retenu en lien avec les recommandations de l'avis des comités du 23 janvier 2015 (AC14-CDNNDG-01).

Tout d'abord, les comités soulignent que le projet a évolué considérablement depuis la première présentation ; ils apprécient la volonté manifeste de répondre aux recommandations qu'ils ont émises précédemment ainsi que le fait d'avoir envisagé plusieurs options, dont la conversion de l'église en habitation. Les comités tiennent néanmoins à préciser que ce n'est pas à leur demande que cette option a été étudiée. Il s'agit en effet d'une avenue qu'ils n'encouragent pas. Ils encourageaient plutôt sa reconversion à des fins communautaires. Les comités en profitent pour rappeler que le devenir des églises et de leur terrain est un enjeu crucial sur le territoire montréalais ; à leur avis, il est urgent de mieux documenter les possibilités de conservation, de réhabilitation et de requalification de ces propriétés, et ce, dans une démarche collective impliquant la Ville centrale et les arrondissements.

Enfin, les comités apprécient également qu'une évaluation de la condition physique du bâtiment, qu'ils jugent rigoureuse et objective, ait été réalisée en vue de justifier sa démolition.

Démolition de l'église et projet de remplacement

Les comités considèrent que la démolition de l'église Saint Columba est acceptable compte tenu de la qualité du projet de remplacement et des études réalisées sur l'intérêt patrimonial du site² et l'état de conservation de l'église. Il leur apparaît également approprié que le projet prévoit la construction de maisons unifamiliales attachées comprenant trois ou quatre chambres plutôt que des bâtiments d'appartements en copropriété. Ils apprécient en outre que,

² Ville de Montréal, Division du patrimoine. *Énoncé de l'intérêt patrimonial du site de l'église Saint-Columba et de son centre communautaire, 4020-4040, avenue Hingston (arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce)*, Montréal, Ville de Montréal, 24 avril 2014, p. 1.

ANNEXE 3 - AVIS DU COMITÉ MIXTE (1203558037)

contrairement à la première version du projet où les maisons donnaient sur les avenues Hingston et Beaconsfield, la majorité d'entre elles aient maintenant front sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce.

Parish Hall

Les comités voient d'un bon œil l'intention de conserver le bâtiment du Parish Hall, dont l'énoncé de l'intérêt patrimonial réalisé pour le site reconnaît la valeur architecturale, et d'y maintenir un usage communautaire. De plus, par rapport à la première version du projet, où les maisons étaient mitoyennes avec le Parish Hall, la nouvelle implantation permet d'améliorer les éventuels problèmes de cohabitation. Les comités se questionnent néanmoins sur la présence du mur aveugle donnant sur les cours arrière des résidences et croient que des mesures pourraient être prises afin d'en atténuer l'effet. De plus, les comités suggèrent de redéfinir légèrement la maison formant le coin des avenues Hingston et Notre-Dame-de-Grâce de manière à créer une frontalité plus forte sur l'avenue Hingston. À cet effet, ils proposent de déplacer l'entrée principale de cette maison sur Hingston et d'allonger sa façade sur rue vers le nord, de manière à réduire la largeur du vide entre le Parish Hall et le projet.

Traitement architectural

Le projet de remplacement de l'église par un ensemble de maisons de ville a été grandement amélioré et les comités apprécient le travail qui a été réalisé. Ils croient néanmoins qu'il reste un certain raffinement à faire du point de vue du vocabulaire architectural et du choix des matériaux afin de mieux assurer l'intégration de l'ensemble dans le cadre bâti environnant. En vue de la révision architecturale du projet par l'arrondissement, les comités soulèvent quelques aspects qui devraient faire l'objet d'une réflexion : d'abord, le choix du verre comme matériau pour les mains courantes apparaît contestable, car il ne s'associe pas au vocabulaire architectural du secteur ; de plus, l'échelle des baies vitrées pourrait être diminuée afin de mieux harmoniser ces dernières à celles des bâtiments résidentiels du quartier ; et enfin, la proportion du revêtement de pierre par rapport à la brique paraît trop importante. Les comités recommandent par ailleurs de remplacer la porte double du stationnement souterrain par une porte simple, de manière à réduire la largeur de la voie d'accès et son impact sur la rue.

Aménagements paysagers et topographie

Les comités comprennent que l'intention générale est de conserver les arbres actuellement présents sur le domaine public. Néanmoins, les modifications apportées à la topographie sont difficiles à lire dans le document présenté. Aussi, le projet prévoit l'arasement partiel du terrain situé en façade des bâtiments pour y aménager les escaliers donnant accès aux entrées, créant ainsi une séquence de différents talus. Les comités voient d'un mauvais œil le fractionnement du talus en plusieurs morceaux, puisque cela modifie la topographie du site et va à l'encontre des aménagements paysagers du quartier, où les escaliers situés très près du trottoir permettent de garder le profil du talus. Les comités s'inquiètent également de l'impact de cet arasement sur la conservation de deux des arbres situés sur le domaine public. Il est d'avis que les escaliers menant aux portes d'entrée des résidences pourraient être avancés, c'est-à-dire rapprochés du trottoir, afin qu'ils épousent la forme du talus, permettant ainsi d'éviter de le scinder. Cela permettrait de conserver le talus en totalité, ainsi que les arbres. Plus largement, les comités insistent sur la nécessité de mettre en place des mesures afin de s'assurer de protéger les arbres présents.

ANNEXE 3 - AVIS DU COMITÉ MIXTE (1203558037)

Par ailleurs, les comités soulignent que l'excavation n'est pas nécessaire du côté nord, où l'arasement prévu ne respecte pas le profil du voisin et se solderait en la création d'un sous-espace excavé borné du côté du voisin par un mur de soutènement et de l'autre, par le mur de la première unité. Il serait en ce cas préférable de conserver la topographie du terrain et de rehausser légèrement le solage et le niveau des fenêtres.

AVIS DU CJV ET DU CPM

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger émettent un avis favorable au projet de remplacement de l'église Saint Columba qui leur a été présenté. Dans le présent avis, les comités font état de leurs recommandations à ce propos.

Le vice-président du CJV,

Original signé

Pierre Corriveau

Le 17 juillet 2015

Le vice-président du CPM,

Original signé

Pierre Gauthier

Le 17 juillet 2015

ANNEXE 3 - AVIS DU COMITÉ MIXTE
(1203558037)

1. 2018

1. 2018

1. 2018

1. 2018

1. 2018

ANNEXE 4 - RAPPORT QUALITATIVES DES ARBRES (1203558037)

1

PROJET RÉSIDENTIEL
AU 4020 HINGSTON (MONTRÉAL)

Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation

RAPPORT D'ÉTUDE PRÉPARÉ
LE 17 SEPTEMBRE 2019

POUR
PRECISE PROPERTY

DÉPOSÉ PAR



233, boul. Ste-Rose - Bureau 420 - Laval, QC H7L 1L7 - Canada
Tél: 450-628-1291 • Fax: 450-628-6196
info@nadeauforesterieurbaine.com
www.nadeauforesterieurbaine.com

TABLE DES MATIÈRES

	<i>page</i>
1. Introduction et buts de l'étude	1
2. Inventaire et étude qualitative des arbres	2
2.1. Méthodologie d'inventaire	2
- zone d'étude et arbres inventoriés	2
2.2. Critères d'inventaire	2
2.3. Valeur de conservation	3
- préambule	3
- principes de base	3
- formule de calcul de la valeur de conservation	4
- surface terrière	4
- cote d'espèce	4
- cote de condition de santé	4
- valeur de conservation	5
2.4. Résultats d'inventaire	5
- quantités d'arbres	5
- propriétaire des arbres	5
- espèces	5
- dimensions et âge	5
- condition de santé	5
- arbre remarquable	5
- répartition selon la valeur de conservation	6
3. Impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation des arbres	7
3.1. Principes généraux sur la compréhension des impacts potentiels liés aux travaux de construction	7
- principaux impacts des travaux de construction sur les arbres	7
- généralités sur le système racinaire des arbres	7
- autres impacts possibles	8
3.2. Évaluation des impacts des travaux de construction	8
- éléments d'analyse de base	8
- résumé de l'analyse des impacts	9
- impacts liés aux travaux de construction	10
3.3. Mesures d'atténuation pour la préservation des arbres	11
- aire de chantier et aire de préservation des arbres interdite à toute circulation	11
- clôture de protection	11
- protection du sol contre le tassement	12
- taille des racines	12
- signalisation	12
- élagage de chantier	12
- arrosage	13
- travaux de paysagement	13
- suivi de la condition des arbres et supervision des travaux	13

Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation

ANNEXE 4 - RAPPORT QUALITATIVES DES ARBRES (1203558037)

II

1

	<i>page</i>
4. Conclusion	14
Annexe 1 : Liste d'inventaire et plan de localisation des arbres	III
Annexe 2 : Photos.....	VI
Annexe 3 : Impacts des travaux de construction par rapport aux arbres	XI

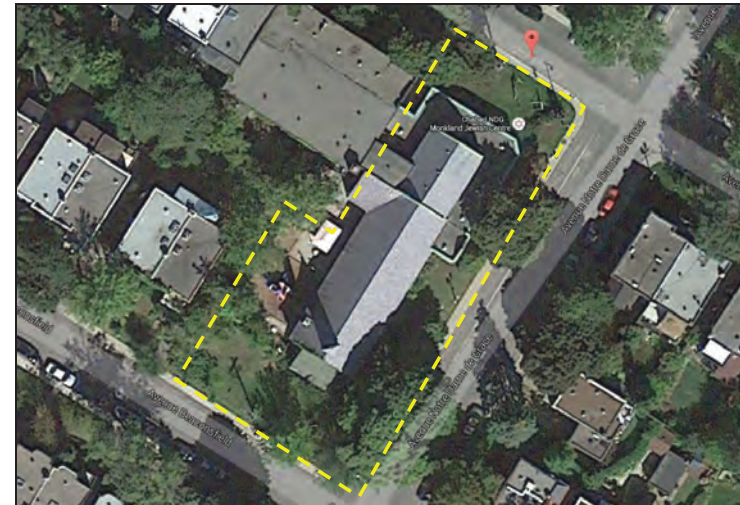
1. INTRODUCTION ET BUTS DE L'ÉTUDE

Un projet de construction résidentiel est prévu au 4020 Hingston à Montréal, soit dans le quadrilatère compris entre les avenues Beaconsfield (au sud), Hingston (au nord) et Notre-Dame-de-Grâce (à l'est) [voir *figure 1* plus bas].

L'étude consiste dans un premier temps à caractériser les arbres existants,. Par la suite, il s'agit de déterminer quels sont les arbres qui peuvent être conservés en fonction du projet de construction tel que transmis par le client (*Precise Property*) dans sa version la plus récente. Par ailleurs, ce rapport comporte un énoncé des recommandations générales quant aux mesures à adopter pour assurer la protection et la préservation des arbres existants lors des travaux de construction et d'aménagement paysager à venir.

Il est à noter que des rapports avaient déjà été produits antérieurement par notre firme les 20 février et 10 juin 2015 pour une version différente du projet qui, depuis, a été modifié.

Figure 1 : Localisation générale de la propriété du 4020 Hingston (approximatif)



Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation

Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation

ANNEXE 4 - RAPPORT QUALITATIVES DES ARBRES (1203558037)

2

2. INVENTAIRE ET ÉTUDE QUALITATIVE DES ARBRES

2.1. Méthodologie d'inventaire

Afin de pouvoir déterminer la valeur de conservation des arbres, un premier inventaire des arbres avait été réalisé le 10 février 2015. En raison du long délai qui s'est écoulé, un nouvel inventaire a été réalisé le 21 août dernier afin d'actualiser la condition des arbres.

◆ Zone d'étude et arbres inventoriés

Les arbres inventoriés sont tous ceux qui sont situés en bordure de la propriété du futur projet, et ce tel que défini sur le plan produit par la firme *Dubuc Architectes Paysagistes Inc.* (novembre 2014). Selon les informations transmises par le client en 2015, ces arbres seraient tous la propriété de la Ville de Montréal.

2.2. Critères d'inventaire

Les critères d'inventaire qui ont été retenus sont les suivants :

- **No de l'arbre** :numéro de référence de l'arbre
- **Espèce** :espèce de l'arbre
- **Diamètre du tronc** :diamètre du tronc mesuré au DHP (diamètre à hauteur de poitrine, mesuré à 1,4 m du sol), exprimé en centimètres
 - dans le cas des arbres multitruncs, tous les troncs ont été mesurés individuellement
- **Condition générale** :condition générale de santé, donne une appréciation résumée de la condition de l'arbre selon cinq classes de référence :
 - **excellente** : arbre sans défaut structural ou problème de santé particulier [cote de condition entre 85 et 100%¹]
 - **bonne** : arbre ne présentant au plus que quelques défauts structuraux ou problèmes de santé d'importance mineure à moyenne [cote de condition entre 65 et 80%¹]
 - **moyenne** : arbre présentant un ou plusieurs défauts structuraux ou problèmes de santé d'importance moyenne à relativement importante [cote de condition entre 50 et 60%¹]
 - **faible** : arbre présentant un ou plusieurs défauts structuraux ou problèmes de santé d'importance majeure (dans la plupart des cas, arbre à abattre ou en voie de l'être...) [cote de condition entre 5 et 45%¹]
 - **mort** : arbre définitivement mort [cote de condition de 0%¹]

¹ Note : Plus la cote de condition est élevée, plus l'arbre est en bonne condition de santé.

Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation

3

- **Remarques** :résumé d'observations particulières faites sur la condition de santé de l'arbre, sur son environnement ou sa rareté, les travaux d'entretien recommandés et les perspectives futures

2.3. Valeur de conservation

◆ Préambule

Une des principales difficultés lors de la mise en valeur d'un site (ex.: construction de bâtiments ou d'infrastructures, aménagement paysager du site, réaménagement d'une rue, etc.) où des arbres sont présents est de pouvoir évaluer de manière objective quels sont les impacts réels des futurs aménagements sur la ressource arbre du site, et ce de manière qualitative (i.e. valeur des arbres abattus par exemple...), et non pas seulement de manière quantitative (i.e. par exemple la quantité d'arbres à abattre...).

Cette difficulté provient notamment du fait que les arbres appartiennent à différentes espèces, certaines étant plus nobles que d'autres, que ces arbres sont de dimensions (diamètre du tronc) très variables les uns par rapport aux autres, et qu'ils sont de conditions diverses, certains étant en excellente condition de santé alors que d'autres peuvent être dépérissants. De plus, certains arbres peuvent par exemple appartenir à une espèce rare, ce qui peut alors accroître leur valeur. Pour résoudre au mieux cette difficulté, ces divers critères d'évaluation doivent donc être combinés en un seul que nous appelons la « valeur de conservation » des arbres.

C'est donc à partir de la valeur de conservation des arbres qu'une évaluation plus objective peut être faite quant aux impacts de travaux de construction des nouveaux immeubles.

◆ Principes de base

Une valeur de conservation a été déterminée pour chacun des arbres inventoriés. Cette valeur de conservation combine à la fois les critères de diamètre du tronc de l'arbre, d'espèce de l'arbre, de condition de santé ainsi qu'un facteur de pondération complémentaire en fonction du type d'arbre impliqué.

Pour déterminer cette valeur de conservation, puisque nous sommes en présence d'arbres qui ont des fonctions ornementales, nous nous sommes basés sur les principes de la méthode d'évaluation monétaire des arbres telle que proposé par la SIAQ (Société internationale d'arboriculture - Québec inc.) dans son *Guide d'évaluation des végétaux d'ornement, Édition 1995*². Si cette méthode permet d'évaluer des arbres en termes de dollars de valeur contributive pour une propriété, elle peut également tout aussi bien être utilisée pour coter ces arbres en terme de pointage.

² *Guide d'évaluation des végétaux d'ornement – édition 1995*, Société internationale d'arboriculture-Québec inc., 1995, 67 p.

Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation

ANNEXE 4 - RAPPORT QUALITATIVES DES ARBRES (1203558037)

4

◆ Formule de calcul de la valeur de conservation

L'équation utilisée pour le calcul de la cote de valeur de conservation est dérivée de la formule d'évaluation monétaire par la surface terrière décrite dans le Guide mentionné au paragraphe précédent, soit [voir page suivante] :

$$\text{cote de la valeur de conservation} = [\text{surface terrière du tronc}] \times [\text{cote d'espèce}] \times [\text{cote de condition}] \times [\text{facteur de pondération}]$$

où

$$\text{surface terrière du tronc} = [\text{diamètre du tronc}] \times [\text{diamètre du tronc}] \times \pi / 4$$

◆ Surface terrière

La surface terrière du tronc correspond à la surface (aire ou superficie) occupée par la découpe du tronc mesuré au DHP (diamètre à hauteur de poitrine, mesuré à 1,4 m au-dessus du niveau sol). Ainsi, plus un arbre est gros, plus importante sera donc par principe sa valeur de conservation.

Il est à noter que dans le cas des arbres à troncs multiples, un diamètre équivalent a été déterminé à partir de la somme des surfaces terrières.

◆ Cote d'espèce

Les différentes espèces d'arbres ne méritent pas la même cote de classification, et ce en raison de leurs caractéristiques très diversifiées. Dans l'attribution du facteur d'espèce, on a pris notamment en compte la « noblesse » (ex.: chêne vs. peuplier), la longévité de l'arbre, les habitudes de croissance de l'arbre, la susceptibilité ou non à certains parasites destructeurs (insectes ou maladies), la résistance structurale de l'arbre aux événements climatiques (ex.: verglas), s'il s'agit d'une espèce dite nuisible, et les caractères esthétiques (ex.: conifère vs. feuillu, coloration automnale). Cette classification se fait également en tenant compte du contexte local (ex.: milieu forestier, cimetière, secteur de la montagne, centre-ville, zone résidentielle, parc urbain, rive d'un cours d'eau, etc.).

Les cotes d'espèce que nous avons déterminées et utilisées ont été les suivantes³ :

- caryer cordiforme (*Carya cordiformis*)..... 85%
- érable de Norvège (*Acer platanoides*)..... 60%
- frêne de Pennsylvanie (*Fraxinus pennsylvanica*)..... 25%
- orme d'Amérique (*Ulmus americana*)..... 40%

◆ Cote de condition de santé

L'état de santé de l'arbre (aspects physiologique et esthétique) et l'intégrité de sa structure physique (aspect structural) constituent sa condition. La condition d'un arbre s'évalue toujours par comparaison avec un arbre spécimen parfait qui est caractéristique de l'espèce. Si l'arbre est parfait, sa condition sera de 100%.

³ Plus la cote en pourcentage est élevée, plus on considère que l'espèce a une grande valeur.

5

Il est à noter que le pourcentage précis de condition a été évalué directement sur le terrain lors de l'inventaire général des arbres.

◆ Valeur de conservation

Afin de faciliter la visualisation des résultats, les cotes de valeur de conservation ont été regroupées selon cinq grandes classes de la manière suivante :

- valeur très élevée..... 2 000 points et plus
- valeur élevée..... de 1 000 à 1 999 points
- valeur moyenne..... de 350 à 999 points
- valeur faible (ou modérée)..... de 1 à 349 points
- valeur nulle (arbre à abattre)..... 0 point

2.4. Résultats d'inventaire

Les résultats d'inventaire sont exposés sur le tableau d'inventaire [voir *tableau 1* à l'*Annexe 1*] et sur le plan de localisation [voir *plan 1* à l'*Annexe 1*] fournis avec le présent rapport. Sur le tableau, on retrouve à la fois l'ensemble des données recueillies lors de l'inventaire sur le terrain ainsi que les calculs et la valeur de conservation attribuée pour chacun des arbres.

◆ Quantités d'arbres

Au total, des 11 arbres inventoriés originellement, il ne reste aujourd'hui que 8 arbres [voir *photos 1 à 7* à l'*Annexe 2*] puisque trois arbres ont été abattus depuis les premiers rapports en 2015. Une renumérotation des arbres a donc été faite en conséquence avec ce nouveau rapport.

◆ Propriétaire des arbres

Tous les arbres inventoriés seraient selon toute vraisemblance la propriété de la Ville de Montréal puisqu'ils semblaient être situés sur l'emprise municipale de rues.

◆ Espèces

On retrouve au total quatre espèces différentes. La majorité des arbres (5 des 8 arbres) sont des érables de Norvège.

◆ Dimension et âge

En ce qui regarde le diamètre du tronc des arbres, cette donnée est très variable (de 2 à 83 cm de diamètre). On retrouve à la fois des arbres âgés de moins de 2 ans à environ 60 ans.

◆ Condition de santé

La majorité des arbres inventoriés sont en condition de santé jugée comme bonne à excellente.

Par contre, deux des arbres sont à abattre en raison de défauts structuraux problématiques.

◆ Arbre remarquable

Aucun arbre de qualité remarquable en raison de la rareté de son espèce ou bien de son diamètre de tronc exceptionnel n'a été observé.

ANNEXE 4 - RAPPORT QUALITATIVES DES ARBRES (1203558037)

6

◆ Répartition selon la valeur de conservation

La répartition des arbres selon leur valeur de conservation est exposée au *tableau 2* [voir page suivante].

Globalement, les deux tiers des arbres sont de valeur de conservation faible, principalement en raison de leur faible dimension ou bien de leur espèce jugée comme plus « problématique ».

Les deux arbres à abattre éventuellement à moyen terme ont été exclus des calculs de répartition de la valeur de conservation en raison de leur condition structurale déficiente.

Tableau 2 : Répartition des arbres selon leur valeur de conservation

Valeur de conservation	Nombre d'arbres	Répartition ⁴ (%)
nulle	2	–
faible	4	~ 66%
moyenne	1	~ 17%
élevée	0	0%
très élevée	1	~ 17%
Total (excluant ceux à valeur nulle)	6	100%

⁴ Les arbres de valeur de conservation dite nulle ont été exclus des calculs de répartition des valeurs de conservation selon le pourcentage, et ce étant donné que leur abattage est requis, et ce peu importe que le projet de construction se réalise ou non. Ces arbres doivent être abattus parce qu'ils sont soit dangereux, soit dépérissants et/ou atteints d'une maladie incurable, ou encore parce qu'ils sont carrément mal localisés et causent des dommages aux infrastructures actuelles de la propriété.

Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation

7

3. IMPACTS DU PROJET SUR LA RESSOURCE ARBRE ET MESURES DE PRÉSERVATION DES ARBRES

3.1. Principes généraux sur la compréhension des impacts potentiels liés aux travaux de construction

Une première évaluation sommaire de l'impact de l'implantation des bâtiments projetés, ainsi que des autres aménagements connexes (ex.: allées véhiculaires, stationnements, trottoirs, etc.), a été réalisée, et ce par rapport à la ressource arbre du site. Cette évaluation a été faite à partir du plan d'implantation contenu dans le document de présentation du projet (février 2019) préparé par la firme *Saia Barbarese Topouzanov Architectes* [voir *plan 1* à l'*Annexe 1*].

◆ Principaux impacts des travaux de construction sur les arbres

En fonction de notre expérience dans ce type de projets (travaux de construction à proximité des arbres...), l'essentiel des impacts négatifs potentiels se fera normalement surtout « sentir » pour les arbres qui sont situés en périphérie immédiate des infrastructures à implanter. Selon la grosseur de l'arbre, son espèce et sa condition de santé, ainsi que l'environnement existant tout autour de ce dernier (ex.: voie de circulation, trottoir), la zone principale d'impact potentiel pourra s'étendre de 2 à 6 m environ en fonction de l'arbre impliqué.

Les principaux impacts négatifs anticipés sur la survie des arbres en périphérie sont les suivants :

- perte plus ou moins importante de racines (30% ou plus du système racinaire) suite aux travaux d'excavation, et ce particulièrement dans le cas d'excavations classiques profondes (plus de 1,2 m...) où l'excavation est faite avec une pente de sécurité 1:1 (i.e. pente d'excavation à 45°), ce qui fait que la distance d'excavation s'étend bien au-delà de l'implantation en tant que telle du bâtiment ou de toute autre infrastructure
- abaissement permanent du niveau du sol (i.e. travaux de nivellement)
- tassement du sol causant l'asphyxie du système racinaire, et ce suite à l'entreposage temporaire de matériaux, à la circulation de machinerie lourde et/ou au rehaussement permanent du niveau du sol (i.e. travaux de nivellement)

Les impacts précédents sur le système racinaire des arbres sont, à notre opinion professionnelle, ceux qui peuvent le plus hypothéquer potentiellement la survie des arbres, car ils affectent directement la survie même des racines et donc de l'arbre lui-même. L'absence de mesure d'atténuation à ce chapitre conduit d'ailleurs au dépérissement des arbres dans la plupart des cas et à leur mortalité subséquente au bout de 3 à 10 ans.

◆ Généralités sur le système racinaire des arbres

De manière générale, il faut savoir que 90% du système racinaire d'un arbre se retrouve dans les 30 à 45 premiers centimètres de sol. De plus, son étendue (ou développement latéral...) correspond à un rayon de 1 à 2,3 fois la hauteur totale de l'arbre. Également, les racines servant

Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation

ANNEXE 4 - RAPPORT QUALITATIVES DES ARBRES (1203558037)

8

à l'ancrage d'un arbre mature (i.e. d'environ 30 cm et plus de diamètre de tronc) se trouvent dans un rayon de 2 à 3 m autour du tronc. Enfin, ce qui précède est généralement valable pour toutes les espèces d'arbres poussant sous nos latitudes.

D'autre part, toujours concernant les racines d'ancrage, les plus puissantes d'entre elles chez les espèces d'arbres feuillus se retrouvent généralement du côté où les tensions mécaniques se font, soit du côté ouest du tronc, car elles font alors face aux vents dominants. Les secondes racines d'ancrage en termes d'importance sont quant à elles situées du côté des compressions mécaniques, soit du côté est du tronc. Dans le cas des arbres résineux, les racines d'ancrage les plus puissantes sont plutôt du côté des racines de compression, soit du côté est du tronc, suivies par les racines de tension du côté ouest du tronc. Enfin, pour les deux types d'arbres, les troisièmes par ordre d'importance sont celles situées sur les côtés nord et sud du tronc.

Toutefois, il peut arriver que des conditions locales de sol (ex.: type de sol peu propice à un enracinement...) et/ou la présence d'infrastructures au sol (ex.: trottoir public à proximité) ou souterraines vont faire en sorte qu'un arbre ne va s'appuyer par exemple que sur ses racines en compression et très peu sur ses racines en tension.

Par ailleurs, dans le cas où il y a présence d'une surface imperméable, telle une surface asphaltée ou bétonnée, on ne trouve généralement, sauf exception, que peu ou pas de racines sous ce type de surface. Ceci s'explique par le fait que les racines ont des besoins essentiels en eau, éléments minéraux et oxygène pour y survivre et prospérer. Or ce type de surface, de par son imperméabilité, rend le développement sous-jacent des racines peu propice, surtout si, sur au moins un côté du tronc, on retrouve un parterre (i.e. surface engazonnée, plate-bande ou terre battue) où les conditions de vie et de développement des racines sont plus propices.

◆ Autres impacts possibles

Parmi les autres impacts potentiels anticipés, on peut notamment penser aux suivants :

- vibrations causées par des travaux de dynamitage de roc
- abaissement potentiel de la nappe phréatique
- assèchement partiel du sol environnant dû au système de drainage des eaux de surface
- présence de branches interférentes avec les travaux de construction à réaliser
- blessures mécaniques au tronc d'un arbre
- intoxications de nature chimique (ex.: intoxication du sol, déversement de béton au pied d'un arbre)
- etc.

3.2. Évaluation des impacts des travaux de construction

◆ Éléments d'analyse de base

Pour les fins de la présente étude d'impacts sur les arbres, nous avons émis un certain nombre d'hypothèses et de prémisses. Celles-ci se sont basées entre autres sur les informations qui ont été mis disponibles à ce jour à notre attention (ex.: nature et localisation des travaux) ainsi que sur notre expérience passée dans ce type de projets. Les principales prémisses et hypothèses que nous avons pris en compte sont les suivantes :

Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation

9

- Système racinaire existant des arbres :
 - Absence de racines sous les infrastructures existantes (trottoir piétonnier, voie de circulation).
 - Une perte jusqu'à 30 à 35% de l'ensemble du système racinaire nourricier s'avère tolérable, sauf exceptions particulières.
 - Une perte de 35% ou plus au niveau des racines d'ancrage s'avère intolérable en regard de la sécurité (i.e. stabilité de l'arbre).
- Travaux de construction :
 - Une sur-largeur d'excavation potentielle de 0,3 m a été prise en compte à l'extérieur des limites externes d'implantation des trottoirs d'entrée et de 1 m pour les entrées de véhicules.
 - Une sur-largeur d'excavation potentielle de 2 m a été prise en compte à l'extérieur des limites externes d'implantation des bâtiments.
- Mesures d'atténuation :
 - Toutes les mesures d'atténuation usuelles et requises lors de travaux de construction d'envergure seront prises (ex.: ouvrages temporaires de protection du sol, élagage des branches interférentes avec les travaux de construction, pré-coupe de racines, arrosage, etc.).

◆ Résumé de l'analyse des impacts

Les travaux anticipés de construction ont été visualisés au mieux des informations disponibles et les impacts sur les racines des arbres analysés. Le résultat est présenté au tableau 3 à l'Annexe 3. Pour une meilleure compréhension, les éléments d'informations des tableaux récapitulatifs ont été présentés et s'expliquent comme suit :

- Perte de racines due aux travaux (i.e. conflit entre le système racinaire et les nouvelles constructions) : indique le pourcentage estimé de perte au niveau du système racinaire et ou des racines d'ancrage
- Impacts des travaux sur les racines :résume la conclusion finale quant au degré d'importance des impacts anticipés des travaux de construction (excavation, etc.) sur les racines de l'arbre et sa survie, tant à court qu'à long terme
 - nuls : aucun impact notable anticipé
 - mineurs : impacts très tolérables qui ne devraient pas affectés de manière importante les chances de survie de l'arbre (chances de survie de 75% ou plus)
 - moyens : impacts assez tolérables sur les chances de survie de l'arbre (chances de survie de 50% à 70%)
 - sévères : impacts non tolérables sur les chances de survie de l'arbre ou sa conservation de manière stable et sécuritaire (arbre dangereux et/ou chances de survie de 25 à 45%)

Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation

ANNEXE 4 - RAPPORT QUALITATIVES DES ARBRES (1203558037)

10

- **très sévères** : impacts assez tolérables sur les chances de survie de l'arbre (arbre très dangereux et/ou chances de survie de 20% ou moins)
 - **complets** : arbre impossible à conserver (perte totale de racines...)
- **Commentaires** :commentaires divers... :
- informations complémentaires sur la compréhension de l'analyse ou des mesures particulières à adopter pour minimiser les impacts
 - résumé d'explication sur le motif principal quant à la non-conservation d'un arbre
- **Statut** :identifie de manière résumée si un arbre peut ou non être conservé par rapport aux impacts anticipés qui seront causés par les travaux de construction (i.e. la géométrie proposée du carrefour routier) ;
- il est à noter que ce statut est établi indépendamment à savoir si un arbre peut être transplanté ou non [voir section 4 pour plus de détails à ce sujet]
- **à conserver** : arbre dont les impacts sont suffisamment faibles ou tolérables pour être conservé en place, et ce sous réserve que des mesures d'atténuation adéquates soient mises en place
 - **ne peut être conservé** : arbre dont les impacts sont trop lourds pour être conservé en place, et ce malgré l'emploi de mesures d'atténuation

◆ Impacts liés aux travaux de construction

Selon notre analyse, deux des six arbres devront être abattus car le tronc de ces derniers se trouve directement dans la zone d'implantation trop près ou directement de trottoirs d'entrée [voir tableau 3 à l'Annexe 3].

Il est également à rappeler que deux arbres devront aussi être abattus à moyen terme en raison de leur condition structurale déficiente, mais que l'abattage de ces derniers est sans lien avec le projet immobilier proposé.

Les quatre arbres restants pourront être conservés à condition que des mesures de protection soient appliquées [voir section 3.3 suivante]. Leurs chances de préservation à court et long termes sont jugées comme relativement bonnes à excellentes, soit à 60% à plus de 95% (voire même 100%...). Cette dernière affirmation sera valide dans la mesure où les mesures recommandées à la section 3.3 seront mises en application. Par contre, il convient de mentionner que même en adoptant les meilleures mesures de préservation et de conservation des arbres, les auteurs américains spécialisés sur ce sujet mentionnent qu'un taux de perte de 5 à 10% est malgré tout possible et tout à fait acceptable.

En résumé, en fonction des paramètres du projet actuel, le bilan de la préservation des arbres situés dans notre zone d'étude est présenté au tableau 4 à la page suivante.

Enfin, il est à noter qu'en raison de l'absence d'informations disponibles quant à l'emplacement des travaux de raccordement aux services d'utilité publique (ex.: égout, aqueduc), aucune évaluation des impacts liés aux travaux d'excavation pour ces derniers n'a été faite. Pareillement, dans le cas spécifique des travaux de paysagement, aucune analyse des impacts n'a pu être faite à ce stade-ci de manière approfondie puisque les données sont actuellement non disponibles pour nos besoins à ce chapitre.

Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation

11

Tableau 4 : Bilan des arbres à conserver et à abattre dans la zone d'étude pour l'implantation du projet selon leur valeur de conservation

Valeur de conservation	Nombre d'arbres actuels avant le projet (%) ⁵	Nombre d'arbres à abattre (%)	Nombre d'arbres conservés après le projet (%)
nulle	2	2	–
faible	4	1	3
moyenne	1	0	1
élevée	0	0	0
très élevée	1	1	0
Total (excluant ceux à valeur nulle)	6	2	4

3.3. Mesures d'atténuation pour la préservation des arbres

En fonction de l'analyse des impacts faite à la section 3.2, diverses mesures devront être adoptées afin d'éliminer ou de minimiser, selon le cas, les impacts potentiels négatifs des travaux sur la bonne conservation des arbres. Ces mesures sont exposées brièvement aux sous-sections suivantes.

◆ Aire de chantier et aire de préservation des arbres interdites à toute circulation

En fonction du scénario actuel de projet, au-delà des zones à excaver qui sont situées à proximité d'arbres à préserver, aucune forme de circulation (ouvriers et/ou machinerie) ou entreposage ne devrait être autorisé sans l'installation d'un ouvrage de protection du sol.

Si une circulation ou un entreposage temporaire de matériaux s'avère nécessaire à l'intérieur de l'aire de protection et de préservation des arbres, un ouvrage de protection du sol contre le tassement devra alors être installé afin de limiter les dommages nocifs liés au tassement du sol [voir à la sous-section « protection du sol contre le tassement »].

◆ Clôtures de protection

Autour de l'aire de protection et de préservation des arbres, des clôtures de protection d'une hauteur minimale de 1,2 m devront être installées afin notamment d'interdire toute circulation ou entreposage de matériaux hors de la zone de chantier ou à la périphérie immédiate d'arbres à préserver. De plus, ces clôtures auront pour fonction d'éviter les dommages physiques aux arbres à conserver.

Il est fortement recommandé que ces clôtures soient construites en panneaux de bois contreplaqué plutôt que d'utiliser une clôture de sécurité en plastique de couleur orange, de la clôture à neige ou encore des sections de clôtures modulaires en acier grillagé. Notre expérience concrète dans les chantiers nous démontre que ces derniers types de clôtures ne « résistent » pas

⁵ Les arbres de valeur de conservation dite nulle ont été exclus des calculs de répartition des valeurs de conservation selon le pourcentage, et ce étant donné que leur abattage est requis, et ce peu importe que le projet de construction se réalise ou non. Ces arbres doivent être abattus parce qu'ils sont soit morts, dangereux ou déperissants.

Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation

ANNEXE 4 - RAPPORT QUALITATIVES DES ARBRES (1203558037)

12

et sont souvent endommagées ou déplacées au bout de quelques jours seulement, ce qui conduit alors à des dommages indésirables aux arbres.

◆ Protection du sol contre le tassement

Tel que mentionné précédemment, le tassement du sol a pour effet de causer une asphyxie du système racinaire des arbres, et donc leur dépérissement.

Pour éliminer cet impact nocif, il s'agit alors de poser directement sur le sol naturel une toile géotextile de type *Texel Géo-9* (ou un produit équivalent) et de recouvrir cette dernière d'une assise granulaire (couche de pierre concassée 0-3/4") suffisamment épaisse, environ 45 cm, pour assurer la capacité portante requise pour la machinerie lourde. Cette mesure, tel que décrite, permet de limiter de manière majeure le tassement du sol naturel sous-jacent, et ce dans un degré suffisant pour que les racines et radicelles des arbres à proximité puissent parfaitement survivre sous cette couche de pierre concassée. Le sol naturel sous-jacent conserve donc l'essentiel de ses propriétés physico-chimiques en termes de densité, de porosité, d'échange gazeux (oxygène, gaz carbonique) et d'humidité notamment. Lorsque les travaux de construction sont terminés, cet ouvrage peut par la suite être retiré.

◆ Taille des racines

Une mesure recommandée est la coupe franche de toute la partie exposée des racines de 15 mm et plus de diamètre le long des limites des zones à excaver. Cette intervention est applicable dans le cas de travaux d'excavation faits à moins de 4 m de distance du tronc d'un arbre dont le tronc fait au moins 15 cm de diamètre.

Cette mesure est bénéfique selon plusieurs auteurs spécialisés dans le domaine, et ce pour deux raisons. Tout d'abord, elle favorise positivement la formation de nouvelles radicelles en plus grande quantité à l'extrémité d'une racine coupée proprement (à angle droit) par rapport à une racine brisée. Enfin, dans le cas d'une racine d'ancrage (10 cm et plus de diamètre), la carie (pourriture du bois causée par les champignons pathogènes) et l'armillaire (maladie fongique du système racinaire) tendent à moins coloniser aisément les racines coupées proprement que celles brisées. Cette mesure est applicable dans tous les cas de travaux d'excavation (ex.: construction des bâtiments, aménagement des voies de circulation et des stationnements, etc.).

◆ Signalisation

Afin de bien faire comprendre aux divers intervenants et aux ouvriers qui circulent sur le chantier l'importance d'assurer la protection des arbres, il est très fortement recommandé qu'une signalisation indiquant l'obligation de respecter les consignes de préservation soit installée en divers endroits près des arbres.

Cette mesure peu dispendieuse s'avère souvent hautement efficace pour diminuer les risques d'actions causant des dommages aux arbres.

◆ Élagage de chantier

Afin d'éviter les dommages à la cime des arbres et aussi pour donner les aires de travail requises pour les travaux de construction, un élagage des branches interférentes devra être effectué au début des travaux de construction.

*Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation*

13

◆ Arrosage

Le facteur de l'apport en eau compte à lui seul pour 50% des chances de survie d'un arbre qui subit des stress liés aux travaux de construction et de paysagement. Partant de cette situation, il est fortement recommandé que les arbres situés à l'intérieur de l'aire de chantier fassent l'objet d'un arrosage régulier durant la période des travaux, et ce à raison d'une fois par semaine entre le début mai et la fin septembre.

◆ Travaux de paysagement

Il importe de mentionner que les travaux de paysagement causent souvent des impacts aussi importants et néfastes sur la bonne survie des arbres existants que ceux de construction proprement dits car ils impliquent généralement des rehaussés/abaissés permanents du niveau du sol et/ou des travaux d'excavation. Or, les travaux de cette nature causent des dommages physiques réels aux racines des arbres quant ce n'est pas un tassement du sol causé par la circulation de la machinerie ou l'entreposage temporaire de terreau.

Dans tous les cas de figure, des mesures d'atténuation et de préservation devront là aussi être adoptées, et ce au même titre que celles énumérées pour les travaux de construction proprement dits. De plus, ces mesures pourraient aller jusqu'à une réduction de taille des végétaux plantés afin de limiter la grosseur des fosses d'excavation et donc la perte en racines pour les arbres existants à préserver.

◆ Suivi de la condition des arbres et supervision des travaux

Lorsque des travaux de construction et de paysagement seront réalisés à proximité d'arbres à préserver, il est fortement recommandé qu'une supervision soit effectuée par un professionnel spécialisé en foresterie urbaine.

De plus, ce même professionnel devra faire un suivi régulier de l'évolution de la condition des arbres afin d'apporter les correctifs adéquats en cas de présence d'indices de dépérissement.

*Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation*

ANNEXE 4 - RAPPORT QUALITATIVES DES ARBRES (1203558037)

14

III

4. CONCLUSION

L'inventaire et la caractérisation des huit arbres publics a permis d'observer que la grande majorité sont de faible valeur de conservation. De plus, deux de ces huit arbres devront être abattus à moyen terme en raison de leur condition structurale déficiente.

En fonction de l'analyse faite dans ce rapport, le projet de construction, selon sa version actuelle, entraînera la perte directe de deux arbres. Quant aux quatre autres arbres, ils pourront être conservés en place avec des perspectives relativement bonnes à excellentes de survie à court et long terme, mais dans la mesure où les recommandations faites à la *section 3.3* du présent rapport sont pleinement retenues.

Rapport final rédigé et signé par :



Luc Nadeau, ing.f.
Arboriculteur certifié ISA
Directeur de projets

p.j.

ANNEXE 1
*Plan de localisation
et liste d'inventaire
des arbres*

*Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation*

*Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation*

ANNEXE 4 - RAPPORT QUALITATIVES DES ARBRES (1203558037)

IV

Plan 1 : Localisation des arbres et plan d'implantation du projet de construction



source du fond de plan : Saia Barbarese Topouzanov Architectes, 18 févr. '19

Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation

ANNEXE 4 - RAPPORT QUALITATIVES DES ARBRES (1203558037)

Tableau 1 : **Projet résidentiel au 4020 Hingston (Notre-Dame-de-Grâce) – Inventaire qualitatif des arbres**

Description générale					Calcul de la valeur de conservation				
No	Espèce	Diamètre du tronc (cm)	Condition générale	Valur de conservation	Diamètre équivalent (cm)	Cote d'espèce	Cote de condition	Résultat (pointage)	Valeur de conservation (classe)
1	érable de Norvège	83	bonne	très élevée	83	60%	70%	2272,46	très élevée
2	érable de Norvège	46	faible	oui	–	–	–	0,00	nulle
3	érable de Norvège	16	bonne		16	60%	70%	84,45	faible
4	érable de Norvège	21	moyenne	oui	–	–	–	0,00	nulle
5	érable de Norvège	27	bonne		27	60%	80%	274,83	faible
6	orme d'Amérique	26-21	bonne		40	40%	70%	351,86	moyenne
7	frêne de Pennsylvanie	31	bonne		31	25%	75%	141,52	faible
8	caryer cordiforme	15	excellente		11	85%	85%	68,66	faible

ANNEXE 4 - RAPPORT QUALITATIVES DES ARBRES (1203558037)

VI

VII



Photo 1 vue générale des arbres #1 (flèche jaune) et 2 (flèche blanche)



Photo 2
vue générale de l'arbre #2

ANNEXE 2 *Photos*

*Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation*

*Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation*

ANNEXE 4 - RAPPORT QUALITATIVES DES ARBRES (1203558037)

VIII

IX



Photo 3 vue générale de l'arbre #3



Photo 4 vue générale des arbres #4 (flèche blanche) et #5 (flèche jaune)

*Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation*



Photo 5
vue générale de l'arbre #6

Photo 6
vue générale des arbres #6 (flèche
jaune) et 7 (flèche blanche)



*Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation*

ANNEXE 4 - RAPPORT QUALITATIVES DES ARBRES (1203558037)

X

XI

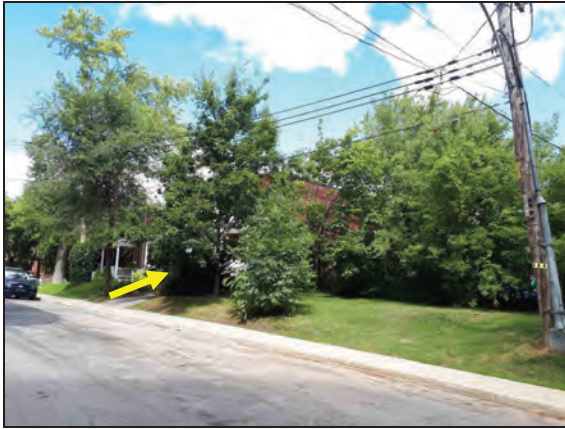


Photo 7 vue générale de l'arbre #8 (flèche jaune)

ANNEXE 3 *Impacts des travaux de construction par rapport aux arbres*

*Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation*

*Projet de résidentiel au 4020 Hingston (Montréal) –
Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation*

ANNEXE 4 - RAPPORT QUALITATIVES DES ARBRES (1203558037)

Tableau 3 : Projet résidentiel au 4020 Hingston (Notre-Dame-de-Grâce) – Évaluation des impacts des travaux de construction sur les arbres

Description générale					Analyse des impacts des travaux de construction			
No	Espèce	Diamètre du tronc (cm)	Statut	Valur de conservation	Perte de racines due aux travaux (i.e. conflit entre le système racinaire et les nouvelles constructions)	Impacts des nouvelles constructions proposées sur les racines	Commentaires	Statut
1	érable de Norvège	83		très élevée	50% des racines d'ancrage	très sévères	trottoir d'entrée collé au tronc	ne peut être conservé
2	érable de Norvège	46	arbre à abattre	nulle		-		
3	érable de Norvège	16		faible	40% du système racinaire	moyens	arbre jeune, docn plus tolérant...	à préserver
4	érable de Norvège	21	arbre à abattre	nulle		-		
5	érable de Norvège	27		faible	100% du système racinaire	complets	arbre directement dans l'implantation de l'entrée	ne peut être conservé
6	orme d'Amérique	26-21		moyenne	25% du système racinaire	mineurs		à préserver
7	frêne de Pennsylvanie	31		faible	40% du système racinaire	moyens	trottoir d'entrée près du tronc	à préserver
8	caryer cordiforme	15		faible	moins de 5% du système racinaire	mineurs		à préserver

Numéro de dossier : 1203558037

Unité responsable **administrative** 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

Numéro de dossier : 1203558037

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 5 octobre 2020

Résolution: CA20 170263

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-122- CONSULTATION ÉCRITE

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a recommandé, le 17 juin 2020, d'accorder la demande en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017);

ATTENDU QUE, conformément à la Politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial, le requérant devra faire une contribution financière de 15% (environ 91 970 \$) au fonds dédié au logement social pour le projet qui fait l'objet de la présente résolution, sous la forme d'une traite bancaire, au plus tard 15 jours avant l'adoption de la résolution autorisant le projet particulier.

Il est proposé par Sue Montgomery

appuyé par Peter McQueen

D'adopter, tel que soumis, 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 en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

De mandater la secrétaire d'arrondissement, conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, pour remplacer l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de 15 jours et en fixer les modalités.

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 telles qu'ils sont illustrées 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 situé 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 de 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;

Pour le secteur B, en plus des dérogations autorisées à l'alinéa précédent, il est également permis de déroger aux articles suivant:

- Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276)
 - article 560 qui encadre les normes de stationnement;

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 m².

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) Un permis relatif à la construction des nouveaux bâtiments prévus dans le secteur A;
- 2) Un permis 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 privée. Ce plan doit être réalisé par un ingénieur forestier;
- 4) Un plan de réutilisation ou recyclage des matériaux de démolition.

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.** Pour les 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 sous terrain 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 les usages lieu de culte, garderie et habitation, comprenant au plus 3 logements, sont autorisés.
- 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.** Les usages exercés dans la salle paroissiale, incluant son annexe, ne doivent pas générer de bruit à l'extérieur de celui-ci excédant 50 décibels.
- 23.** Les travaux relatifs à la transformation du bâtiment à de fins d'habitations ou de la remise en état du bâtiment doivent être complétés dans un délai de 12 mois suivant la délivrance du permis relatif à ceux-ci.
- 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 doivent 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

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.10 1203558037

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 octobre 2020