

SITE BENNY FARM - ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE



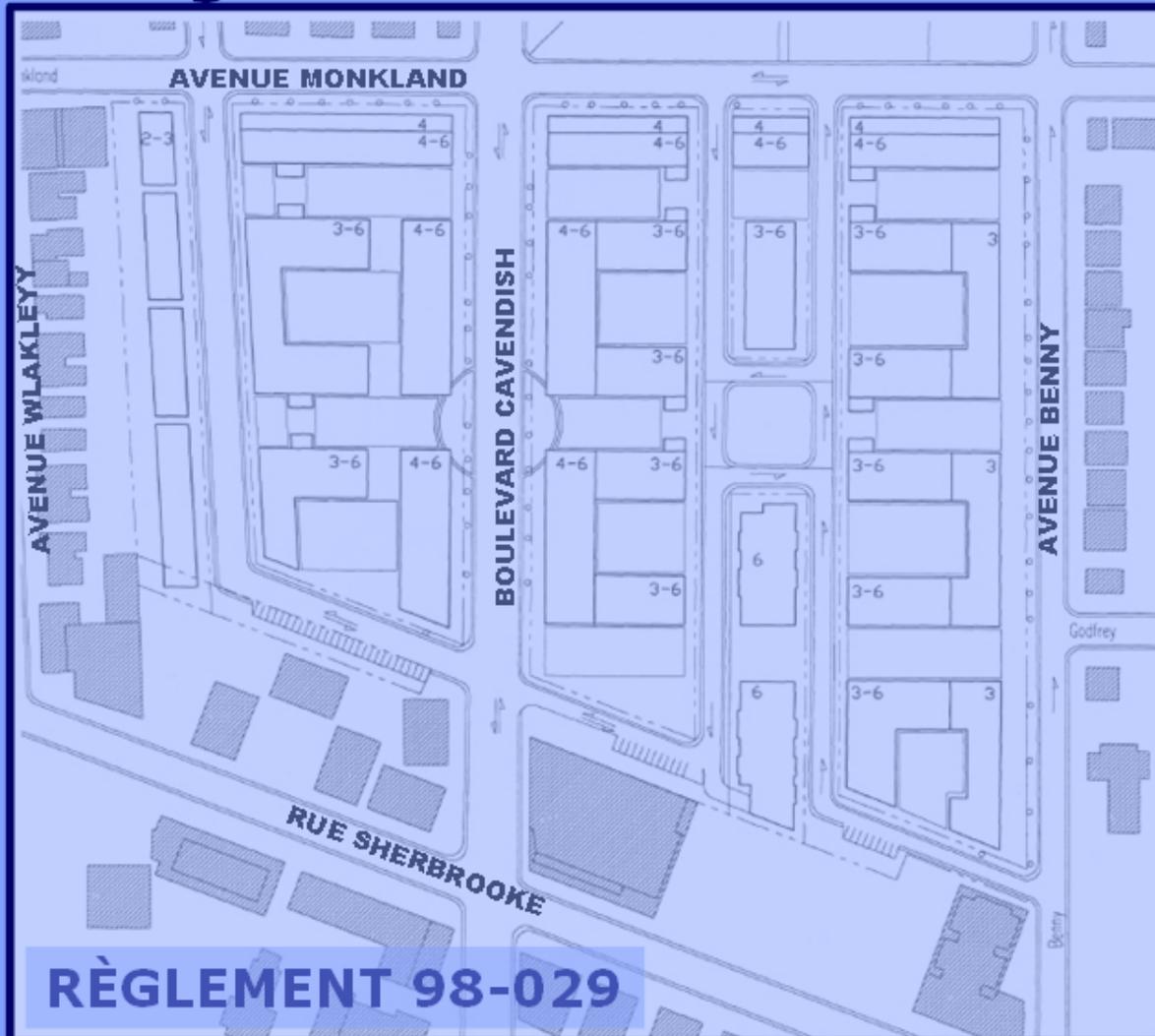
**SITE BENNY FARM
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE**

**VILLE DE MONTRÉAL
SERVICE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN**

Justification de la démarche

- **Dérogation à la réglementation d'urbanisme**
 - **Programme de développement du Site Benny Farm adopté en 1998 (Règlement 98-029)**
 - **Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (Règlement 01-276)**
- **Dérogation au Plan d'urbanisme de la ville**
 - **Affectation du sol**
 - **Limites de densité**

Le règlement actuel



Nouveau projet déroge
au Règlement 98-029

- Démolitions
- Implantation
- Stationnement
- Hauteurs
- etc.

Règlement particulier pour le site Charte de la Ville - Article 89

- **Permet au conseil de ville d'autoriser des grands projets qui dérogent à la réglementation d'urbanisme**
- **Projet Benny Farm admissible à une telle autorisation: superficie de plancher des constructions prévues supérieure à 25 000 m²**
- **Conformité au plan d'urbanisme requise**

Le projet: caractéristiques générales

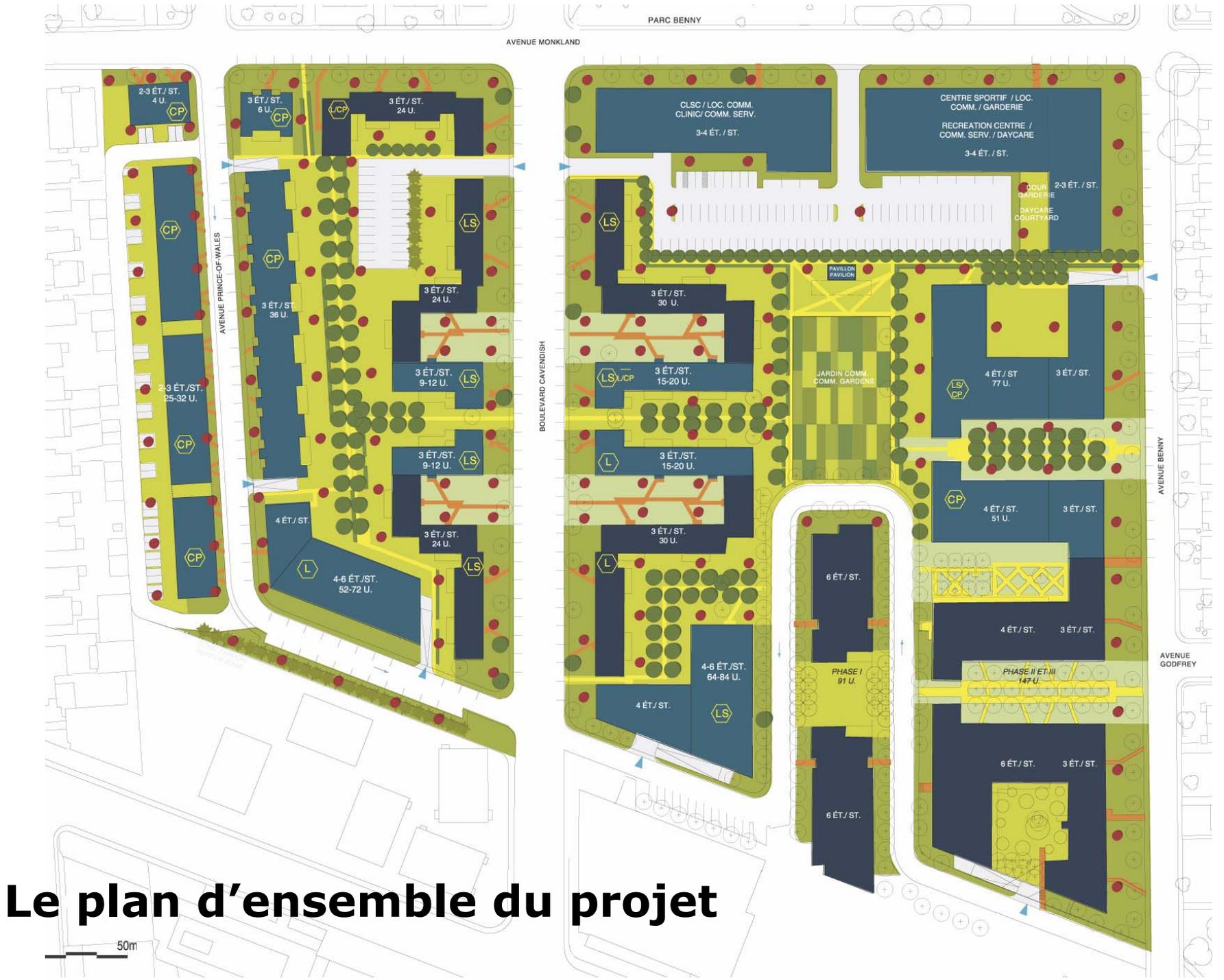
- Poursuivre le projet amorcé sur l'avenue Benny
- Conserver la trace du projet de 1945 sur les abords du boulevard Cavendish
- Prolonger l'avenue Prince of Wales en compatibilité avec les bâtiments sur Walkley



Le projet

- Profiter de l'interface avec le parc Benny pour l'implantation d'équipements collectifs
- Aménagement paysager d'ensemble comprenant des espaces libres et un réseau de sentiers piétonniers



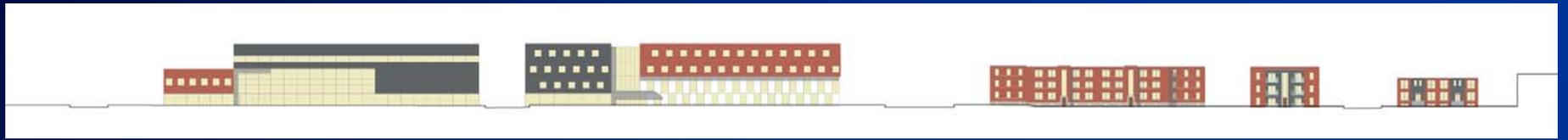


Le plan d'ensemble du projet



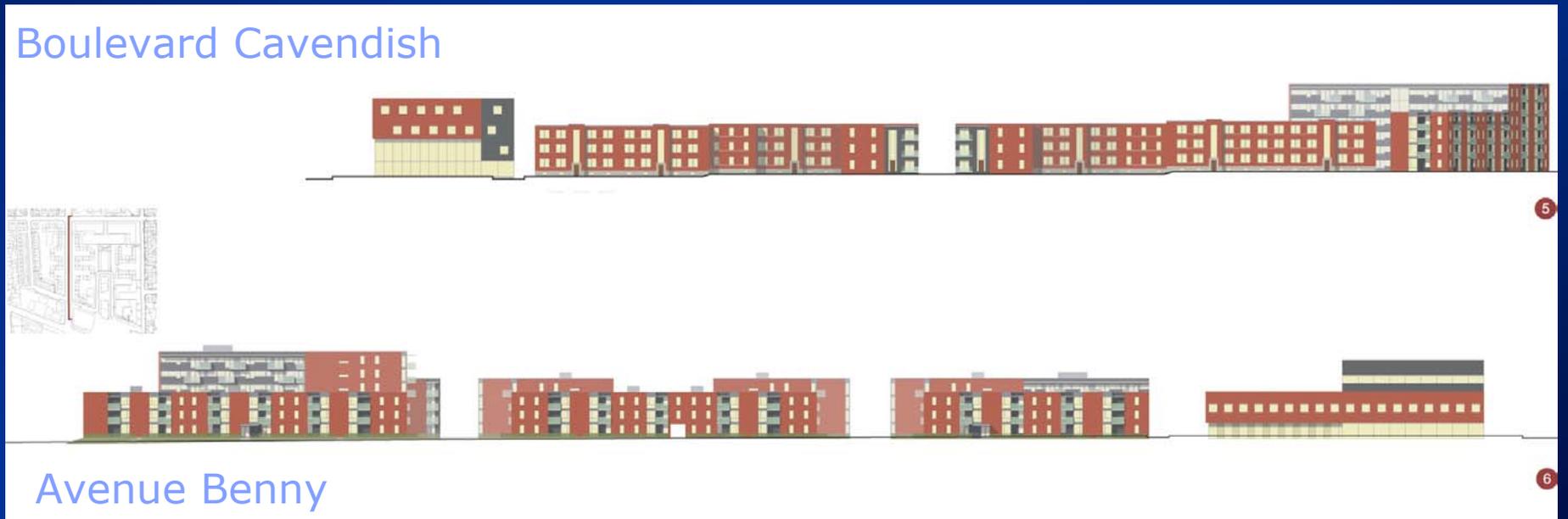
VILLE DE MONTRÉAL
SERVICE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

SITE BENNY FARM - ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE



Avenue Monkland

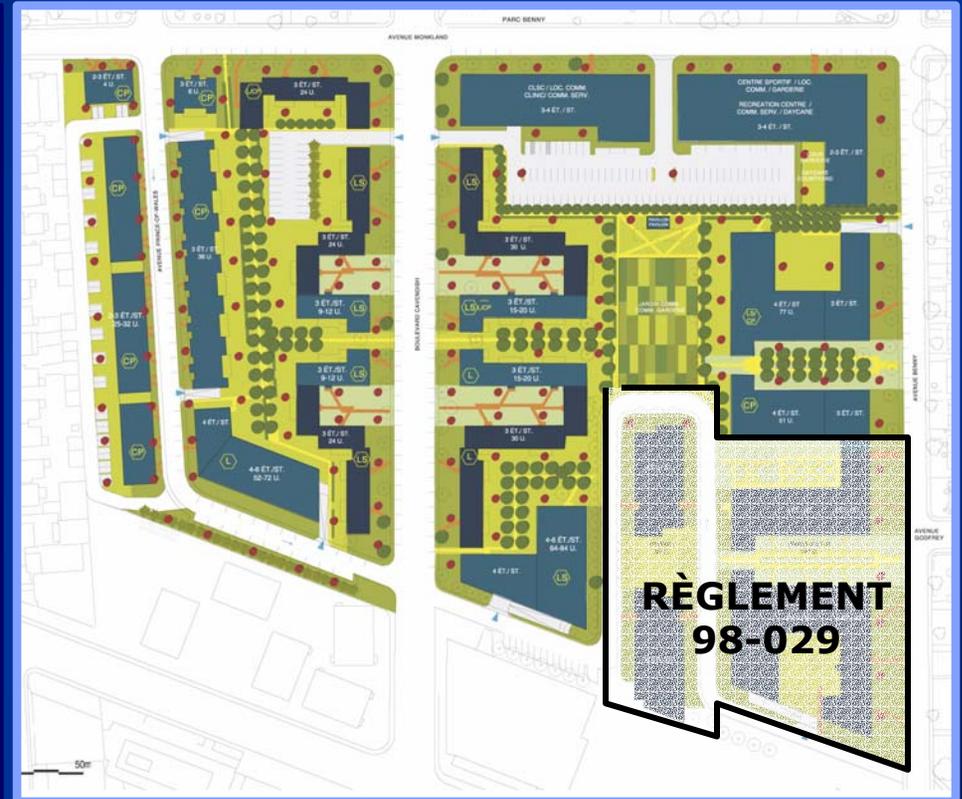
Boulevard Cavendish



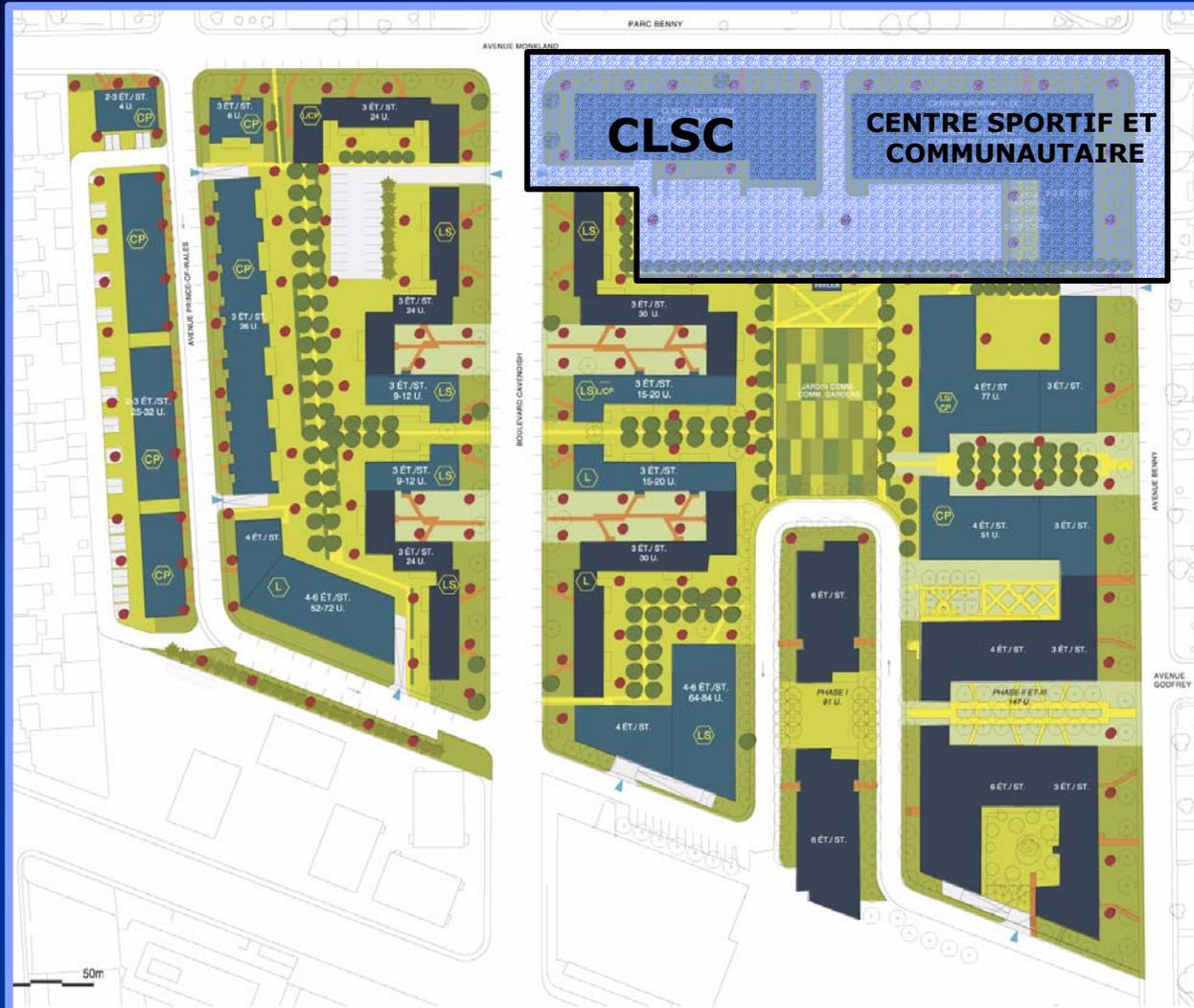
Avenue Benny

Contenu du projet de règlement (P-03-157)

- Les usages autorisés
- Les paramètres de construction: alignement, implantation et hauteur
- Le stationnement
- L'aménagement paysager et la protection des arbres
- La conservation et la démolition des bâtiments
- Les critères d'aménagement et d'architecture



Les usages autorisés



Habitation

Bâtiments d'habitation de typologies diverses

Équipements collectifs

Centre local de services communautaires (CLSC)

Centre sportif et communautaire
garderie

Les paramètres de construction



Alignement
Alignement minimum

Taux d'implantation
50% ou 65%

Hauteurs maximums
Étages
Mètres

Le stationnement



Unités de stationnement

À l'intérieur:

128 à 145

40

56

44

À l'extérieur:

54

40

24

29 à 36

La conservation et la démolition des bâtiments



Bâtiments à conserver

Rénovation et intégration au projet

Bâtiments à démolir

Maintenir apparence de bâtiments habités

Lettre de garantie bancaire lors de la demande de permis

L'aménagement paysager



Le verger: 170 pommiers décoratifs



Accès: entrées sur cours et sur rues



Cours arrières



Promenades: écrans, haies, jardins communautaires



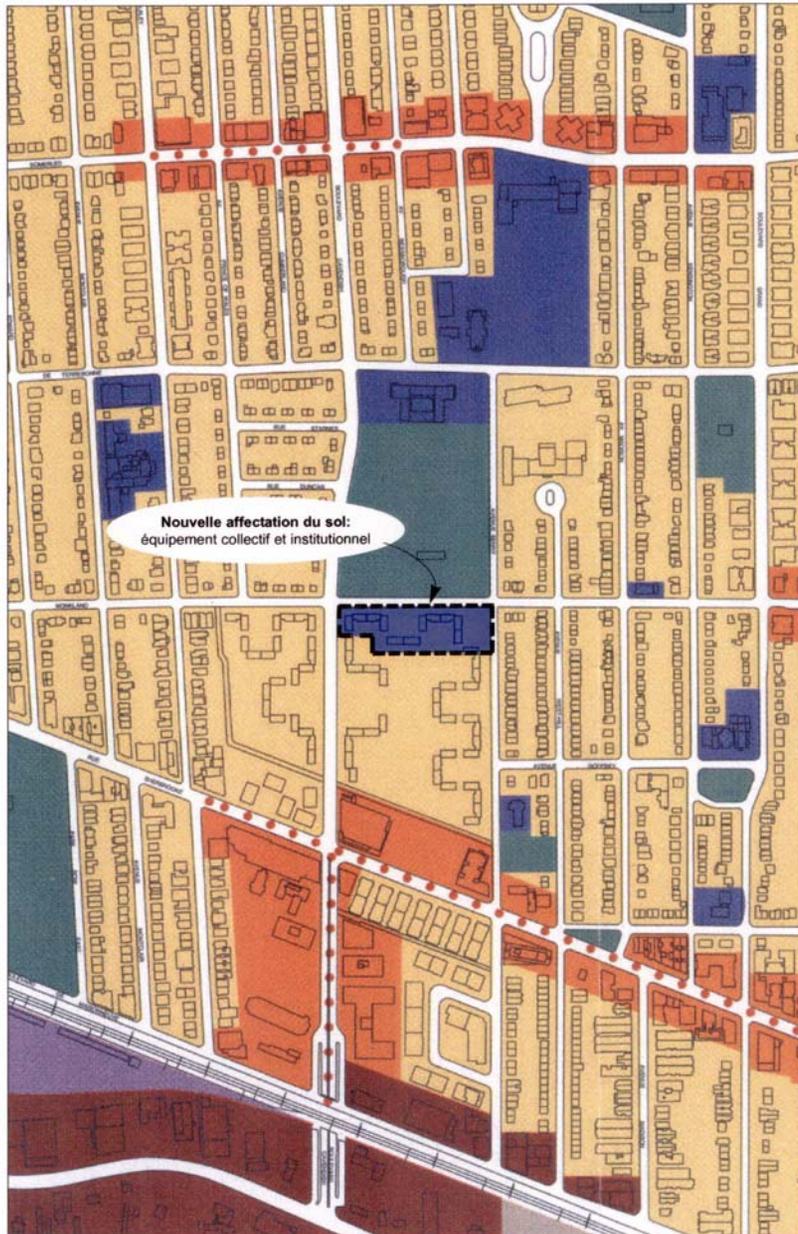
Les critères d'aménagement et d'architecture

- **Renforcer le caractère d'ensemble du projet**
 - **Matériaux de parement des bâtiments**
 - **Aménagement paysager : sentiers et espaces libres**
- **Favoriser l'intégration au quartier environnant**
 - **Alignement et implantation des bâtiments**
 - **Rythme et traitement des façades sur l'avenue Benny, Monkland et Prince of Wales**
- **Limiter les impacts**
 - **Intégration des équipements mécaniques hors toit**
 - **Traitement de l'interface avec l'habitation**
 - **Conservation des arbres matures**

MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME

Affectation du sol

Arrondissement Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce



Plan d'urbanisme Affectation du sol Modification proposée

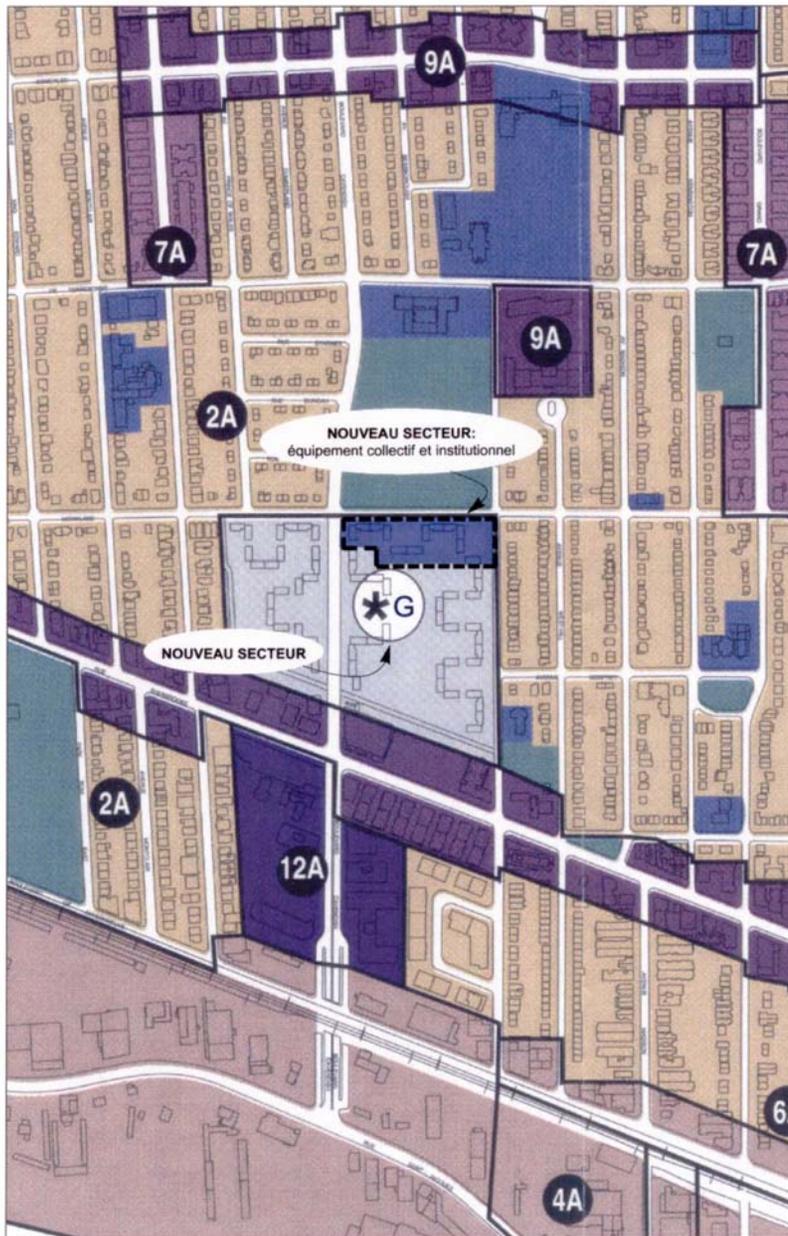
Création d'une aire
d'affectation
équipements collectifs
et institutionnels

En remplacement de
l'affectation habitation

MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME

Limites de hauteur et densité

Arrondissement Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce



Limites de hauteur et densité

Arrondissement
Côte-des-Neiges /
Notre-Dame-de-Grâce

DESIGNATION	HAUTEUR		DENSITÉ MAXIMALE		NATURE
	Min.	Max.	A	B	
1	3,0	9,0	1	2	Faible
2	5,5	9,0	2	2	
3	3,0	12,5	1	3	Moyenne-taible
4	-	-	-	3,0	
5	5,5	12,5	2	3	Moyenne
6	5,5	15,0	2	4	
7	6,0	16,0	3	2,5	Moyenne-haute
8	5,5	23,0	2	3,0	
9	8,5	23,0	3	4	Moyenne-très-haute
10	8,5	30,0	3	4	
11	16,0	20,0	4	5,0	Très-haute
12	16,0	20,0	4	5,0	

- * Secteur où le cadre bâti particulier sera confirmé par le règlement de zonage.
- *A Secteur Blue Bonnets : densité maximum de 3.
- *B Secteur Cour Glen (bureaux) : densité maximum de 6.
- *C Secteur Cour Glen (habitation) : densité maximum de 3.
- *D Secteur Marconi (habitation) : hauteur 8,5 à 23 m, densité maximum de 2.
- *G Secteur Benny Farm (habitation) : hauteur 8,5 à 23 m, densité maximum de 3,5.
- Parc et lieu public
- Équipement collectif et institutionnel
- Limite de secteur
- Limite de l'arrondissement
- Limite municipale
- Voie de circulation projetée

Notes

1. Les hauteurs des secteurs sont approximatives et peuvent être modifiées par le règlement de zonage en fonction des lignes des lots et des propriétés.

2. Les secteurs indiqués à titre indicatif. L'ensemble de l'arrondissement ou son quartier est administré par le conseil municipal.

Plan d'urbanisme Limites de hauteur et densité

Modification proposée

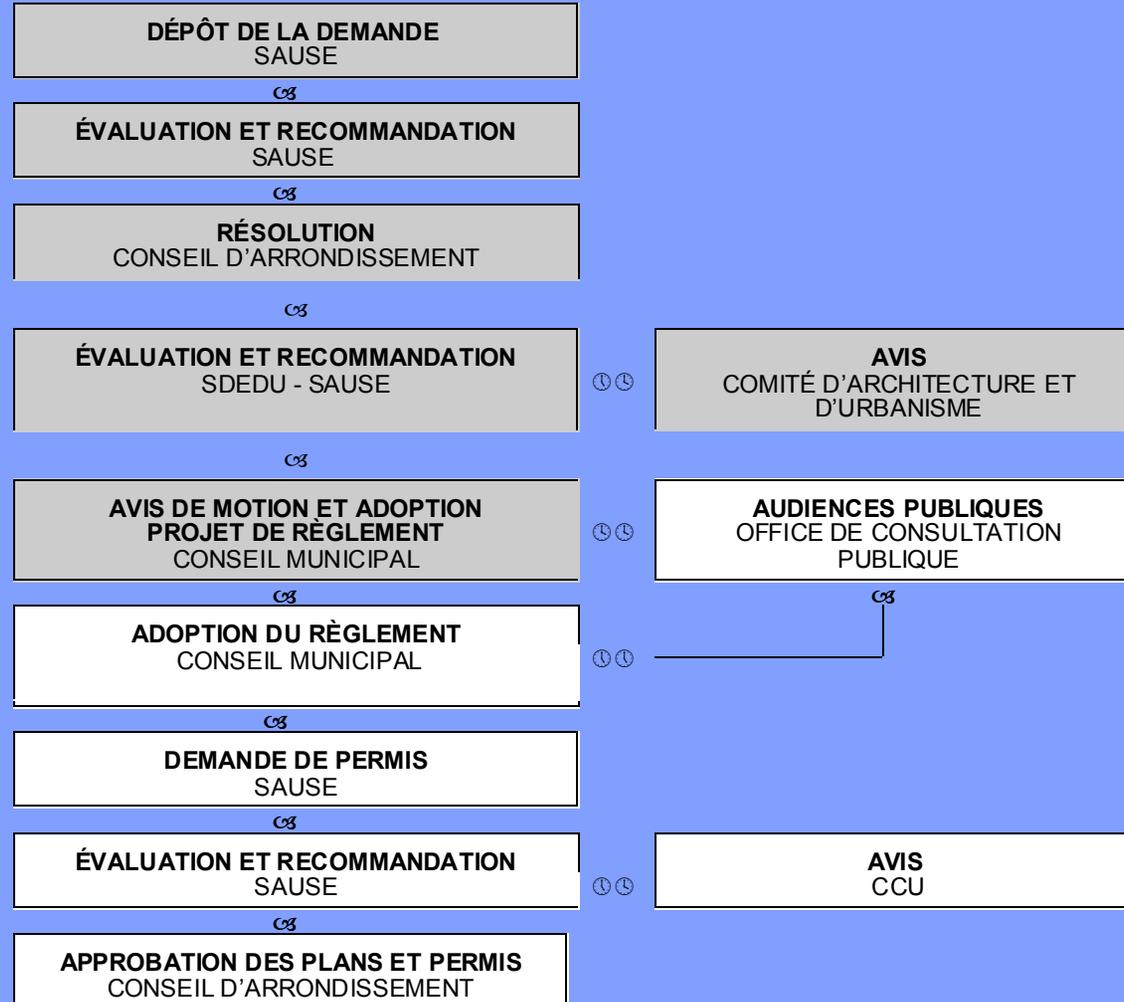
Secteur particulier *G

Hauteurs autorisées
inchangées:
8,5 à 23 m

Densité maximum
augmentée de 2 à 3,5

SITE BENNY FARM - ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE

CHEMINEMENT D'UN PROJET TRAITÉ EN VERTU DE L'ARTICLE 89



SITE BENNY FARM - ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE



VILLE DE MONTRÉAL
SERVICE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN