

<b>Numéro de dossier :</b> 1030491001	
<b>Unité administrative responsable</b>	Développement économique et développement urbain , Direction du développement urbain , Division de la réglementation
<b>Objet</b>	Adopter projet de règlement - Charte article 89 - Site Benny Farm - Arrondissement Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce

**Sens de l'intervention**

Avis favorable avec commentaires

**Commentaires**

Ci-joint, le projet de règlement:



Règlement-Article89(3)Benny-Farm

**RÈGLEMENT SUR LA TRANSFORMATION, LA CONSTRUCTION, LA DÉMOLITION ET L'OCCUPATION D'IMMEUBLES SUR UN EMPLACEMENT SITUÉ DE PART ET D'AUTRE DU BOULEVARD CAVENDISH, AU NORD DE LA RUE SHERBROOKE ET AU SUD DE L'AVENUE MONKLAND**

**VU** l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q. chapitre C-11.4);

**VU** l'avis de motion donné le.....2003.

À la séance du.....2003, le conseil de la Ville de Montréal décrète:

**SECTION I**  
TERRITOIRE D'APPLICATION

**1.** Le présent règlement s'applique au territoire délimité au plan de l'annexe A intitulé «Lotissement».

**SECTION II**  
AUTORISATION

**2.** Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce (Règlement 01-276 de l'ancienne Ville de Montréal, modifié) applicable au territoire décrit à l'article 1, la transformation, la construction, la démolition et l'occupation de bâtiments ainsi que l'aménagement d'espaces libres sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

**3.** À ces fins, il est permis de déroger aux articles 8, 40, 46, 50 à 65, 71, 123, 437, 442, 538 et 560 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce (Règlement 01-276 de l'ancienne Ville de Montréal, modifié) et à l'article 15 du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., chapitre 0-1 de l'ancienne Ville de Montréal).

**4.** Le Règlement sur la démolition, la construction et l'occupation de bâtiments sur un emplacement situé de part et d'autre du boulevard Cavendish, au nord de la rue Sherbrooke et au sud de l'avenue Monkland (Règlement 98-029 de l'ancienne Ville de Montréal) ne s'applique pas.

**5.** Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

### **SECTION III** **CONDITIONS**

#### **SOUS-SECTION 1** **USAGES**

**6.** À l'exception des emplacements identifiés par les nombres «1» et «2» au plan de l'annexe A, seuls les usages suivants sont autorisés:

- 1° les bâtiments d'habitation de 1 logement et plus;
- 2° les maisons de retraite.

**7.** Sur les emplacements identifiés par les nombres «1» et «2» au plan de l'annexe A, seuls les usages suivants sont autorisés:

- 1° activité communautaire ou socioculturelle;
- 2° bibliothèque;
- 3° centre sportif et communautaire;
- 4° centre d'activités physiques;
- 5° centre de services de santé et de services sociaux;
- 6° garderie;
- 7° piscine.

## **SOUS-SECTION 2**

### **ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION, IMPLANTATION ET HAUTEUR**

**8.** L'alignement de construction d'un bâtiment ne peut être plus rapproché de la voie publique que l'alignement indiqué au plan de l'annexe B intitulé «Plan d'ensemble».

**9.** Le taux d'implantation d'un bâtiment d'habitation sur les emplacements identifiés par les nombres «4» et «12» au plan de l'annexe A peut atteindre 65 %.

**10.** Un bâtiment peut être implanté en mode isolé, jumelé ou contigu.

**11.** La hauteur en étages d'un bâtiment ne peut être supérieure à la hauteur en étages indiquée au plan de l'annexe B.

**12.** La hauteur en mètres d'un bâtiment ne peut être supérieure à la hauteur en mètres indiquée au plan de l'annexe A.

**13.** Les marges latérales peuvent être réduites aux marges indiquées au plan de l'annexe A.

## **SOUS-SECTION 3**

### **Enseigne**

**14.** Le quota de superficie d'une enseigne pour un établissement autorisé sur les emplacements identifiés par les nombres «1» et «2» au plan de l'annexe A, correspond à 0,25m<sup>2</sup> par mètre linéaire de façade pour un établissement occupant le rez-de-chaussée et à 0,1m<sup>2</sup> pour un établissement occupant le niveau inférieur au rez-de-chaussée ou l'un des deux niveaux supérieurs au rez-de-chaussée.

## **SOUS-SECTION 4**

### **Voie publique**

**15.** L'avenue Prince of Wales doit être prolongée suivant un tracé et une emprise substantiellement conformes au plan de l'annexe B.

## **SOUS-SECTION 5**

### Stationnement et unité de chargement

**16.** Le nombre minimal d'unités de stationnement à fournir pour les emplacements identifiés est déterminé par le tableau suivant:

Numéro de l'emplacement au plan de l'annexe A	Nombre minimal d'unités de stationnement
3	128
4	40
7	44
12	56

Toutes les unités de stationnement fournies pour ces emplacements doivent être aménagées à l'intérieur des bâtiments

**17.** Le nombre maximal d'unités de stationnement pouvant être aménagées à l'extérieur pour les emplacements identifiés est déterminé par le tableau suivant:

Numéro de l'emplacement au plan de l'annexe A	Nombre maximal d'unités de stationnement
1	54
2	40

**18.** Pour les emplacements identifiés par les nombres «5», «6», «9», «10», «11» et «14» au plan de l'annexe A, aucune unité de stationnement n'est exigée.

**19.** Aucune unité de chargement et de déchargement de marchandises n'est exigée.

## **SOUS-SECTION 6**

### Aménagement paysager et protection des arbres

**20.** Une demande de permis relative à une construction autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée des pièces suivantes:

- 1° un plan d'aménagement paysager de l'emplacement préparé par un architecte-paysagiste;
- 2° un devis préparé par un professionnel qualifié identifiant les mesures de protection qui seront prises durant les travaux pour préserver les arbres, y compris ceux des propriétés adjacentes susceptibles d'être affectés par les travaux.

## **SOUS-SECTION 7**

### Conservation et démolition de bâtiments

**21.** Les bâtiments ou parties de bâtiments identifiés en bleu foncé comme bâtiments existants au plan de l'annexe B doivent être conservés.

**22.** Malgré la présence de logements vacants, un bâtiment existant le 11 octobre 1994, doit conserver l'apparence d'un bâtiment occupé. À cette fin, les mesures suivantes doivent être respectées:

- 1° le terrain sur lequel le bâtiment est érigé doit être bien entretenu;
- 2° les ouvertures ne doivent pas être obstruées;
- 3° les composantes extérieures du bâtiment doivent être bien entretenues.

**23.** L'octroi d'un permis pour la démolition d'un bâtiment existant le 11 octobre 1994 est conditionnel au dépôt des documents suivants, sauf pour les bâtiments sis au 3900 à 4100, Cavendish, et au 6540 à 6590, avenue Monkland:

- 1° une demande de permis de construction visant au moins une partie du terrain sur lequel se situe le bâtiment à démolir;
- 2° une lettre de garantie bancaire irrévocable émise par une banque, une caisse populaire, un trust ou une corporation de fiducie, pour un montant égal à la valeur du bâtiment au rôle d'évaluation foncière en date de la demande de

permis multipliée par le taux de la taxe foncière générale en vigueur à cette date multiplié par 3; le chiffre 3 correspondant à une période de 3 ans.

**24.** La garantie visée au paragraphe 2° de l'article 23 doit demeurer en vigueur jusqu'à la fin des travaux de construction prévus sur l'emplacement.

Si les travaux de construction ne sont pas exécutés ou terminés dans les 3 ans suivant la date de délivrance du permis de construction, la Ville conserve la garantie.

## **SOUS-SECTION 8**

### **FRAIS DE PARC**

**25.** La contribution requise à des fins de parc telle que prévue par les articles 6 et suivants du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., chapitre O-1 de l'ancienne Ville de Montréal) doit être versée en argent.

## **SECTION IV**

### **CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN**

**26.** Toute demande de permis de construction ou de transformation visée par le présent règlement doit être approuvée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce (Règlement 01-276 de l'ancienne Ville de Montréal, modifié) selon les critères prévus et les critères additionnels suivants:

- 1° la rénovation des bâtiments existants doit privilégier la conservation des ouvertures et des matériaux de parements existants;
- 2° pour les bâtiments d'habitation, les matériaux de parement et leur couleur, les saillies et les ouvertures doivent s'inspirer des caractéristiques de ces éléments sur le site de Benny Farm;
- 3° l'alignement de construction des bâtiments doit tendre à se conformer à l'alignement indiqué au plan de l'annexe B;
- 4° l'implantation des bâtiments situés sur les emplacements identifiés au plan de l'annexe A par les nombres «3», «5», «6», «8», «9», «10», «11» et «14» doit tendre à se conformer à l'implantation indiquée au plan de l'annexe B;
- 5° le rythme des façades des nouveaux bâtiments d'habitation bordant l'avenue

Benny doit être semblable à celui des constructions déjà réalisées sur la rue Benny, côté ouest, immédiatement au sud site;

- 6° le traitement de la façade d'un bâtiment d'habitation prévu en bordure de l'avenue Monkland, de part et d'autre du prolongement de l'avenue Prince of Wales, doit s'apparenter à une façade principale avec entrée principale pour les logements;
- 7° les bâtiments d'habitation du côté ouest de l'avenue Prince of Wales, doivent s'apparenter quant à leur traitement à celui de maison de ville;
- 8° l'implantation des équipements collectifs en bordure de l'avenue Monkland et l'aménagement des aires de stationnement à l'arrière doivent permettre d'assurer une liaison visuelle et une circulation piétonne à partir de l'espace libre prévu au centre de l'îlot vers le parc Benny;
- 9° les équipements mécaniques hors toit doivent être traités de manière à assurer leur intégration architecturale et à limiter l'impact acoustique;
- 10° l'aménagement paysager doit contribuer à assurer l'unité du projet, en particulier par le traitement des accès aux bâtiments, l'aménagement des cours, le choix du mobilier urbain et le type d'éclairage;
- 11° l'aménagement paysager doit privilégier l'utilisation d'éléments végétaux;
- 12° l'aménagement paysager doit prioriser la conservation des arbres matures existants, en particulier en bordure des voies publiques;
- 13° l'emplacement des sentiers piétonniers doit tendre à se conformer au plan de l'annexe B et leur aménagement doit privilégier l'intimité des résidences et la sécurité des utilisateurs;
- 14° l'îlot à l'est du boulevard Cavendish et l'îlot à l'ouest doivent comprendre un espace libre dont la localisation et la superficie s'inspirent du plan de l'annexe B;
- 15° un écran de verdure doit être prévu sur l'emplacement situé entre la limite sud de l'emprise de l'avenue Prince of Wales et la limite arrière de la propriété des conciergeries de la rue Sherbrooke;
- 16° les accès aux aires de stationnement intérieures et extérieures doivent tendre à se conformer à ceux indiqués au plan de l'annexe B;
- 17° le traitement de l'interface des propriétés utilisées par les équipements collectifs avec les propriétés résidentielles doit favoriser l'intimité des

résidences par l'aménagement d'écrans de verdure.

## **SECTION V**

### **DISPOSITION PÉNALE**

**27.** Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation en contravention de l'une des dispositions du présent règlement ou contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 673 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce (Règlement 01-276 de l'ancienne Ville de Montréal, modifié).

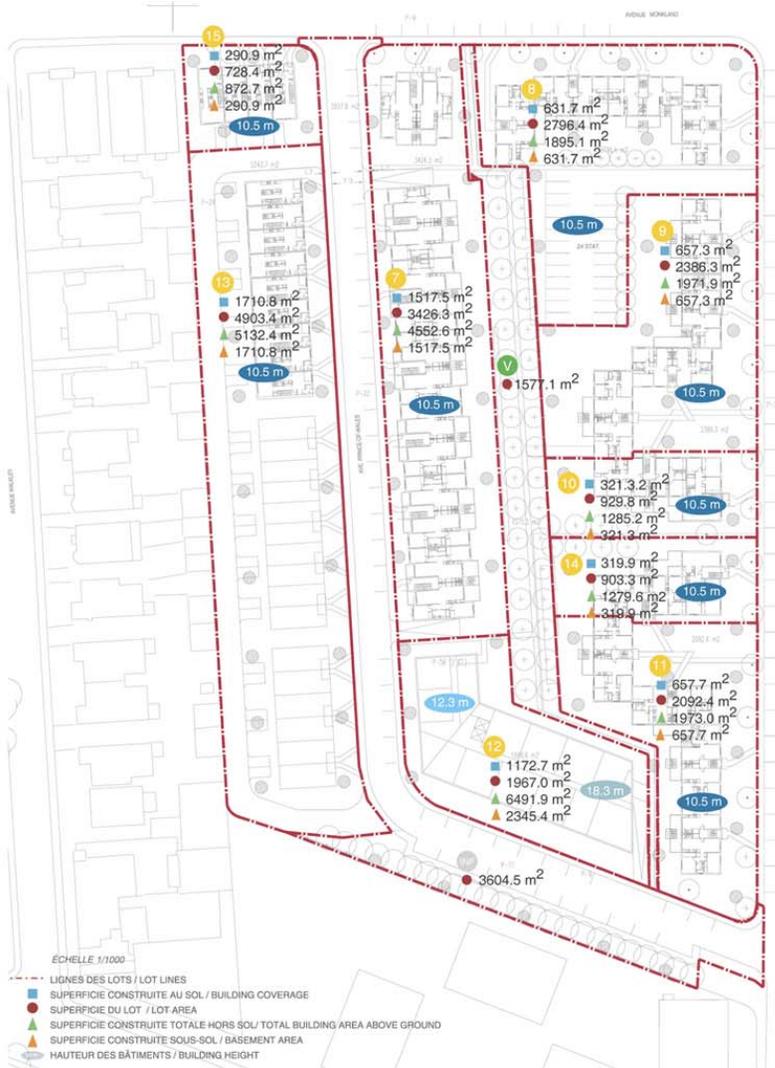
## **ANNEXE A**

Plan intitulé «Lotissement» préparé par Saia, Barbarese, Topouzanov, architectes et Claude Cormier, architectes-paysagistes, estampillé par le Service du développement économique et du développement urbain en date du 11 septembre 2003.

## **ANNEXE B**

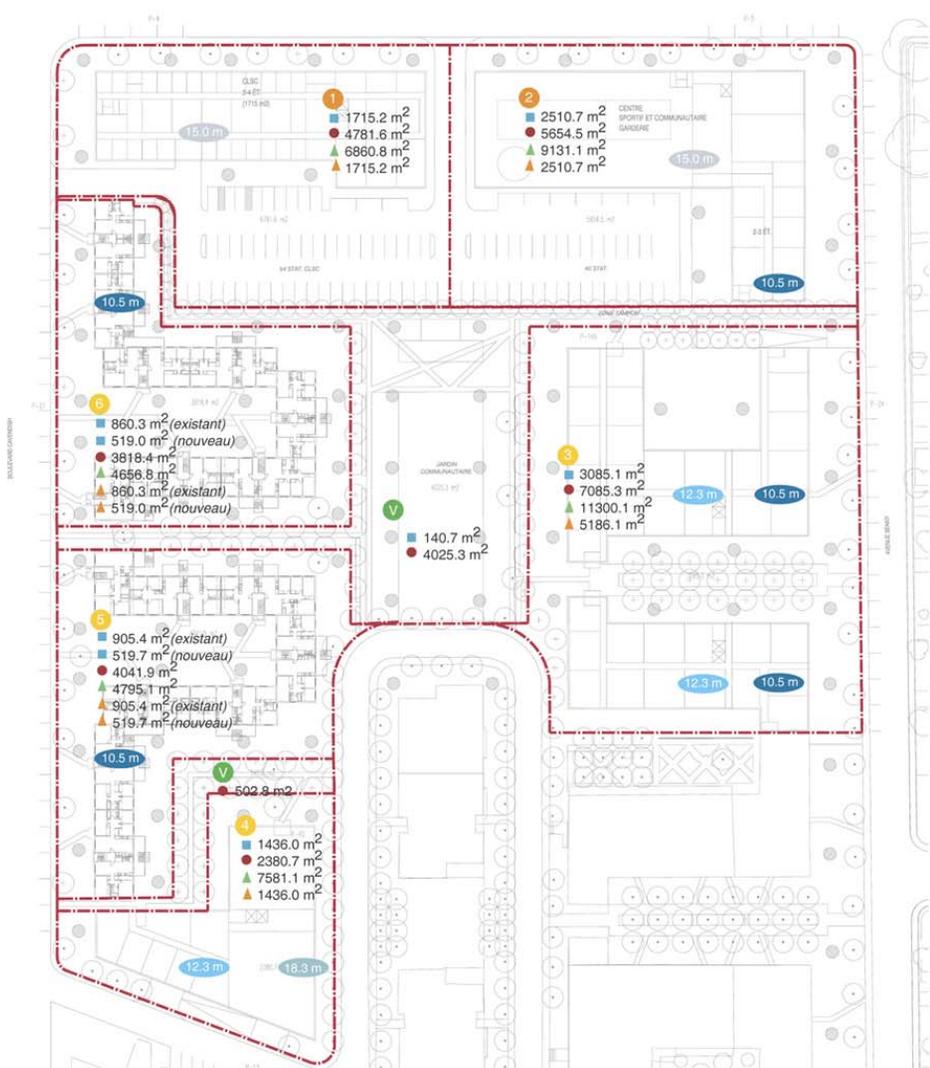
Plan intitulé «Plan d'ensemble» préparé par Saia, Barbarese, Topouzanov, architectes et Claude Cormier, architectes-paysagistes, estampillé par le Service du développement économique et du développement urbain en date du 11 septembre 2003.

---



PROPOSITION DE PLAN D'ENSEMBLE DE BENNY FARM

SAÏA BARBARESE TOPOUZANOV ARCHITECTES



CLAUDE CORMIER ARCHITECTES-PAYSAGISTES

11 SEPT. 2003

LOTISSEMENT

