

PROPOSITION DE PLAN D'ENSEMBLE DE BENNY FARM / PROPOSED MASTERPLAN FOR BENNY FARM

SAIA BARBARESE TOPOUZANOV ARCHITECTES

CLAUDE CORMIER ARCHITECTES-PAYSAGISTES

TABLE OF CONTENTS**TABLE DES MATIÈRES**

<i>INTRODUCTION</i>	1	INTRODUCTION
<i>RECENT EVOLUTION OF THE MASTERPLAN</i>	2	ÉVOLUTION RÉCENTE DU PLAN D'ENSEMBLE
<i>NOLLI PLAN</i>	4	PLAN DE NOLLI
<i>ARCHITECTURAL PARTI</i>	5	LE PARTI ACTUEL
<i>MASTERPLAN</i>	6	PLAN D'ENSEMBLE
<i>LANDSCAPE</i>	7	LE PAYSAGE
<i>ORCHARD</i>	8	VERGER
<i>BUILDING ACCESS</i>	9	ACCÈS AUX BÂTIMENTS
<i>REAR COURTYARDS</i>	10	COURS ARRIÈRE
<i>GREEN SPACE</i>	11	ESPACES VERTS
<i>LIGHTING</i>	12	ÉCLAIRAGE
<i>SCREEN PLANTING</i>	13	Liste de plantation des écrans
<i>FIRST FLOOR PLAN</i>	14	PLAN DU 1ER ÉTAGE
<i>ELEVATIONS</i>	15	ÉLÉVATIONS
<i>ARCHITECTURAL CRITERIA</i>	18	CRITÈRES ARCHITECTURAUX
<i>AERIAL PERSPECTIVE</i>	20	PERSPECTIVE AÉRIENNE
<i>PANORAMIC PERSPECTIVE</i>	21	PERSPECTIVE PANORAMIQUE
<i>SUBDIVISION</i>	22	LOTISSEMENT
<i>STATISTICS</i>	23	STATISTIQUES
<i>PARKING</i>	24	STATIONNEMENT
<i>SHADOW STUDIES</i>	25	ENSOLEILLEMENT
<i>CONSERVATION</i>	26	CONSERVATION
<i>ACCESSIBILITY & SCHEMATIC SECTION</i>	27	ACCESSIBILITÉ ET COUPE SCHÉMATIQUE
<i>PROJECT PHASING</i>	28	PHASAGE DU PROJET

INTRODUCTION

THE PROJECT

Designed to address the needs expressed by the Notre-Dame-de-Grâce community, the Benny Farm redevelopment project will be integrated harmoniously into its neighbourhood.

The proposed plan is based on the results of a participatory process conducted by Canada Lands in 2002-2003. It takes into consideration the recommendation of the Task Force and the community comments obtained during the consultation sessions, as well as comments from the Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce borough and central city services.

The new development will provide approximately 530 units of affordable housing for low to average income households. A complete housing mix will be offered on the site, including cooperatives, non-profit housing, private rental units and condominiums, townhouses, triplex, sixplex and apartment buildings. Over a third of the units are destined for first-time buyers. Through cooperatives and non-profit housing, approximately 200 rental units will serve the specific needs of seniors, young families, and single mothers. Special consideration is given to people with limited mobility.

A quarter of the site is set aside for neighbourhood services. On the northeast side, facing Benny Park, the project includes two buildings which will house the NDG/Montréal-Ouest CLSC, a recreation centre and a daycare. The recreation centre, whose actual building remains to be defined, includes sports facilities (pool and gym) and community rooms.

The proposed buildings respect the scale of the surrounding area and maintain the garden-city concept of the original complex. The landscaping features considerable green spaces, a community garden and pathways connecting the entire site.

For more information on the project, consult the Benny Farm web site at www.bennyfarm.org or the document entitled " Benny Farm Redevelopment: a Project for the Community."

INTRODUCTION

LE PROJET

Le projet de réaménagement du site de Benny Farm vise à répondre aux besoins exprimés par la communauté de Notre-Dame-de-Grâce et à s'intégrer harmonieusement au quartier environnant.

Le plan proposé s'appuie sur les résultats de la démarche participative menée par la SIC en 2002-2003. Il prend en compte les recommandations du Groupe de travail et les commentaires provenant de la communauté lors des différentes séances de consultation, de même que les commentaires des services de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce et de la ville centrale.

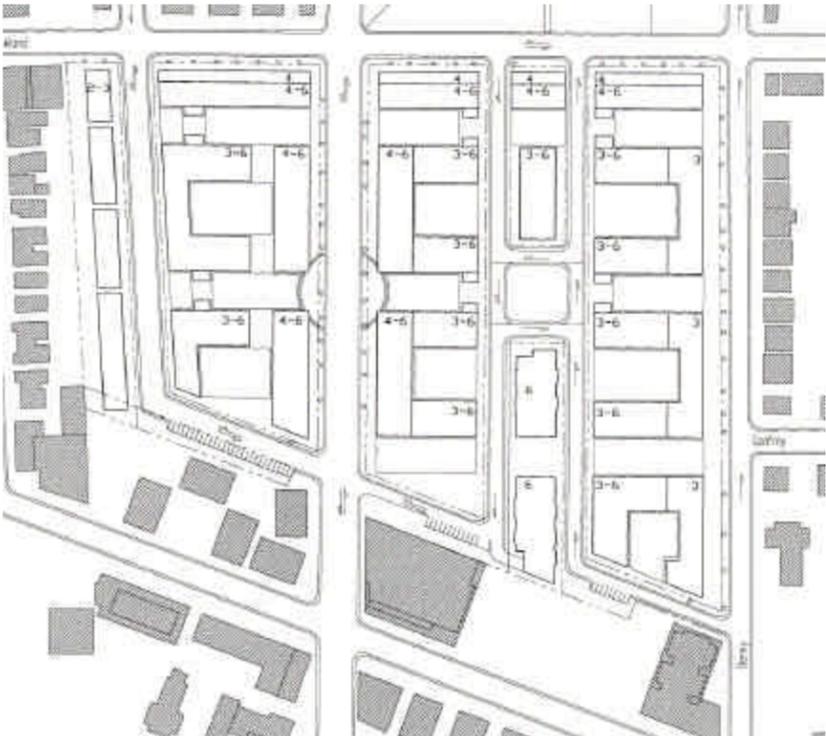
Le nouvel aménagement fournira environ 530 unités de logement abordables pour des ménages à revenus modestes et moyens. On y retrouvera, répartie sur l'ensemble du site, une mixité de modes de tenure (coopératives, habitation sans but lucratif, logements locatifs privés et condominiums) et de types d'habitation (maisons en rangée, triplex, sixplex et immeubles d'appartements). Plus du tiers de ces unités est destiné à l'accession à la propriété. Les unités locatives, soit environ 200 unités administrées par des coopératives et des organismes sans but lucratif (OSBL), desservent des clientèles spécifiques personnes âgées, jeunes familles, mères célibataires. Une attention particulière est accordée aux personnes à mobilité réduite.

Le quart du site est réservé aux services à la population du quartier. Au nord-est du site, face au parc Benny, deux édifices sont proposés pour l'implantation du CLSC NDG/Montréal-Ouest, d'un centre récréatif et d'une garderie. Le centre récréatif, dont les modalités d'aménagement restent à définir, comprend des équipements sportifs (piscine, gymnases) et des salles communautaires.

Le projet conserve également l'esprit de cité-jardin de l'ensemble d'origine et respecte l'échelle du cadre bâti environnant. L'aménagement paysager comprend de vastes espaces verts, un jardin communautaire et des sentiers traversant l'ensemble du site.

Pour plus d'informations sur le projet, consultez le site www.bennyfarm.org ou le document " réaménagement de Benny Farm : un projet pour la communauté ".

ÉVOLUTION RÉCENTE DU PLAN D'ENSEMBLE



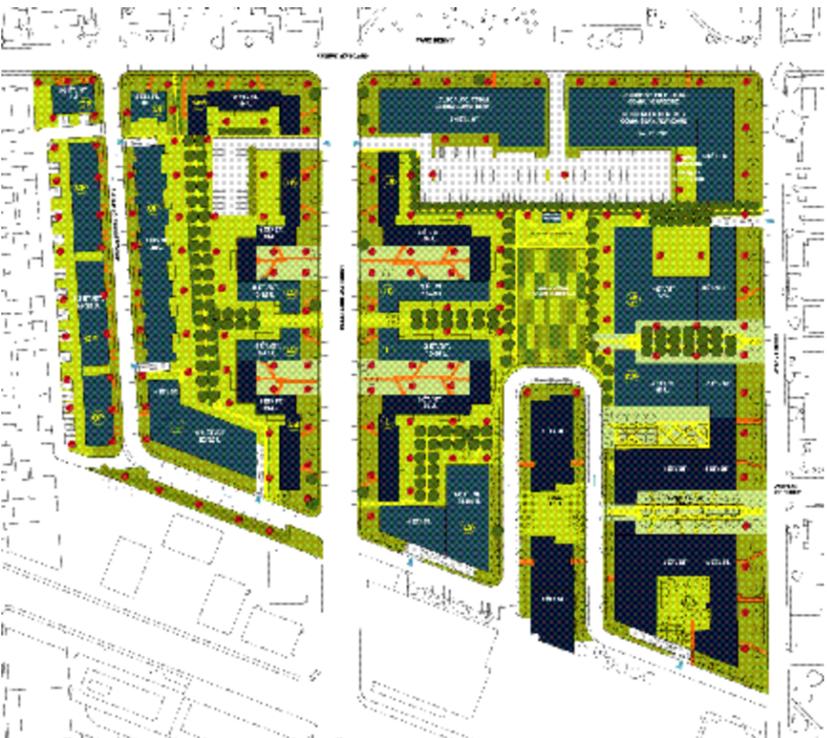
1997



déc. 2002



fév. 2003



sept. 2003

LE ZONAGE DE 1997

Le plan de 1997 répondait à un programme différent de celui mis de l'avant par le Groupe de travail. Il s'agissait de densifier le site (le plan permet la construction de 1,173 unités de logement), de relocaliser les vétérans dans des habitations neuves adaptées à leurs besoins sur une parcelle et de céder à la promotion immobilière privée le reste du développement.

Plusieurs des éléments du programme redéfini par le Groupe de travail, entre autres, l'ajout de bâtiments de services, la plus faible densité souhaitée, l'accessibilité financière des logements, même privés, et l'intégration de logements sociaux, obligeaient une remise en question du plan de 1997 et de ses prémisses. En particulier, les programmes d'habitation subventionnée incitaient à reconsidérer la conservation des habitations existantes.

LE PLAN DE DÉCEMBRE 2002

Le plan de décembre 2002 reprend la trame de rues déjà proposée en 1997, soit la continuation de la rue Prince-of-Whales à l'ouest et celle de Veterans Lane à l'est. Il propose un tissage plus serré des redans typiques du plan d'origine, dans lequel unités conservées et unités nouvelles s'imbriquent pour créer un jeu de cours et jardins que des sentiers jalonnent. Les bâtiments de services, CLSC et Centre sportif et communautaire, sont localisés le long de la rue Monkland, au nord du site.

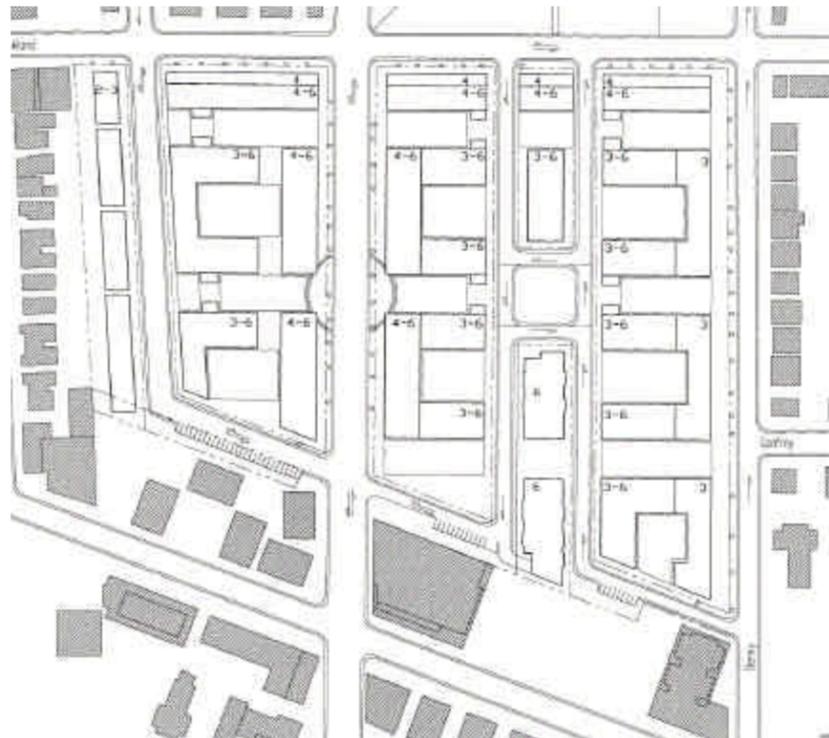
LE PLAN DE FÉVRIER 2003

Le plan de février répondait à des commentaires du Groupe de travail sur le plan de décembre, notamment renforcer la séparation entre les bâtiments de services et les habitations, régler les rapports des façades arrière sur rue et regrouper tous les bâtiments de services face au parc Benny. Par la suite, les consultations se sont poursuivies auprès des résidents des rues avoisinantes, les professionnels de l'arrondissement et de la Ville centrale, nous ont fait part de leurs commentaires, des programmes ont été précisés pour le CLSC et le Centre sportif et communautaire, des îlots spécifiques ont été associés à des coopératives et à des OSBL, les besoins en stationnement ont été analysés, des études ont été réalisées sur la conservation des bâtiments existants ainsi que sur le lotissement et la gestion des espaces communs.

LE PLAN DE SEPTEMBRE 2003

Le plan de septembre comporte les révisions apportées en réponse à l'ensemble de ces informations et commentaires. Il est accompagné d'un plan d'étage et des principales élévations sur rue. Il va de soi que ces derniers dessins sont illustratifs et non définitifs puisqu'il s'agit d'un plan d'ensemble. Ils donnent néanmoins une image fidèle de l'échelle du projet.

Parmi les différences remarquables entre les plans de décembre et février et celui de septembre, on notera en particulier que la continuation au nord de Veterans Lane est abandonnée au profit des cours arrière, du jardin communautaire et de la séparation entre les bâtiments de services et les habitations. La poursuite des habitations collectives du type déjà implantées sur la rue Benny permet donc de conserver l'isolement et la quiétude des habitations pour personnes âgées au sud-est du site. On notera également que le langage de l'architecture du paysage poursuit désormais celui des premières phases du projet et vient unifier ces dernières et toutes les phases successives.



1997



Dec. 2002



Feb. 2003



Sept. 2003

RECENT EVOLUTION OF THE MASTERPLAN

1997 ZONING

The 1997 plan responded to a different program than that allocated by the Task Force. Its intent was to densify the site (the plan permitted the construction of 1,173 residential units) and to relocate the veterans into new units adapted to their needs on a specific lot with the remainder of the site assigned to private development.

Several of the program elements redefined by the Task Force, among others, include the integration of service buildings, the desire for low-density development, financial accessibility of the units (including private development), and the integration of social housing, question the premises of the 1997 plan. In particular, current housing subsidy programs incite the reconsideration of conserving the existing buildings.

DECEMBER 2002 PLAN

The December 2002 plan embraces the street grid previously proposed in the 1997 plan. This refers to the continuation of Prince-of-Wales Avenue to the west and Veterans Lane to the east. It proposes a tighter weaving than that of the original plan in which conserved units and new units interact to create a play of courtyards and gardens defined by a network of pathways.

FEBRUARY 2003 PLAN

The February 2003 plan responded to Task Force comments on the December plan, notably to reinforce the separation between the service and residential sectors, to resolve the relationship of rear facades on street fronts, and to regroup all of the service buildings facing Benny Park.

SEPTEMBER 2003 PLAN

The September plan includes the revisions carried out in response to the sum of the information and comments received. It is accompanied by a ground floor plan and the principal street elevations. As elements of a masterplan, it goes without saying that these supplementary drawings are illustrative as opposed to definitive. Their purpose is to provide a more comprehensive image of the project's scale and composition.

Among the notable differences between the December and February plans is the abandoned continuity to the north of Veterans Lane in order to benefit the rear courtyards, the community garden and a more distinct separation of the service and residential buildings. The integration of block apartments similar to the existing buildings on Benny Street preserve an isolated quiet zone for seniors in the south-east sector of the site. Equally notable is the integration of a landscape architecture language that similarly extends that developed in the first phases of the project and serves to unify successive phases.



ARCHITECTURAL PART I

An examination of the plan illustrating the two lots that presently compose Benny Farm reveals immediately the atypical character of the post-war project. It is a layout that relates more to Garden-City configurations than that of typical Montreal lots that surround the site.

As for the 1997 plan, we choose to conserve the original crenellated parti and to infill this arrangement in order to permit the planning of more modest lots to densify the site. This results in a more fragmented than continuous configuration affording the creation of passages planted with trees and the dynamic play of front and rear courtyards. The site becomes more porous and open to the community while at the same time engaging a clear definition of private courtyards, an essential condition for the appropriation by future occupants and to foster good neighbourhood relations.

The plan proposes the conservation of the community garden, considered of particular value to the veterans at the heart of the eastern sector on axis with Phase I of the project. This garden, in parallel to the ornamental orchard that covers the site, recalls the agricultural origins of the area.

At the eastern side of the garden on Benny Street, we propose continuing the sequence of apartment blocks established with Phase II and III of the relocalization of the Veterans, and conserving a three-story street scale and a four-story courtyard scale. The low wing of the Sports and Community Centre containing a daycare, administrative and community services, extends the alignment of these blocks as illustrated in the street elevations to follow. A tree-lined pathway serves to define the service and residential zones.

The plan proposes the conservation of a number of significant original buildings, particularly on the length of Cavendish Boulevard. It is in the majority of these buildings that the cooperatives are housed. This will to conserve the original buildings is supported by an extensive study on the condition of the existing buildings and their potential renovation.

To the west, the extension of Prince-of-Wales Avenue is flanked by a series of rowhouses on one side and three-story walkups on the other. This subdivision respects the typical NDG grid and serves as a transition between this and the Benny Farm site.

Apartment blocks are positioned to the south of the site facing Sherbrooke Street. In this area, for certain wings of these blocks, a building height of six stories is permitted. This gesture lies in harmony with that of the first phases of the project. This intent is founded with respect to the existing buildings on Sherbrooke Street and further satisfies both density requirements and the accommodation of a particular clientele, namely seniors and persons with the loss of autonomy.

Landscaping elements contribute to the characterization of the site and the comprehension of the site in coherent unity. Additionally, the landscaping employs a modern language in continuity with the proposed architecture.

LE PARTI ACTUEL

Un examen du plan du secteur auquel appartiennent les deux îlots qui composent présentement Benny Farm révèle immédiatement le caractère atypique du projet d'après-guerre. Le tracé relève davantage de la cité-jardin que des îlots montréalais caractéristiques qui l'entourent.

Comme pour le plan de 1997, nous choisissons de conserver le parti original des redans et de les resserrer pour permettre l'aménagement de parcelles plus modestes et la densification du site. Le tracé est cependant fragmenté plutôt que continu. Ainsi sont créés des passages plantés d'arbres et un jeu de cours avant et arrière. Le site devient plus poreux et ouvert à la communauté en même temps que s'opère une définition des espaces communs restreints et privés, condition essentielle à sa prise en charge par les futurs occupants et à leur bon voisinage.

Le plan propose la conservation du jardin communautaire cher aux vétérans au coeur de l'îlot est, dans l'axe de la première phase du projet. Ce jardin, de même que le verger ornemental qui couvre tout le site, vient rappeler la vocation agraire originale du lieu.

Du côté est du jardin, rue Benny, nous suggérons de poursuivre la séquence des immeubles collectifs, amorcée avec les phases 2 et 3 de relocalisation des vétérans, en conservant l'échelle de 3 étages sur rue et 4 étages côté jardin. L'aile basse du Centre sportif et communautaire, qui logera la garderie, les aires administratives et les locaux communautaires, prolonge le gabarit de ces habitations, comme en témoignent les élévations. Un sentier bordé d'arbres vient partager la zone des services et celle de l'habitation.

Le plan propose la conservation d'un nombre significatif de bâtiments d'origine en particulier le long du boulevard Cavendish. C'est en majeure partie dans ces bâtiments et dans leurs ajouts que seront logés les coopératives et OSBL d'habitation. Cette volonté de conserver des habitations d'origine est appuyée par une étude exhaustive sur l'état des bâtiments existants et sur leur potentiel de rénovation.

À l'ouest, le prolongement de la rue Prince-of-Wales vient ajouter une série de maisonnettes en rangée d'un côté, et d'immeubles de trois étages, de l'autre. Cet îlot respecte la trame typique de Notre-Dame-de-Grâce et sert de transition entre elle et celle de l'ensemble de Benny Farm

Au sud du site, adossés à la rue Sherbrooke, sont placés des immeubles d'habitation collective. Ici, la hauteur permise atteindra six étages, pour certaines ailes de ces bâtiments. Ce geste s'inscrit dans la continuité des premières phases du projet. Il apparaît fondé, au regard des immeubles localisés sur la rue Sherbrooke, et il permet d'atteindre la densité désirée sur le site en même temps que d'accueillir des clientèles particulières, dont des personnes âgées en perte d'autonomie.

Les éléments du paysage contribuent à la caractérisation du site et à sa lecture comme d'un ensemble cohérent. Aussi le projet de paysage s'inscrit-il dans un langage formel moderne, en continuité avec l'architecture proposée.



MODE D'OCCUPATION / TENURE

- CP COPROPRIÉTÉ CONDOMINIUM
- L LOCATIF PRIVÉ PRIVATE RENTAL
- LS LOCATIF SUBVENTIONNÉ SUBSIDIZED RENTAL

ESPACES VERTS / GREEN SPACES

- JARDINS COMMUNAUTAIRES COMMUNITY GARDENS

CIRCULATIONS / CIRCULATION TYPES

- CIRCULATIONS SEMI-PRIVÉES SEMI-PRIVATE CIRCULATION
- ACCÈS PRINCIPAUX AUX BÂTIMENTS PRINCIPAL BUILDING ENTRIES

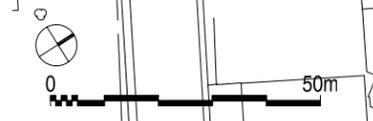
- POMMETIERS DÉCORATIFS FLOWERING CRAB APPLE

TYPLOGIE DES COURS / COURTYARD TYPES

- ENTRÉES PRINCIPALES SUR RUES PRINCIPAL STREET-SIDE ENTRIES
- ENTRÉES PRINCIPALES SUR COURS PRINCIPAL COURTYARD-SIDE ENTRIES
- COURS ARRIÈRES REAR COURTYARDS

- ENTRÉE STATIONNEMENT PARKING ENTRANCE

- ARBRE EXISTANT EXISTING TREE
- BÂTIMENT EXISTANT EXISTING BUILDING



THE LANDSCAPE

THE ORCHARD

The plan proposes the planting of an ornamental orchard. This serves as a unifying symbol and affords Benny Farm a distinct landscape. The orchard is reintroduced to announce the landscape and recall the memory of the land's history. Almost 170 flowering Crabapple trees are positioned on the site on a flexible grid, equally inhabiting the front and rear courtyards, lining the facades and semi-public spaces.

PRINCIPAL ACCESS

The principal access to the buildings, from both streets and front courtyards, embraces the same strategy employed in Phase II and III of the project. A series of concrete sidewalks are bent and folded to force direct perspectives on the main entries and generate a unique character to each entry.

REAR COURTYARDS

The rear courtyards cross the existing and projected building in a varied manner. Linked by a network of promenades that bind the neighbourhood, street, and semi-private rear courtyards, the project of Benny Farm becomes unified by a conviviality and openness. The public circulation follows the subdivisions of the site, generating semi-public spaces with well-defined and tangible limits. These promenades are articulated with benches, while at night lamps and bollards create a secure and comfortable ambiance.

GREEN SPACES

The series of promenades is also further defined by tree groves. Each distinct from one another, the character of these groves becomes a mosaic of textures and colours over the site as a whole. Vegetal screens, doubled in places with low bushes, combine with the tree groves to form filters of vegetation that augment the intimacy for the residents of Benny Farm. (In this project, more than 240 new trees are proposed, excluding those of the ornamental orchard).

A community garden and service/rest pavilion are also integrated into the heart of the project. These two elements serve to foster community spirit, socialization, and a sense of appropriation of place.

All of these elements combine to make Benny Farm a coherent landscape with its particular spaces, courtyards, access and promenades inscribed as a project open to the neighbourhood.

LE PAYSAGE

LE VERGER

Le plan propose l'implantation d'un verger ornemental. Il agit comme symbole unificateur (land mark) et fait de Benny Farm une entité paysagère distincte. Le verger est réintroduit pour marquer le paysage et reprendre la place qu'il occupait jadis. Il devient alors une trace de l'histoire de ces lieux. Près de 170 pommetiers décoratifs sont disposés sur le site, suivant une trame flexible, soit aussi bien en façade des bâtiments que dans les cours avant et arrière ou dans les espaces semi-publics.

LES ACCÈS PRINCIPAUX

Les accès principaux aux bâtiments, sur rues et sur cours avant, reprennent les mêmes caractéristiques de design que celles des phases 2 et 3 du projet, déjà construites le long de l'avenue Benny. Une série de trottoirs de béton se plient et se croisent pour déjouer les perspectives directes sur les portes d'entrée et donnent à chacune d'elles un caractère unique.

LES COURS ARRIÈRE

Les cours arrière se dessinent et s'imbriquent de manière variée à travers les habitations projetées et existantes. Par un réseau de promenades, qui relie le quartier, la rue et les cours arrière semi-privées, le projet Benny Farm devient un ensemble d'habitation convivial et ouvert. Les circulations publiques épousent le lotissement du site et génèrent un ensemble d'espaces semi-publics aux limites claires et tangibles. Le mobilier urbain balise ces promenades. Des lampadaires et bollards créeront ainsi, le soir venu, une ambiance de confort et de sécurité.

ESPACES VERTS

Des bosquets d'arbres jalonnent également ces promenades. Ils sont distincts les uns des autres, par leur essence, et vont ainsi produire une mosaïque de textures et de couleurs sur l'ensemble du site. Des écrans, doublés par endroits de haies basses, s'ajoutent aux bosquets et forment des filtres de végétation qui augmentent l'intimité des résidents de Benny Farm. (Dans ce projet, plus de 240 nouveaux arbres sont proposés et cela, en excluant les pommetiers du verger ornemental).

Un jardin communautaire et son pavillon de services et de repos sont aussi intégrés au cœur du projet. Ces deux éléments favorisent, entre autres, l'esprit communautaire, la socialisation et le sentiment d'appartenance au lieu.

Tous ces éléments concourent à faire de Benny Farm un ensemble paysager propre, avec ses lieux particuliers, ses cours, ses accès et ses promenades, qui s'inscrivent dans un projet ouvert au quartier.



● POMMETIER (PROPOSÉS) / CRAB APPLE (PROPOSED)



Matus makamik
Pommeter Makimik
Makamik Crab Apple
H./H 9m. L./W. 11m.
QUANTITÉ / QUANTITY: 167

NOTE: CES POMMETIERS NE PRODUISENT QUE DES FLEURS, PAS DE FRUITS.

NOTE: THESE CRABAPPLE TREES FLOWER BUT DO NOT PRODUCE ANY FRUIT.





TPOLOGIE DES COURS / COURTYARD TYPES

- ENTRÉES PRINCIPALES SUR RUES
PRINCIPAL STREET-SIDE ENTRIES
- ENTRÉES PRINCIPALES SUR COURS
PRINCIPAL COURTYARD-SIDE ENTRIES
- ACCÈS PRINCIPAUX AUX BÂTIMENTS
PRINCIPAL BUILDING ENTRIES



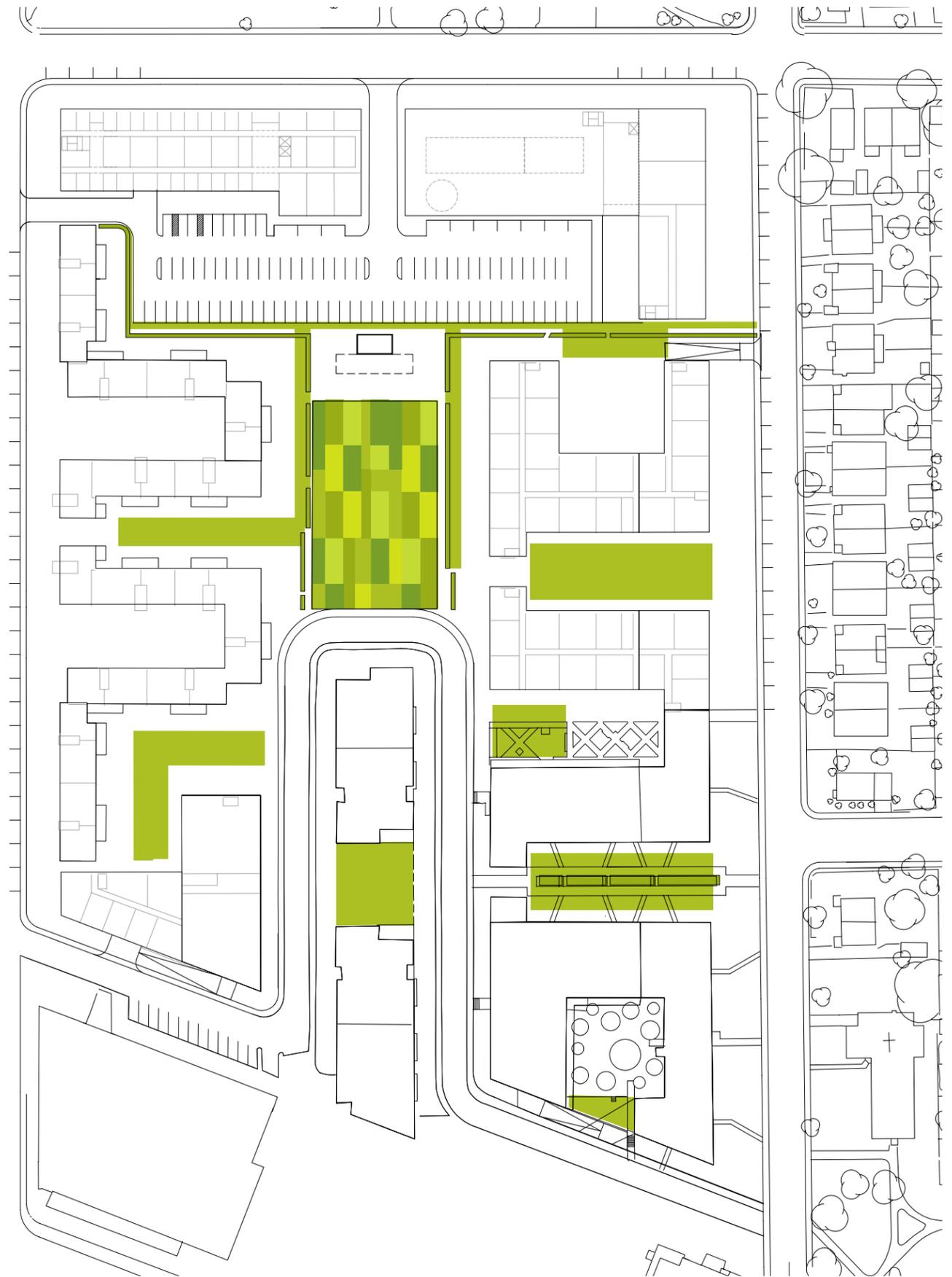
TYPLOGIE DES COURS / COURTYARD TYPES

■ COURS ARRIÈRES
REAR COURTYARDS

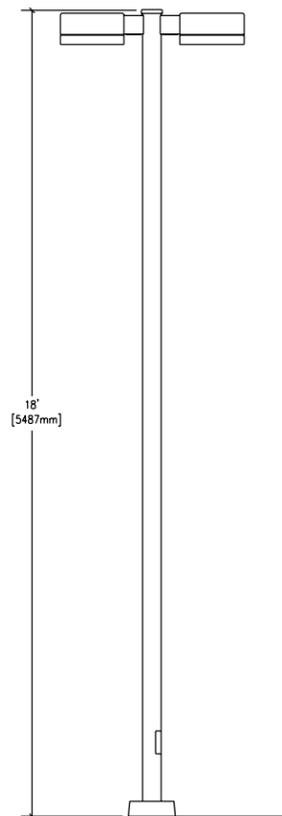
— CIRCULATIONS SEMI-PRIVÉES
SEMI-PRIVATE CIRCULATION

■ BANCS / BENCHES

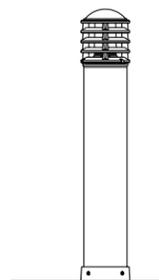
50m



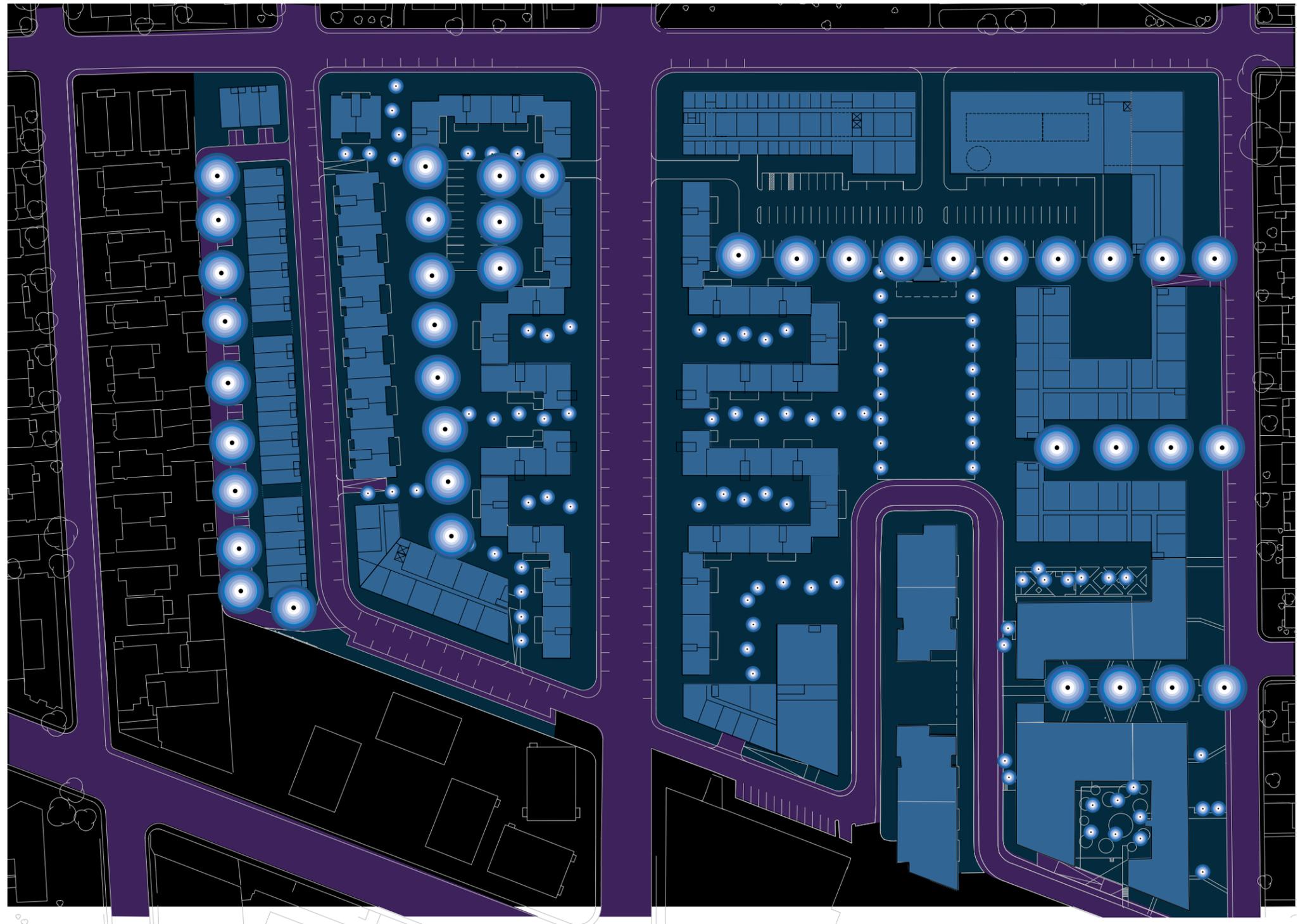
- ÉCRANS / BUFFERS
- HAIES / HEDGES
- JARDIN COMMUNAUTAIRE / COMMUNITY GARDEN



LUMEC
LAMPADIAIRE / STREETLIGHT
MODEL CA17 DOUBLE
150 HPS-CA17-B-347-BRP
2 BRP
MÊME PHASE I-II-III / SAME AS PHASE I, II, III



LUMEC
BOLLARD
MODEL BOR 80W
100 SHP-BOR80-W-347-VP-TS
MÊME PHASE I & III / SAME AS PHASE I & III





A
Acer saccharinum
 Érable argenté
 Silver maple
 H. / H. 25m. L. / W. 23m.



B
Tilia cordata 'Glenleven'
 Tilleul à petites feuilles
 Glenleven linden
 H. / H. 15m. L. / W. 7m.



C
Picea abies
 Épinette de Norvège
 Norway Spruce
 H. / H. 25m. L. / W. 10m.



D
Acer platanoides 'Colonnare'
 Érable de Norvège colonnaire
 Columnare Norway Maple
 H. / H. 15m. L. / W. 4m.



E
Larix laricina
 Mélèze laricin
 Eastern Larch
 H. / H. 25m. L. / W. 6m.



F
Gymnocladus dioicus
 Chicot du Canada
 Kentucky Coffeetree
 H. / H. 15m. L. / W. 10m.



G
Ginkgo biloba
 Arbre aux quarante écus
 Maidenhair Tree
 H. / H. 20m. L. / W. 8m.



H
Pinus nigra austriaca
 Pin noir d'autriche
 Austrian Pine
 H. / H. 25m. L. / W. 23m.

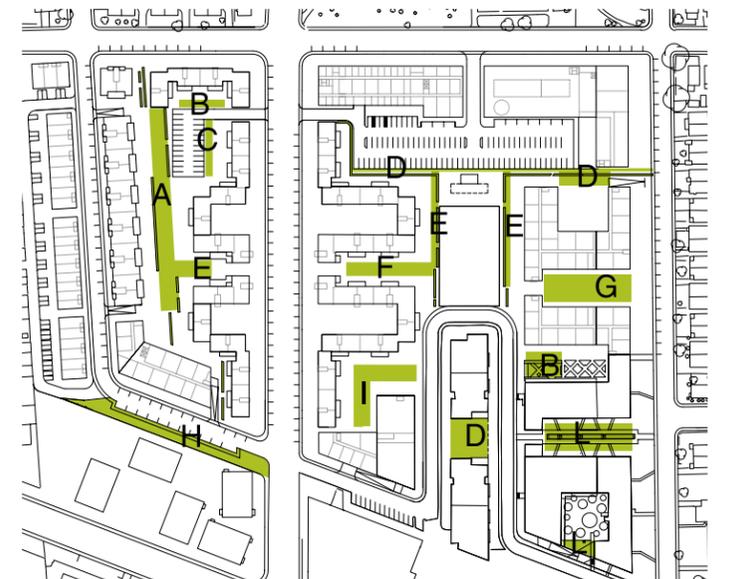


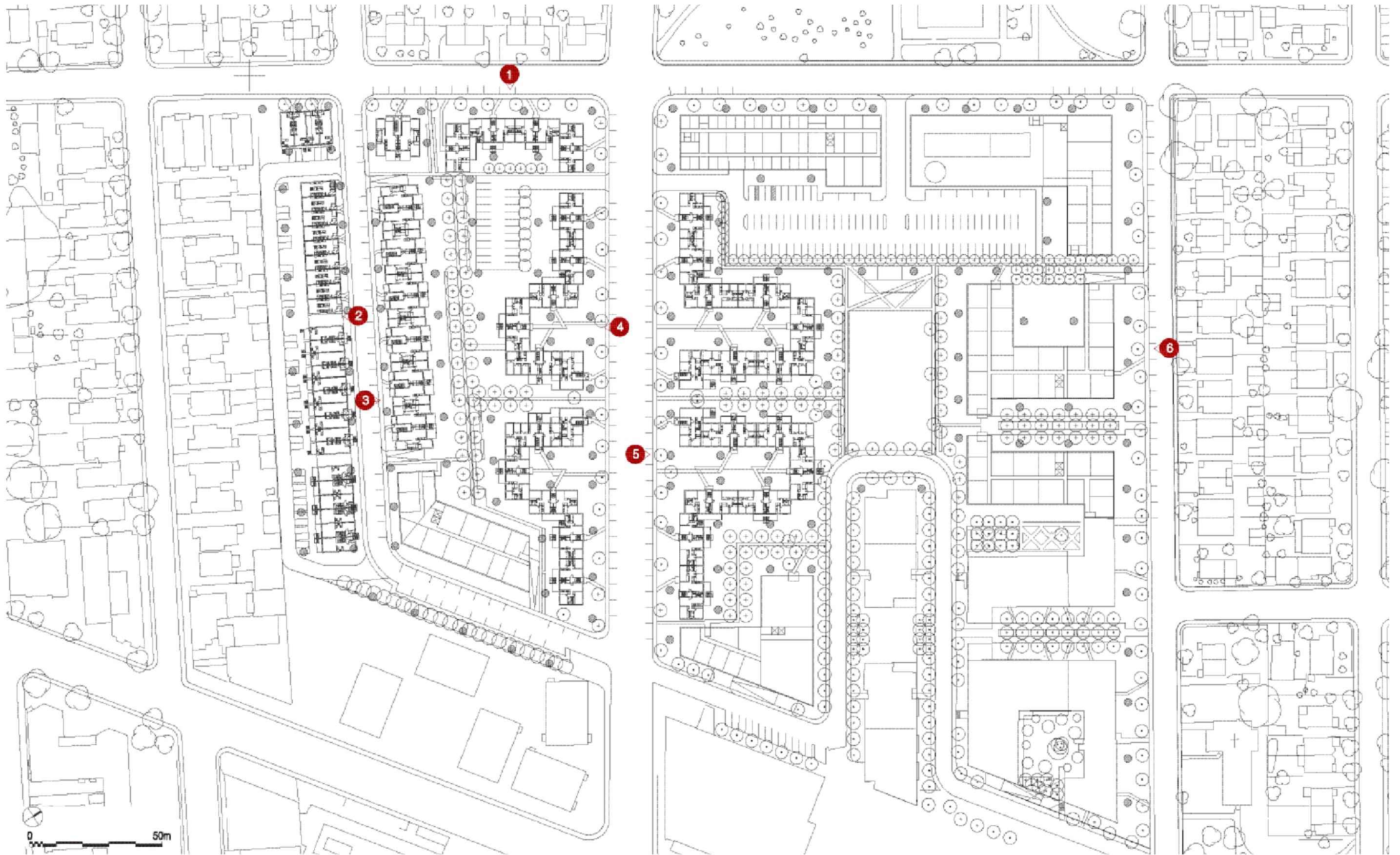
I
Fraxinus americana 'Autumn Purple'
 Frêne Autumn purple
 Autumn Purple Ash
 H. / H. 16m. L. / W. 7m.

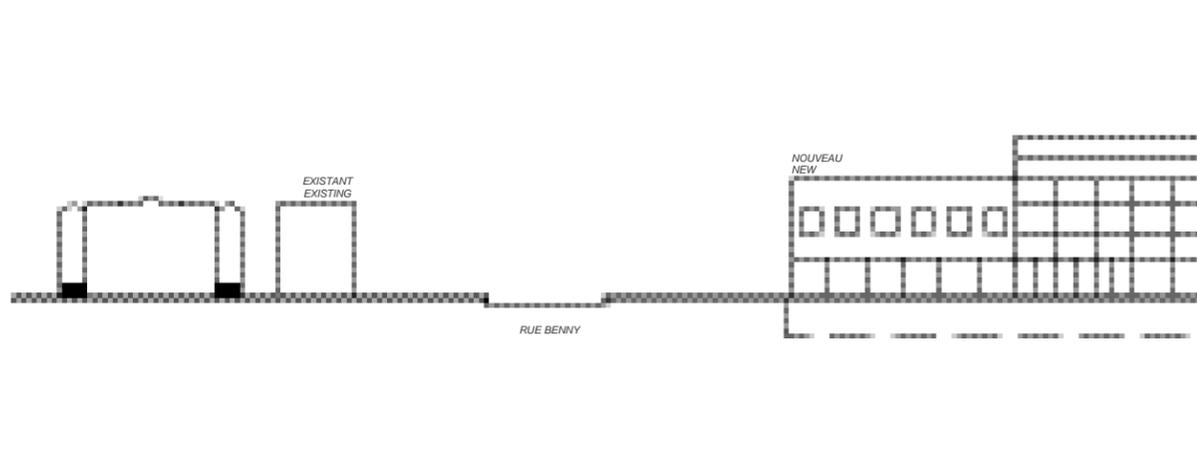
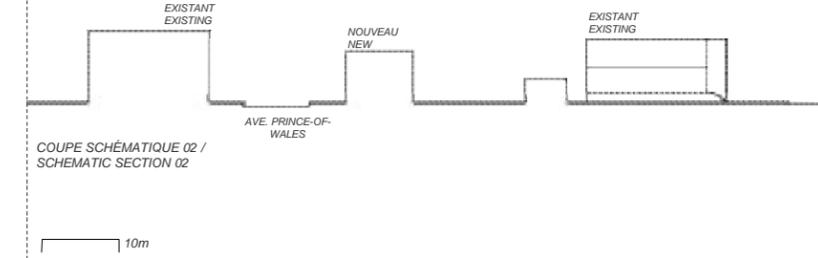
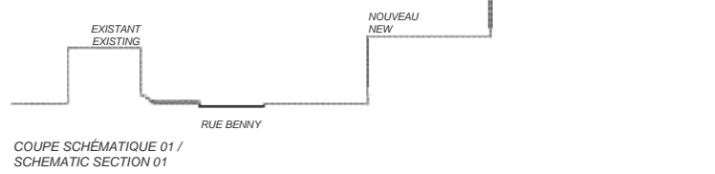
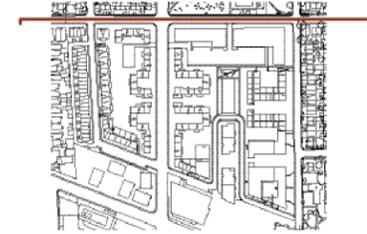
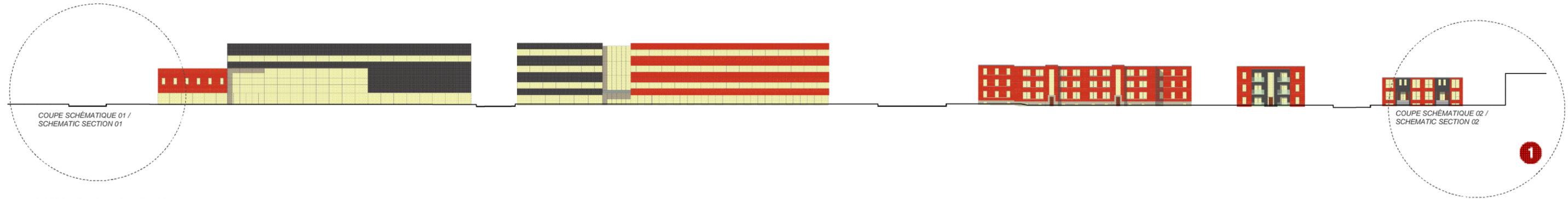


J
Gledistia triacanthos inermis
 'Shademaster'
 Févier shademaster
 Shademaster Honey-Locust
 H. / H. 15m. L. / W. 12m.

ARBRES PROPOSÉS / PROPOSED TREES	QUANTITÉ / QUANTITY
	227









2



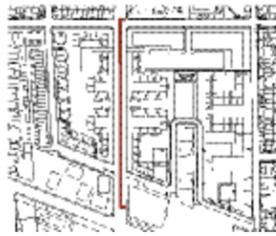
3



4



5



6



INTRODUCTION

Le principal objectif des critères architecturaux qui suivent est de contribuer à l'unité du projet, en d'autres termes, de faire en sorte que le promeneur perçoive, à travers l'architecture des bâtiments et l'architecture du paysage, qu'il parcourt un ensemble. Puisque le plan général vise cet objectif, il est important que les architectures individuelles y concourent également. Cela n'exclut pas les différences, entre l'échelle et l'expression d'un bâtiment institutionnel et celles d'une maison de ville, pour citer un exemple évident, non plus qu'entre une habitation neuve et une habitation rénovée. Les matériaux et composantes que proposent les critères sont des balises données aux concepteurs pour s'assurer d'un vocabulaire commun. Dans cette perspective, il apparaît également souhaitable que la facture des nouveaux bâtiments, que l'on ne peut régir par des critères, soit contemporaine, à l'instar des bâtiments des premières phases du projet.

MATÉRIAUX ET COMPOSANTES ADMISSIBLES, BÂTIMENTS D'HABITATION

1. PAREMENTS

- 1.1 Brique d'argile de couleur rouge ou anthracite. La brique de couleur anthracite ne peut être employée comme seul matériau de revêtement d'un immeuble résidentiel. Unités modulaires de 67 x 190. Les briques récupérées des démolitions des bâtiments existants peuvent être réutilisées, en particulier pour les insertions des lots 5, 6, 10 et 14.
- 1.2 Appareils: pour les bâtiments rénovés, si les parements sont refaits, reproduire l'appareil de brique d'origine. Pour les bâtiments nouveaux, l'appareil est au choix du concepteur.
- 1.3 Crépi: de texture fine sur panneau de béton léger, de couleur anthracite. Admissible côté jardin, pour les insertions (bâtiments nouveaux) des lots 3, 5, 6, 10 et 14, c'est-à-dire là où des conditions similaires aux phases 2 et 3 sont présentes. Également admissible côté avant pour exprimer un changement de plan de façades, à la manière des balcons enchâssés des immeubles des phases 2 et 3. Le crépi sur panneau n'est pas admissible comme revêtement sur les bâtiments de services.
- 1.4 Plaques d'aluminium: anodisé naturel ou coloré, de gris moyen à noir. Zinc en feuilles. Cuivre étamé en feuille.
- 1.5 Les parements devront se rapprocher des élévations du sol au pourtour (à environ 200 mm maximum) pour éviter les fondations exposées sur une grande hauteur.
- 1.6 Les systèmes de murs rideaux sont admissibles. Ils sont d'ordinaire plus propices aux immeubles à logements multiples et aux bâtiments de services, de construction incombustible, mais leur utilisation sur de plus petits bâtiments est permise.
- 1.7 Les parements de pierre naturelle sont admissibles.
- 1.8 Les éléments de béton préfabriqué, qui peuvent s'intégrer, par exemple, au traitement des entrées, sont admissibles, si leur facture répond à l'esprit dans l'introduction.

2. OUVERTURES

2.1 FENÊTRES (BÂTIMENTS NOUVEAUX):

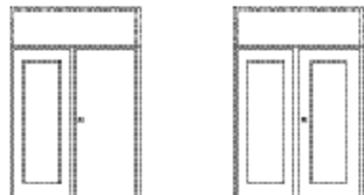
- Matériaux: bois, plastique ou aluminium
- Couleurs: de gris moyen à noir. L'aluminium anodisé naturel est admissible.
- Formes: rectangulaires, planes, sans faux meneaux. Les oriels (bow-window) ne sont pas admissibles.
- Vitrage: verre plan, sans ouvrage de plomb ou autre métal décoratif.
- Ajouts: les fausses persiennes et autres panneaux décoratifs factices ne sont pas admissibles.

2.2 FENÊTRES (BÂTIMENTS RÉNOVÉS):

- Sur les façades avant et latérales, respecter les ouvertures d'origine, même si le parement de brique est refait. Sur les façades arrière, il est admissible de modifier les ouvertures d'origine.
- À l'intérieur de ces ouvertures, utiliser le type de fenêtres suivant:
 - au sous-sol: de type à auvent ou coulissant;
 - en façade principale ou latérale: à guillotine, simple ou double, selon la dimension des ouvertures préservées;
 - en façade arrière: à guillotine;
 - ouvertures des cages d'escalier avant: de type fixe et à auvent, selon composition du concepteur.
- Appliquer aux fenêtres des bâtiments rénovés les mêmes critères (matériaux, couleurs, forme, vitrage, ajouts) que pour celles des bâtiments nouveaux.

2.3 PORTES:

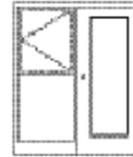
- Portes d'entrée principale:
 - Maison en rangée, duplex, triplex et sixplex:
 - En bois peint ou en acier, pleines avec baie vitrée latérale ou vitrée selon le dessin suivant. Les mpostes sont admissibles si leur hauteur est supérieure à 400 mm.
 - Vitrage: verre plan, sans ouvrage de plomb ou autre métal décoratif.
 - Couleurs: agencées au reste des ouvertures.



- Immeubles à logements multiples:
Portes telles qu'établies pour les petites habitations ou portes en aluminium avec vitrage, selon le dessin suivant, de couleur telle que précisée pour les fenêtres.



- Portes de balcon:
 - Portes en bois ou en acier sans panneaux embossés, pleines avec baie latérale ou vitrée selon le dessin suivant. Un châssis ouvrant incorporé à la porte et/ou à la baie latérale respectant le dessin du vitrage est admissible.
- Les portes coulissantes, dites "patio", et les portes battantes dites "françaises" en aluminium, en bois ou en plastique sont admissibles, dans la gamme de couleurs prescrites pour les fenêtres.



3. SAILLIES

- 3.1 Les escaliers extérieurs desservant les balcons arrière doivent être en acier galvanisé, de couleur naturelle ou peints gris moyen.
- 3.2 Les garde-corps des balcons et escaliers doivent être en acier galvanisé, de couleur naturelle ou peints gris moyen, ou en verre. S'ils sont en verre, les membrures de support (poteaux, traverses, sabots, etc...) doivent être peintes de couleur gris moyen ou être en acier galvanisé naturel ou en aluminium anodisé naturel.
- 3.3 Les dessous des balcons (soffites) peuvent être en bois ou en métal peint ou en panneaux crépissés à texture fine, dans la gamme de couleurs prescrites pour les fenêtres.
- 3.4 Les pourtours des balcons peuvent être en bois ou en métal peint, dans la gamme de couleurs prescrites pour les fenêtres.
- 3.5 Les marquises planes sont admissibles. Leur dessous et pourtour doivent suivre les prescriptions données pour les balcons.
- 3.6 Les auvents ne sont pas admissibles.
- 3.7 Les conduits en saillie des cheminées peuvent être en acier inoxydable ou en brique.

4. TOITURES

- 4.1 Les toits doivent être plats. Les solins peuvent être en métal peint, dans la gamme de couleurs prescrites pour les fenêtres, en aluminium ou en cuivre.
- 4.2 Les conduits d'évacuation doivent sortir au toit.
- 4.3 Les équipements mécaniques hors toit, en particulier pour les bâtiments de services, doivent être traités de manière à limiter leur impact visuel et acoustique. On devra prévoir des écrans architecturaux lorsqu'ils sont visibles de la rue, à l'échelle du piéton.

5. ÉLÉMENTS D'ÉLECTRICITÉ ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

- 5.1 Réduire le plus possible l'impact de ces éléments et éviter les façades principales. Les antennes doivent être au toit, éviter leur localisation en façade.

6. CONSTRUCTIONS ANNEXES

- 6.1 Les cabanons de jardin ne sont pas admissibles, sauf pour les maisons de ville à propriété individuelle du côté ouest de la rue Prince-of-Wales.

7. PAVAGES DES SENTIERS PIÉTONNIERS

- Les trottoirs de type public sont des pavés de béton préfabriqué de couleur gris moyen et/ou charbon (anthracite). Unités modulaires de 160x240 (rectangle) et 160x160 (carré).
- Appareil: motif en lisière avec 100% des pavés rectangles ou 100% de pavés carrés.
 - La pierre naturelle est admissible
 - Les trottoirs de type privé sont fait de béton coulé en place, la finition est faite à la truelle d'acier. L'ajout d'un agrégat exposé de granit est au choix du concepteur.

INTRODUCTION

The principle objective of the architectural criteria below is to contribute to the unity of the project. To ensure, for example, from a pedestrian perspective that both the buildings and landscape architecture are perceived as a whole. In order to reinforce the unity of the masterplan, it is critical that the architecture of the individual buildings conform with its objectives. These criteria are independent of, for example, the scale and expression of an institutional building as opposed to a townhouse, or between a renovated housing unit and an existing unit. The materials and components proposed by such criteria are the parameters provided to the designers in order to assure a common vocabulary to the development. From this perspective, it is equally desirable that the new buildings be of a contemporary architectural expression in harmony with those developed in the first phases of the project.

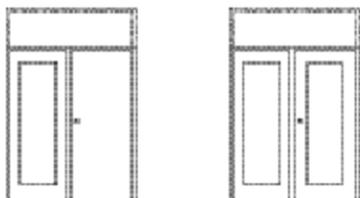
RESIDENTIAL BUILDINGS: ACCEPTABLE MATERIALS AND COMPONENTS

1. EXTERIOR CLADDING

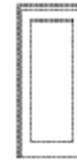
- 1.1 Clay brick in red or anthracite colours. The anthracite coloured brick cannot be employed as the sole cladding material of a residential building. Modular units of 67x190. Bricks recuperated from demolition of existing buildings are acceptable to be reused, in particular for the insertions on lots no. 5, 6, 10 and 14.
- 1.2 Bonding: for renovated buildings with new cladding, reproduction of the original bonding of the original brick is required. For new buildings it is at the discretion of the designer.
- 1.3 Stucco: fine texture on lightweight concrete board, anthracite colour. Acceptable on garden side for the insertion of new buildings on lots no. 3, 5, 6, 10 and 14 or, in other terms, where similar conditions to the existing Phases II and III occur. This is equally permitted on front facades in order to express a change in plane of the elevation, as in the manner of the recessed balconies of Phases II and III. Stucco is not permitted as an exterior cladding of the service buildings.
- 1.4 Aluminium panels: natural anodized or coloured medium grey to black. Sheet zinc and galvanized sheet copper also permissible.
- 1.5 The exterior cladding must extend to within maximum 200mm of the ground in order to avoid the excessive exposure of foundations.
- 1.6 Curtain wall systems are acceptable. These systems are more appropriate to block apartments and the service buildings, of incombustible construction, but they are also acceptable for small buildings.
- 1.7 Natural stone cladding is acceptable.
- 1.8 Precast concrete elements, which could be integrated for example in the treatment of the entrances, are acceptable provided it is in the spirit of a contemporary architectural expression similar to that employed in Phases II and III.

2. OPENINGS

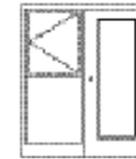
- 2.1 WINDOWS (NEW BUILDINGS):
 - Materials: wood, plastic or aluminium.
 - Colours: medium grey to black. Natural anodized aluminium is permissible.
 - Shapes: rectangles, planes, without false mullions. Bow-windows are not permissible.
 - Glazing: plate glass without leadwork or other decorative metal.
 - Additions: false shutters and other factitious ornamentation are not acceptable.
- 2.2 WINDOWS (RENOVATED BUILDINGS):
 - On the front and lateral facades, original openings must be respected even if the brick cladding is refinished. On rear facades, it is acceptable to modify the original openings.
 - On the interior of these openings, the use of the following types of windows is acceptable:
 - Basement: projected or sliding windows;
 - Principal or lateral facades: simple or double guillotine, according to the preserved opening;
 - Rear facade: guillotine windows;
 - Staircases on front facades: fixed windows or projected windows at the discretion of the designer.
 - Apply the same criteria (material, colour, shape, glazing and additions) to the windows of the renovated buildings as those of the new buildings.
- 2.3 DOORS:
 - Principle entrance doors:
 - Rowhouse duplex, triplex, sixplex: painted wood or steel, solid with lateral glazed bay or glazed in accordance to the following drawing. Transom windows are acceptable providing they exceed a height of 400mm.
 - Glazing: plate glass without lead work or another decorative metal.
 - Colours: in harmony with the rest of the openings.



- Buildings with multiple dwellings: doors as prescribed for the small residences or in aluminium with glazing as illustrated in the following drawing, respecting the same colour requirements as specified for the windows.



- Balcony doors:
 - Doors in wood or steel without embossed panels, solid with a lateral bay or glazed according to the following drawing. An opening window incorporated into the door or side bay respecting the following drawing is permissible.
 - Sliding patio doors and French windows in aluminium, wood or plastic are acceptable in the range of colours prescribed for the windows.



3. PROJECTIONS

- 3.1 Exterior stairs servicing balconies are required to be galvanized steel, naturally coloured or medium grey.
- 3.2 Balcony and stair railings are required to be galvanized steel, naturally coloured/medium grey, or glass. If they are glass, the supporting members (posts, cross-pieces, base etc) must be painted in a medium grey or be in natural galvanized steel or natural galvanized aluminium.
- 3.3 The underside of the balconies (soffits) are acceptable in wood, painted metal or fine-texture stucco panels in the range of colours prescribed for the windows.
- 3.4 The perimeter of the balconies are acceptable in wood, painted metal in the range of colours prescribed for the windows.
- 3.5 Flat, fixed canopies are acceptable, their underside and perimeter must conform to the requirements for the balconies.
- 3.6 Temporary, fabric awnings are not permissible.
- 3.7 Projecting chimney shafts are permissible in stainless steel or brick.

4. ROOFS

- 4.1 Roofs required to be flat. Flashing can be painted metal in the range of colours prescribed for the windows.
- 4.2 Exhaust pipes must penetrate the roof.
- 4.3 Mechanical equipment that is not on the roof, in particular for the service buildings, must be treated in a manner so as to limit their visual and acoustic impact. Architectural screens are envisioned to reduce the impact of this equipment visible from the street at the pedestrian scale.

5. ELECTRICAL AND TELECOMMUNICATIONS ELEMENTS

- 5.1 Reduce the impact of these elements as much as possible, and avoid the principle facades. Antennae must be on the roof and avoid being positioned on the principal facades.

6. ADDITIONAL STRUCTURES

- 6.1 Garden sheds are not permissible except for the individual property rowhouses on the west side of Prince-of-Wales Avenue.

7. PATHWAY PAVING

All 'public' sidewalks are prefabricated concrete pavers. Colour may be either medium grey and/or anthracite. Modular units of 160X240 (rectangle) and 160x160 (square).

Pattern : Running bond with 100% rectangle pavers or 100% square pavers.

Natural stone is acceptable.

'Private' sidewalks are cast-in-place concrete with troweled finish. The contractor has the option to include granite pebble to produce an exposed aggregate finish.

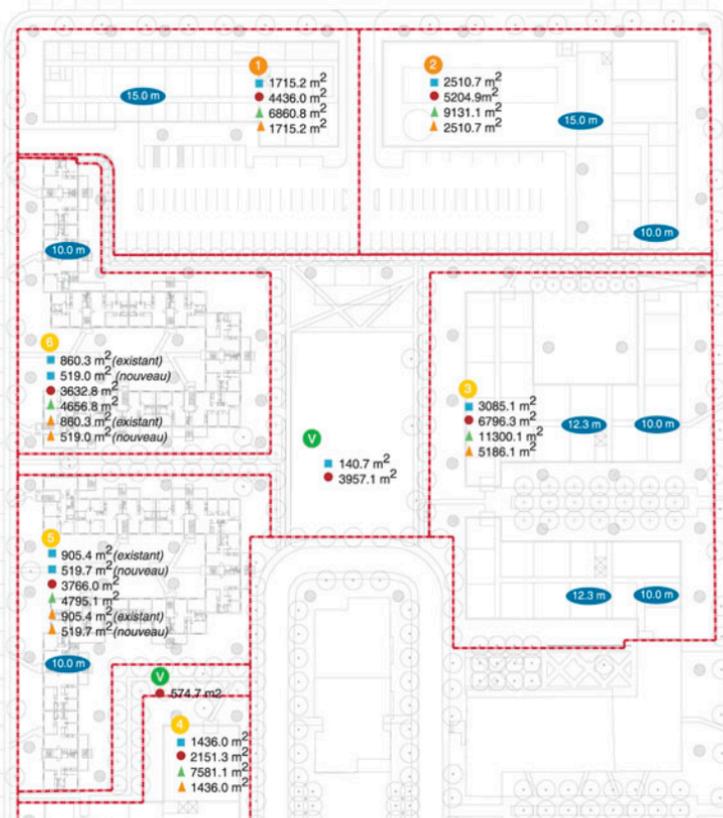
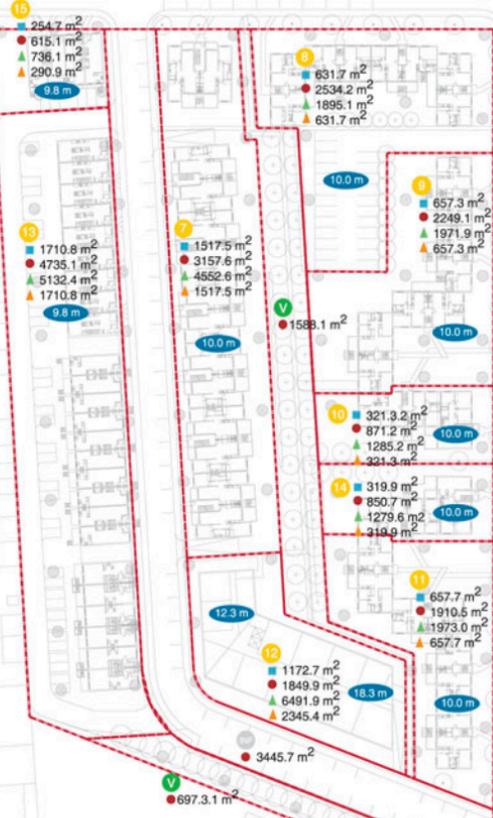


EXISTANT / EXISTING



PROJECTÉ / PROJECTED



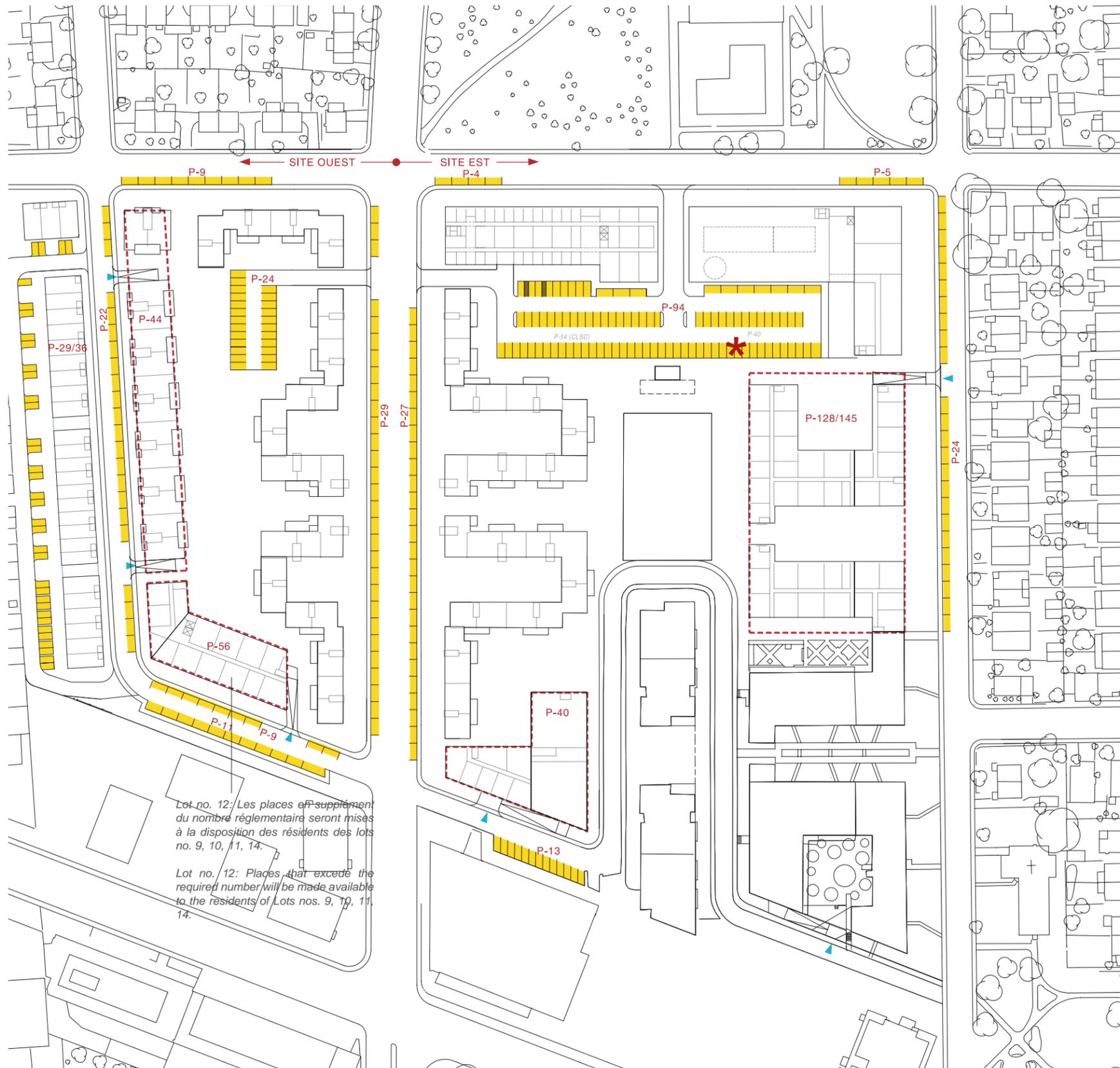


- ECHELLE 1/1000
- LIGNES DES LOTS / LOT LINES
 - SUPERFICIE CONSTRUITE AU SOL / BUILDING COVERAGE
 - SUPERFICIE DU LOT / LOT AREA
 - ▲ SUPERFICIE CONSTRUITE TOTALE HORS SOL / TOTAL BUILDING AREA ABOVE GROUND
 - ▲ SUPERFICIE CONSTRUITE SOUS-SOL / BASEMENT AREA
 - HAUTEUR DES BATIMENTS / BUILDING HEIGHT

NO. DE LOT LOT NO.	(A) SUPERFICIE CONSTRUITE AU SOL BUILDING COVERAGE (m ²)	(B) SUPERFICIE CONSTRUITE TOTALE TOTAL BUILDING AREA (m ²)	(C) SUPERFICIE DES LOTS LOT AREAS (m ²)	(A/C x 100%) TAUX D'IMPLANTATION BUILDING COVERAGE RATIO (%)	(B/C) DENSITÉ DENSITY	NO. UNITÉS RÉNOVÉES NO. RENOVATED UNITS	NO. NOUVELLES UNITÉS NO. NEW UNITS
1	1 715.2	6 860.8	4 436.0	39%	1.55		
2	2 510.7	9 131.1	5 204.9	48%	1.75		
	4 225.9	15 991.9	9 640.9				
3	3 085.1	11 300.1	6 796.3	45%	1.66		128.0
4	1 436.0	7 581.1	2 151.3	67%	3.52		84.0
5	1 425.1	4 795.1	3 766.0	38%	1.27	30.0	15.0
6	1 379.3	4 656.8	3 632.8	38%	1.28	30.0	15.0
7	1 517.5	4 552.6	3 157.6	50%	1.44		42.0
8	631.7	1 895.1	2 534.2	25%	0.75	24.0	
9	657.3	1 971.9	2 249.1	29%	0.88	24.0	
10	321.3	1 285.2	871.2	37%	1.48		9.0
14	319.9	1 279.6	850.7	38%	1.50		9.0
11	657.7	1 973.0	1 910.5	34%	1.03	24.0	
12	1 172.7	6 491.9	1 849.9	63%	3.51		72.0
13	1 710.8	5 132.4	4 735.1	36%	1.08		29.0
15	254.4	763.1	615.1	41%	1.24		
	14 368.4	52 914.8	34 504.7			132.0	403.0

535 U.

LOTISSEMENT SUBDIVISION	(A) SUPERFICIE CONSTRUITE AU SOL BUILDING COVERAGE (m ²)	(B) SUPERFICIE CONSTRUITE TOTALE TOTAL BUILDING AREA (m ²)	(C) SUPERFICIE DES LOTS LOT AREAS (m ²)	(C-A) ESPACE VERTE RESIDUELLE RESIDUAL GREEN SPACE (m ²)	% DE LA SUPERFICIE TOTALE DU SITE (SANS LES RUES) % OF TOTAL AREA OF THE SITE (EXCLUDING STREETS)	(A/C x 100%) TAUX D'IMPLANTATION BUILDING COVERAGE RATIO (%)	(B/C) DENSITÉ DENSITY	TAUX D'IMPLANTATION MOYEN PROPOSÉ POUR L'ENSEMBLE DES LOTS PROPOSED AVERAGE BUILDING COVERAGE RATIO FOR ALL LOTS (%)	DENSITÉ MOYENNE PROPOSÉ POUR L'ENSEMBLE DES LOTS PROPOSED AVERAGE DENSITY FOR ALL LOTS
LOTS RÉSIDENTIELS / RESIDENTIAL LOTS	14 368.4	52 914.8	34 504.7	20 136.3	68%	42%	1.50	45%	1.50
LOTS DE SERVICES / SERVICE LOTS	4 225.9	15 991.9	9 640.9	5 415.0	19%	44%	1.70	50%	2.00
LOTS DE JARDINS / GREEN SPACE LOTS	140.7	140.7	6 817.9	6 677.2	13%				
SOUS TOTAL / SUBTOTAL	18 735.0	60 047.4	50 963.5	32 228.5	100%				
LOTS DES INFRASTRUCTURES / INFRASTRUCTURE LOTS			3445.7						
GRAND TOTAL			54 409.2						



Lot no. 12: Les places en supplément du nombre réglementaire seront mises à la disposition des résidents des lots no. 9, 10, 11, 14.

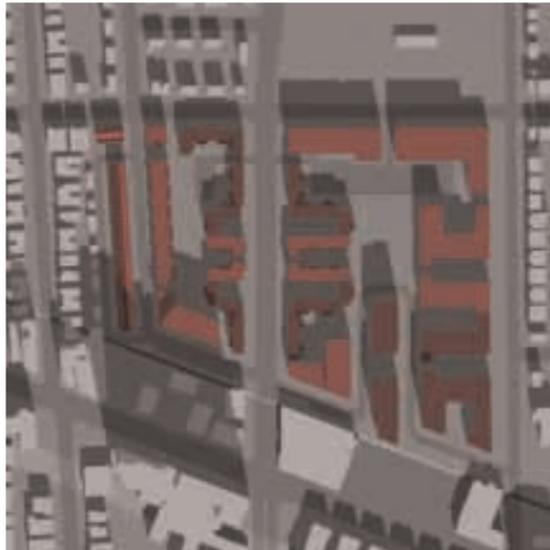
Lot no. 12: Places that exceed the required number will be made available to the residents of Lots nos. 9, 10, 11, 14.

* Ce stationnement comprend 36 places, dédiées aux unités résidentielles voisines de Benny Farm, sous la forme d'une servitude, en dehors des heures d'affluence aux bâtiments de services.

This parking lot comprises 36 places dedicated to the neighbouring residential units of Benny Farm in the form of a servitude, effective during off-peak hours of the service buildings.

STATIONNEMENT PARKING	EXT. RÉG. EXT. RES.	EXT. RUES RÉG. EXT. STREET RES.	INT. RÉG. INT. RES.	EXT. SERV.	EXT. RUES, SERV. EXT. STREET SERV.	SUBTOTAL	NO. PLACES REQUISES NO. PLACES REQUIRED
SITE OUEST	36	22	44				
WESTERN SECTOR	24	9	56				
		11					
		9					
		29				256	171
SITE EST		27	40	94	4		
EASTERN SECTOR		13	145		5		
		14			10	352	189
	60	134	285	94	19	592	360

08H00, 21 MARS / MARCH



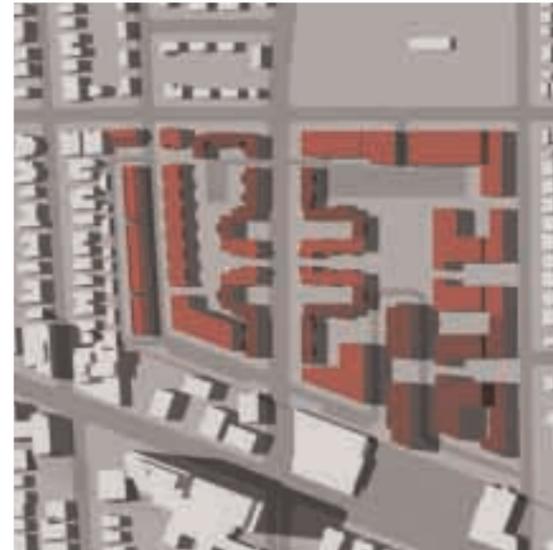
10H00, 21 MARS / MARCH



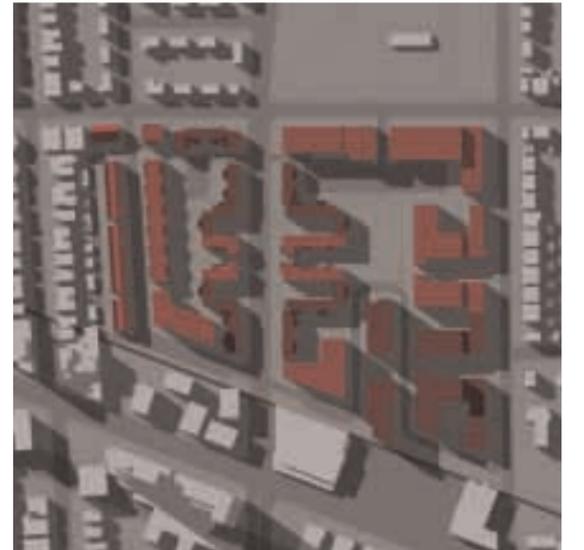
12H00, 21 MARS / MARCH



14H00, 21 MARS / MARCH



16H00, 21 MARS / MARCH





INVENTAIRE DU SITE/ SITE INVENTORY

- | SYMBOLE / SYMBOL | NOM FRANÇAIS / ENGLISH NAME |
|------------------|---|
| ● | ÉRABLE DE NORVÈGE / NORWAY MAPLE
<i>Acer platanoides</i> |
| ● | ÉRABLE ARGENTÉ / SILVER MAPLE
<i>Acer saccharinum</i> |
| ● | ÉRABLE À SUCRE / SUGAR MAPLE
<i>Acer saccharum</i> |
| ● | ORMER CHINOIS / SIBERIAN ELM
<i>Ulmus pumila</i> |
| ● | FRÊNE/ ASH
<i>Fraxinus</i> |
| ● | CATALPA DE L'OUEST /NORTHERN CATALPA
<i>Catalpa speciosa</i> |
| ● | FÉVIER D'AMÉRIQUE / HONEYLOCUST
<i>Gleditsia triacanthos</i> |
| ● | POMMIER/ APPLE
<i>Malus</i> |
| ● | CHÈNE DES MARAIS / PIN OAK
<i>Quercus palustris</i> |
| ● | CERISIER / CHERRY
<i>Prunus</i> |
| ● | MICOCOULIER OCCIDENTALE / COMMON HACKBERRY
<i>Celtis occidentalis</i> |
| ● | TILLEUL À PETITES FEUILLES / SMALL-LEAF LINDEN
<i>Tilia cordata</i> |
| ● | PEUPLIER / POPLAR
<i>Populus</i> |
| ● | ÉPINETTE DE COLORADO / BLUE SPRUCE
<i>Picea pungens</i> |
| ● | ÉPINETTE DE NORVÈGE / NORWAY SPRUCE
<i>Picea abies</i> |
| ● | CÈDRE DU CANADA / WHITE CEDAR
<i>Thuja occidentalis</i> |
| ● | ÉRABLE À GIGUÈRE & ORME CHINOIS / MANITOBA MAPLE & SIBERIAN ELM
<i>Acer negundo & Ulmus pumila</i> |
| ● | ÉRABLE DE NORVÈGE COLONNAIRE / COLUMNAR NORWAY MAPLE
<i>Acer platanoides columnare</i> |

✗ ARBRE À ENLEVER OU À RELOCALISER / TREE REMOVED OR RELOCATED

--- DÉMOLITION

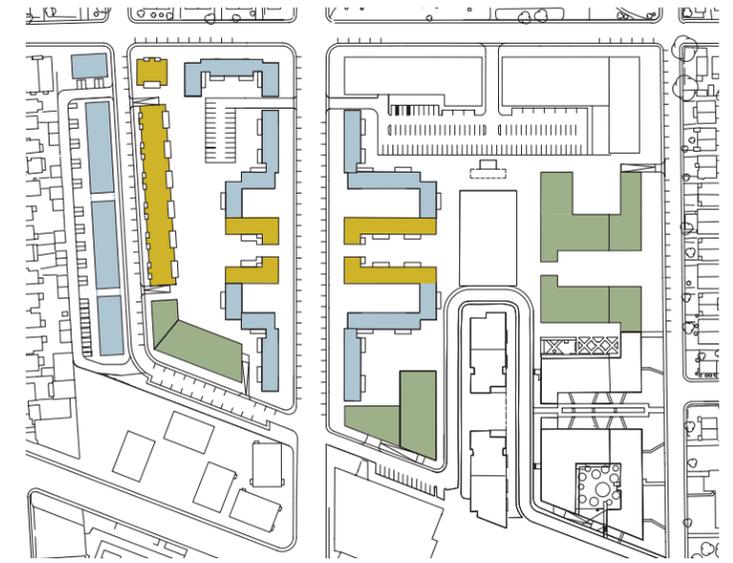
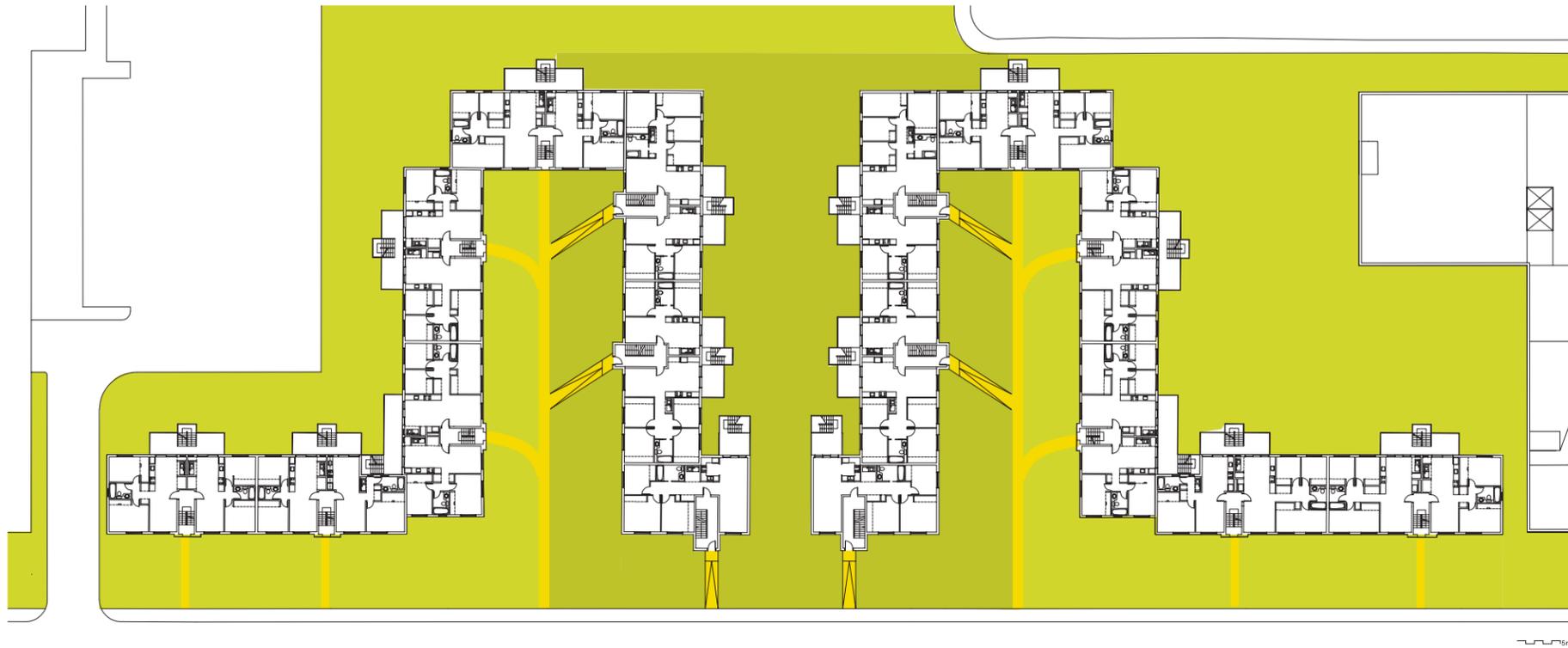
CONDITIONS EXISTANTES / EXISTING CONDITIONS

	QUANTITÉ / QUANTITY
TOTALE / TOTAL	307
ARBRES ENLEVER / TREES REMOVED	67
RESTANTS / REMAINING	240

SUPERFICIE TOTALE DU SITE / TOTAL SITE AREA: 74 225m²

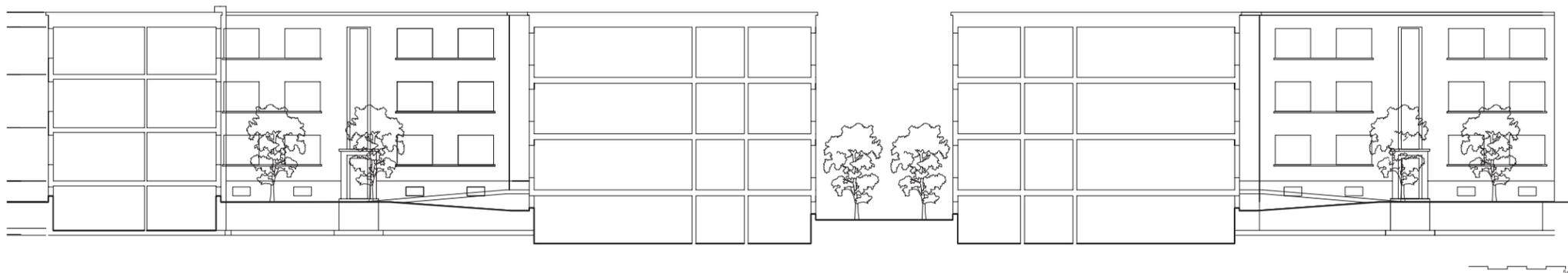
POUR PRÉPARER CE DOCUMENT PROVIENT D'UN PLAN PRÉPARÉ PAR ROLAND PROVENCHE, ARPENTEUR-GÉOMÈTRE EN CHEF DE LA VILLE DE MONTRÉAL EN DATE DU 26 OCTOBRE 1979.

ÉCHELLE 1/1500



ACCESSIBILITÉ / ACCESSIBILITY

NON-ACCESSIBLE	RDC ACCESSIBLE 1ST FLOOR ACCESSIBLE	ACCESSIBLE ADAPTABLE
221	30	284





■ PHASE I - 2004 (* OBJECTIF: JUILLET 2004 / OBJECTIVE: JULY 2004)
■ PHASE II - 2004-2005
■ PHASE III - 2005-2006