

Identification		Numéro de dossier : 1030491001
Unité administrative responsable	Développement économique et développement urbain , Direction du développement urbain , Division de la réglementation	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2003-10-27
Sommet	Chantier 3.3.1.1 - Habitation - Benny Farm	
Contrat de ville	Ch. 2 - Sect. 2.2.1 - Amélioration de la qualité de vie / L'habitation	
Projet	-	
Objet	Adopter projet de règlement - Charte article 89 - Site Benny Farm - Arrondissement Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce	

Contenu

Contexte

Le projet de développement du site Benny Farm soumis par la Société immobilière du Canada (S.I.C.) déroge à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement mais peut faire l'objet d'une autorisation par le conseil municipal, tel que le prévoit l'article 89, 3^o de la charte de la Ville, comme il s'agit d'un projet dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 m².

Le site appelé Benny Farm constitue un vaste emplacement couvrant plus de 7 hectares (71 680 m²), situé à Notre-Dame-de-Grâce, au nord de la rue Sherbrooke et au sud de l'avenue Monkland entre les avenues Benny et Walkley, traversé au centre par le boulevard Cavendish.

Cet ensemble résidentiel a été construit après la seconde guerre mondiale afin de loger prioritairement les militaires démobilisés et leurs familles. Le site comprenait 384 logements regroupés dans 64 immeubles de trois étages dont les façades sont revêtues de briques. Le site se caractérise par l'implantation sur cours des bâtiments sur des îlots plus vastes que les îlots traditionnels des secteurs environnants. L'implantation des bâtiments prend la forme d'un serpent sur toute la périphérie du site. La faible emprise au sol des constructions assure la présence de vastes espaces libres communs tant du côté de la rue qu'à l'arrière des bâtiments.

Deux phases de construction ont modifié le complexe immobilier dans sa partie sud-est au cours des dernières années. Ces deux phases auront permis de reloger l'ensemble des vétérans qui occupaient les logements d'origine, qui sont maintenant tous vacants. La première phase, autorisée par le règlement 94-110, a permis la réalisation de deux bâtiments de 6 étages comprenant un total de 91 logements complétés en 1997. La deuxième phase, en bordure de la rue Benny, autorisée par le règlement 98-029 et terminée en 2000, comprend deux bâtiments dont les hauteurs varient de 3 à 6 étages pour 147 unités de logement.

Le projet soumis déroge à la réglementation d'urbanisme puisque le programme de développement du site autorisé par le règlement 98-029 prévoyait, la démolition de l'ensemble des bâtiments, la construction de 1 100 logements avec une unité de stationnement intérieure pour chaque logement. L'adoption du règlement nécessite aussi de modifier le plan d'urbanisme quant à l'affectation du sol et aux limites de densité (Dossier 1030491002).

À l'automne 2002, la S.I.C. a entrepris une nouvelle réflexion sur la mise en valeur de la propriété en poursuivant une démarche participative, supervisée par un groupe de travail comprenant des résidents de Benny Farm, des citoyens du quartier, des représentants du CLSC NDG/Montréal-Ouest, du YMCA NDG, du

Fonds Foncier Communautaire Benny Farm, du Centre de réadaptation Constance Lethbridge, de la Ville de Montréal et de la S.I.C.

Quatre firmes d'architectes ont été invitées à élaborer un concept d'aménagement en fonction des objectifs établis par le Groupe de travail:

- affecter 75% du site à des fins résidentielles, surtout pour des clientèles à revenus modestes;
- réserver 25% des terrains pour des services communautaires (CLSC, centre récréatif, services communautaires)
- prévoir un mélange de deux tiers de logements locatifs et d'un tiers d'habitations privées;
- prévoir une densité maximale de 500 unités d'habitation, dont 200 logements locatifs subventionnés et 135 logements locatifs abordables pour les ménages à revenus moyens;
- veiller à répondre aux besoins des personnes à mobilité restreinte, en prévoyant 30% de logements accessibles.

La préoccupation d'assurer la conservation en tout ou en partie de l'ensemble résidentiel Benny Farm a fluctué selon les différents projets soumis au cours des années. Mentionnons que la réglementation en vigueur actuellement sur le site autorise la démolition de l'ensemble des bâtiments. Pour le projet actuel, la Société immobilière du Canada n'a pas formulé d'exigences particulières quant à la conservation des bâtiments dans la définition des objectifs pour la mise en valeur du site. Lors de l'élaboration d'un des projets antérieurs, l'avis sur la valeur patrimoniale de l'ensemble résidentiel Benny Farm rédigé par Pierre-Richard Bisson, architecte et historien de l'architecture, pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement concluait que: "les édifices de l'ensemble Benny Farm n'ont pas en eux-mêmes d'intérêt suffisant pour justifier leur conservation à titre de bien culturel, ni au plan historique, ni au plan architectural, ni au plan urbain et environnemental".

Le groupe formé de la firme Saia, Barbarese et Topouzanov, architectes et de Claude Cormier, architectes-paysagistes a été sélectionné par la S.I.C., suite à la présentation publique des projets et au dépôt de formulaires d'appréciation par les citoyens, pour préparer le plan final.

Décision(s) antérieure(s)

CA03 170201 - 02/06/03 - Arrondissement CDN--NDG - Mandate le SDEDU pour étudier le projet Benny Farm selon l'article 89 de la charte

CO98-00314 - 16/02/98 - Adoption du Règlement autorisant le redéveloppement du site Benny Farm (98-029) et abrogation du règlement 94-110

CO94-02088 - 11/10/94 - Adoption du règlement autorisant le redéveloppement du site Benny Farm (94-110)

Description

Le projet déposé par la S.I.C. propose une vocation principalement résidentielle, complétée par l'implantation d'équipements collectifs soit un centre local de services communautaires (C.L.S.C.) et un centre sportif et communautaire. Il s'agit d'un projet hybride, intégrant à la fois le concept original de 1945 et le projet amorcé en 1998 auquel se greffe une vocation communautaire pour la portion du site en vis à vis du parc Benny.

Le concept s'inspire en partie du projet adopté en 1998 en poursuivant l'implantation de bâtiments amorcée du côté de l'avenue Benny, caractérisée par l'alternance de cours, de façades et de jardins et, pour la portion ouest du site, en proposant toujours le prolongement de l'avenue Prince of Wales et l'implantation de maisons de ville du côté ouest. Pour la portion centrale du site, de part et d'autre du boulevard Cavendish, il est proposé de rénover la plupart des bâtiments existants et de les agrandir dans la poursuite du plan original du projet de 1945.

L'avenue Monkland, à l'est du boulevard Cavendish, accueille les équipements collectifs prévus soit le C.L.S.C., du côté de l'avenue Cavendish et le centre sportif et communautaire du côté de l'avenue Benny. À

l'ouest de l'avenue Cavendish, il est proposé de rénover le bâtiment le plus important et d'implanter deux petits bâtiments de 3 étages de part et d'autre du prolongement de l'avenue Prince of Wales proposée.

La vocation résidentielle

Le projet prévoit la construction de 403 nouveaux logements et la rénovation de 132 logements dans des bâtiments existants visant à la fois le marché locatif et le marché de la copropriété pour des clientèles de revenus modeste à moyen. Pour le logement locatif on prévoit l'occupation de certains bâtiments par des clientèles spécifiques; personnes âgées en perte d'autonomie, personnes handicapées physiquement, jeunes mères célibataires, jeunes familles avec enfants, de même que du logement abordable. Les premières interventions porteront sur la rénovation et l'agrandissement de bâtiments sur les abords du boulevard Cavendish, prévus pour du logement social. On vise l'occupation de 78 logements rénovés pour juillet 2004.

L'aménagement paysager

La S.I.C. prévoit une formule de copropriété horizontale pour l'ensemble du site qui permettra une approche commune pour l'aménagement, la gestion et l'entretien de l'ensemble des espaces communs. Les espaces libres du site offrent une alternance de cours et de jardins sillonnés par un réseau de sentiers pédestres. Des espaces libres plus importants sont prévus au centre des îlots tant pour la portion Est que pour la portion Ouest du site. Le plan propose l'implantation d'un verger ornemental comme symbole unificateur du site; la plantation de 170 pommiers décoratifs est prévue. Des bosquets d'arbres sont proposés en bordure des sentiers. La majorité des arbres existants sur le site seront conservés.

Le stationnement

La plupart des nouvelles constructions à des fins résidentielles comprennent des unités de stationnement, généralement à l'intérieur des bâtiments. Quelques unités de stationnement sont prévues à l'extérieur pour le bâtiment résidentiel situé dans le quadrant sud-ouest de l'intersection Cavendish/Monkland. Des unités de stationnements extérieures sont prévues pour le C.L.S.C. (54 unités) et pour le centre sportif et communautaire (41 unités).

Les équipements collectifs: le C.L.S.C. et le centre sportif et communautaire

Le projet prévoit l'implantation du C.L.S.C. NDG/MTL-O sur l'emplacement situé à l'intersection sud-est du boulevard Cavendish et de l'avenue Monkland; le CLSC loue actuellement des locaux à l'intérieur d'un immeuble résidentiel situé sur le boulevard Cavendish, au sud de la rue Sherbrooke. Le bâtiment proposé d'une superficie d'environ 4 000 m² comprendrait de 3 à 4 étages.

L'emplacement proposé pour le centre sportif et communautaire est situé à l'intersection des avenues Monkland et Benny. Il s'agit d'une construction de 3 à 4 étages sur l'avenue Monkland et de 2 à 3 étages sur l'avenue Benny. Cet équipement pourrait offrir des services variés aux différents groupes d'âges de la population du quartier: piscine, gymnase, piste de course, salle de conditionnement physique, garderie de 50 à 60 places etc.

L'étude d'impact sur la circulation

L'étude de circulation prévoit que le projet générera entre 370 et 420 véhicules par heure durant la période de pointe du matin et du soir. La circulation générée par le projet entraîne une légère détérioration des conditions à l'intersection Cavendish/Sherbrooke, déjà passablement achalandée et pour laquelle des mesures de mitigation sont proposées.

Le projet de règlement

Le règlement proposé vient définir les usages autorisés sur le site, les principaux paramètres de construction (alignement, taux d'implantation, mode d'implantation, hauteur en étages et en mètres, marges latérales), les

exigences sur le stationnement, la protection des arbres, l'aménagement paysager et la conservation et la démolition des bâtiments. Le règlement comprend aussi des critères d'aménagement, d'architecture et de design portant sur la composition et le traitement architectural des constructions et sur l'aménagement paysager qui guideront la prise de décision pour l'émission des permis.

Justification

Compte tenu des nouveaux objectifs de développement établis par le S.I.C. pour la mise en valeur du site; le programme de développement adopté en 1997 ne peut être poursuivi et nécessite la modification de la réglementation d'urbanisme. Le projet soumis découle de la démarche participative menée par la S.I.C. Le projet défini dans le cadre de cette démarche a par la suite été bonifié et fait l'objet de la présente proposition.

La nouvelle proposition, en plus de fournir une variété de logements pour une clientèle provenant d'horizons socio-économiques différents, permet:

de poursuivre le projet amorcé sur l'avenue Benny avec des constructions dont l'implantation et la volumétrie sont compatibles avec les bâtiments déjà réalisés;

de conserver la trace du projet de 1945 sur les abords du boulevard Cavendish par la rénovation de certains bâtiments et leur agrandissement suivant l'implantation d'origine;

d'assurer une transition compatible avec les constructions bordant l'avenue Walkley du côté Est par l'implantation de maisons de ville et de duplex en bordure Ouest de l'avenue Prince of Wales prolongée;

d'apporter une légère densification du site par l'implantation de nouvelles constructions de 4 à 6 étages dans la partie sud et de 3 étages du côté est de l'avenue Prince of Wales;

de profiter de l'interface avec le Parc Benny pour l'implantation d'équipements collectifs;

d'offrir un aménagement paysager d'ensemble qui offre des espaces libres et un réseau de sentiers piétonniers.

Le projet a reçu un avis favorable du Comité d'architecture et d'urbanisme. Les préoccupations du comité portant plus particulièrement sur l'intérêt d'assurer une impression d'uniformité au projet par le traitement des constructions et de l'aménagement paysager de même que l'amélioration de l'interface entre le parc Benny et la partie résidentielle du site ont fait l'objet de critères d'aménagement à l'intérieur du règlement.

Aspect(s) financier(s)

Le coût de réalisation des différentes composantes du projet est de l'ordre de 55 à 60 millions de dollars.

Impact(s) majeur(s)

Démolition de plusieurs composantes d'un ensemble résidentiel marquant du paysage urbain du quartier, construction et rénovation de plus de 500 logements et implantation de deux équipements collectifs d'importance.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil municipal
Audiences publiques par l'Office de consultation publique de Montréal
Adoption du règlement par le conseil municipal

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme aux dispositions de la charte de la Ville

Non conforme au 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).

Non conforme au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (Règlement 01-276, modifié)

Non conforme aux dispositions du règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M, c. O-1)

Non conforme au plan d'urbanisme quant à l'usage et à la densité