

**Identification** Numéro de dossier : 1030491002

<b>Unité administrative responsable</b>	Développement économique et développement urbain , Direction du développement urbain , Division de la réglementation	
<b>Niveau décisionnel</b>	Conseil municipal	<b>Au plus tard le</b> 2003-10-27
<b>Sommet</b>	Chantier 3.3.1.1 - Habitation - Benny Farm	
<b>Contrat de ville</b>	Ch. 2 - Sect. 2.2.1 - Amélioration de la qualité de vie / L'habitation	
<b>Projet</b>	-	
<b>Objet</b>	Modifier plan d'urbanisme - Arrondissement CDN--NDG - Site Benny Farm - Remplacer affectation "Habitation" par affectation "Équipement collectif et institutionnel" - Augmenter limites de densité	

**Contenu**

**Contexte**

Le projet de mise en valeur du Site Benny Farm qui fait l'objet d'une autorisation en fonction des dispositions de l'article 89 de la charte de la Ville (Dossier 1030491001) en complément avec le présent dossier prévoit l'implantation de deux équipements collectifs du côté sud de l'avenue Monkland, à l'est du boulevard Cavendish. Ces emplacements sont voués à être occupés par un Centre local de services communautaires, le C.L.S.C. NDG/Montréal-Ouest et par un centre sportif et communautaire, incluant une garderie.

Ces emplacements sont présentement affectés à des fins d'habitation au plan d'affectation du sol du plan d'urbanisme de l'arrondissement. Même si l'affectation "Habitation" au plan d'urbanisme prévoit, en plus d'une vocation résidentielle dominante, la possibilité d'implanter des équipements collectifs locaux il est nécessaire de modifier l'affectation habitation par l'affectation "Équipement collectif et institutionnel" pour que puisse être autorisée l'implantation du C.L.S.C. et du centre sportif et communautaire.

De plus, la densification proposée de certaines parcelles du site par l'implantation de deux conciergeries de 6 étages dans la partie sud du site, dépasse la limite de densité prévue au plan d'urbanisme. Le plan d'urbanisme prévoit un indice de superficie de plancher (I.S.P.) de 2 fois la superficie d'un terrain, alors que la densité des conciergeries prévue est légèrement supérieure à 3.

**Décision(s) antérieure(s)**

Décision concurrente - Dossier 1030491001 - Règlement article 89 de la charte - Redéveloppement du site Benny Farm.

**Description**

Les modifications proposées au plan d'urbanisme portent sur les deux plans qui accompagnent ce document, soit le plan intitulé "L'affectation du sol" et le plan intitulé "Les limites de hauteur et de densité".

Pour le plan le plan d'affectation du sol, il est proposé de remplacer l'affectation "Habitation" prévue en bordure de l'avenue Monkland, du côté sud, entre l'avenue Benny et le boulevard Cavendish par l'affectation "Équipement collectif et institutionnel".

Pour le plan des limites de hauteur et de densité il est proposé d'identifier l'affection "Équipement collectif et institutionnel" en bordure de l'avenue Monkland et de modifier la limite de densité autorisée pour le reste du site Benny Farm, en augmentant l'indice de superficie de plancher de 2 à 3,5.

#### **Justification**

L'implantation d'équipements collectifs comme un CLSC et un centre sportif et communautaire ne peuvent être autorisés dans un secteur affecté à l'habitation; cette dernière affection doit donc être modifiée. La localisation des équipements projetés sur cet emplacement se justifie par une localisation faisant face à un parc d'importance, souvent lieu d'ancrage de tels équipements dans la trame urbaine montréalaise et par la proximité d'un axe de circulation important, le boulevard Cavendish.

La modification du plan des hauteurs et des densités, portant sur l'augmentation de la densité autorisée de 2 à 3,5, résulte de la volonté d'apporter une légère densification résidentielle du site. Les constructions prévues sur certaines portions du site dépassent la limite de densité permise actuellement.

Le projet de mise en valeur du site Benny Farm, justifiant la modification au plan d'urbanisme, découle d'une "démarche participative" menée par la Société immobilière du Canada avec différents représentants de la communauté locale et la population du quartier.

Les modifications proposées ont reçu un avis favorable du Comité d'architecture et d'urbanisme.

#### **Aspect(s) financier(s)**

Le projet implique des investissements de l'ordre de 55 à 60 millions de dollars.

#### **Impact(s) majeur(s)**

Possibilités d'implantation d'équipements collectifs et institutionnels, tels que CLSC et centre sportif et communautaire en bordure de l'avenue Monkland.  
Possibilité d'un développement résidentiel de plus forte densité.

#### **Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

Adoption du projet de règlement par le conseil municipal  
Consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal  
Adoption du règlement par le conseil municipal

#### **Conformité aux règlements, aux politiques et aux encadrements administratifs**

Conformes aux procédures prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et à la charte de la ville quant à la modification du plan d'urbanisme.