

Numéro de dossier : 1030491002

Unité administrative responsable	Développement économique et développement urbain , Direction du développement urbain , Division de la réglementation
Objet	Modifier plan d'urbanisme - Arrondissement CDN--NDG - Site Benny Farm - Remplacer affectation "Habitation" par affectation "Équipement collectif et institutionnel" - Augmenter limites de densité



resume_planurb.wp



CAU_Avis_15aout.pc



AnnexeA_affectations.jp



AnnexeB_hauteurs.jp



affectations_actuelles.jp



hauteurs_actuelles.jp

Résumé pour fins de publication

Résumé du règlement _____ modifiant le Plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (CO9203386) adopté le _____ 2003 par le conseil municipal de la Ville de Montréal et entré en vigueur le _____ 2003

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

Le plan d'affectation du sol est modifié par le remplacement de 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.

Le plan des limites de hauteur et de densité est modifié par l'identification de l'affectation équipement collectif et institutionnel en bordure de l'avenue Monkland du côté sud, entre l'avenue Benny et le boulevard Cavendish et par la modification de la limite de densité autorisée pour le reste du site Benny Farm, de 2 à

Projet de mise en valeur du site Benny Farm
Modification du plan d'urbanisme
Article 89 3° de la charte de la Ville de Montréal
Arrondissement : Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 15 AOÛT 2003

Après avoir pris connaissance de la proposition, le Comité formule les recommandations et commentaires qui suivent.

Le Comité est favorable à la modification du plan d'urbanisme. Les modifications demandées, qui concernent l'affectation du sol et la densité, sont appropriées et nécessaires à la réalisation du projet.

Le Comité tient à exprimer son appréciation du projet qui réconcilie de manière intéressante un ensemble d'objectifs et de contraintes diverses. Il en résulte un projet d'une densité très acceptable qui vise la création d'une communauté caractérisée par sa mixité sociale.

Afin d'assurer le maintien dans le temps d'une cohérence qui sera garante de l'identité d'ensemble du site Benny Farm, il est essentiel que des critères relatifs à l'architecture des bâtiments et aux aménagements paysagers soient mis au point et inscrits dans le règlement qui approuvera le projet. Ces critères tout en conférant la souplesse nécessaire aux concepteurs des différentes composantes du projet d'ensemble devront néanmoins assurer une impression d'unité au niveau des matériaux, des colorations, des saillies et des ouvertures. En ce qui a trait au paysage, la plantation de pommiers sur l'ensemble du site ainsi que l'unité du langage employé dans le traitement des différentes composantes paysagères (accès aux bâtiments, cours, circulations, etc...) devront également faire l'objet d'un encadrement suffisamment précis pour en assurer la pérennité.

Le Comité s'interroge sur le traitement de la tête d'îlot faisant face au parc Benny. L'implantation des bâtiments institutionnels prévus, le CLSC et le centre communautaire, ainsi que les stationnements situés à l'arrière qui desservent ces bâtiments, ont pour effet de couper le site Benny Farm du parc Benny tout en réduisant l'intérêt de l'espace libre compris dans le projet qui voisine les stationnements. En conséquence, le Comité recommande de revoir la volumétrie de ces bâtiments et l'organisation des stationnements de manière à assurer une porosité et une transparence du site rendant possible l'établissement d'une relation du projet résidentiel avec le parc Benny et une meilleure harmonisation sur le site de ces diverses composantes.

Subsidiairement, le Comité s'interroge sur la possibilité d'une localisation alternative des équipements envisagés. Ceux-ci pourraient s'avérer des composantes civiques

Projet de mise en valeur du site Benny Farm
Modification du plan d'urbanisme
Article 89 3° de la charte de la Ville de Montréal
Arrondissement : Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 15 AOÛT 2003

intéressantes dans le cadre d'une stratégie de revitalisation de la rue Sherbrooke. Le Comité suggère que la Ville explore l'intérêt que peut présenter cette avenue.

De manière générale, tel que mentionné plus haut, le projet de paysage présente un grand intérêt, toutefois certaines questions méritent une attention particulière. Le jardin communautaire, actuellement utilisé par les vétérans, devra dans l'évolution du site être réaffecté dans le projet de paysage et se voir conférer une vocation d'espace libre desservant l'ensemble de la communauté qui habitera Benny Farm. Enfin, compte tenu de la clientèle familiale qui viendra s'installer dans les différentes formules résidentielles qu'offrira le site, il est essentiel que le projet paysage prévoit l'aménagement de lieux destinés aux petits et notamment des espaces de jeux. Les modalités d'intégration de ces micro-aménagements doivent être inscrites dans la proposition de mise en valeur du site.

Préparé par :

Approuvé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire

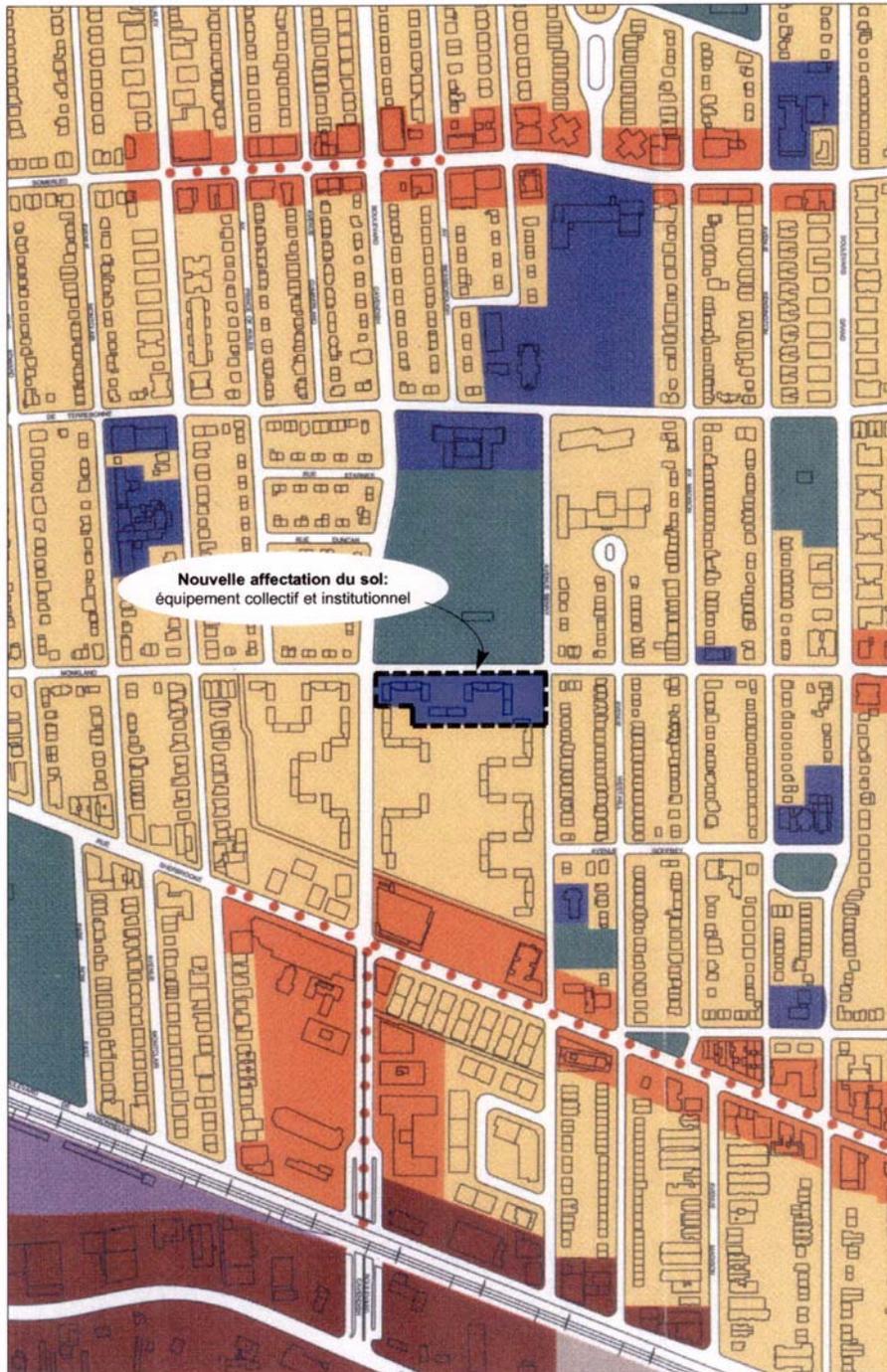
Julia Gersovitz
Vice-présidente

Le 21 août 2003

Le 21 août 2003

MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME
Affectation du sol

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



Affectation du sol

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

- Habitation
- Commerce / habitation
- Commerce
- Commerce lourd
- Activités multiples
- Industrie légère
- Industrie
- Équipement collectif et institutionnel
- Parc et lieu public
- Grande emprise et infrastructure
- Continuité commerciale au rez-de-chaussée
- Limite de l'arrondissement
- Limite municipale
- Voie de circulation projetée

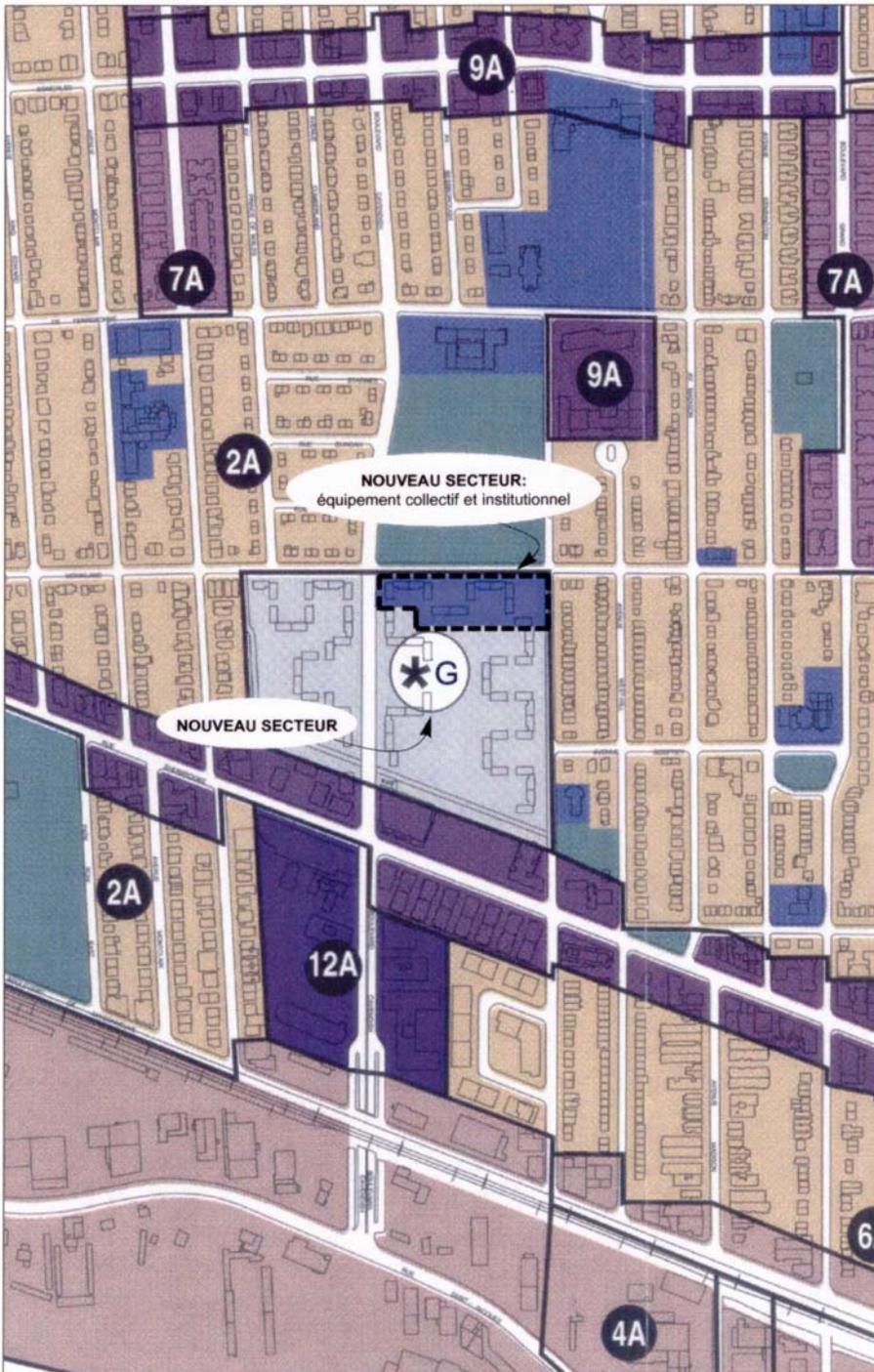
Notes

1. Les limites des zones d'affectation sont approximatives et doivent être interprétées par le règlementation de zonage en fonction des limites des lots et des propriétés.
2. Le plan indique la catégorie d'affectation du sol déterminée pour chaque des sites. La réglementation de zonage précède les usages d'usages, confirmés aux catégories d'affectation du sol présentées, pour chaque portion de territoire.
3. Le présent plan est partie intégrante du Plan d'urbanisme de Montréal adopté par le Conseil municipal le 18 décembre 1992.

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

CATÉGORIE	HAUTEUR		DENSITÉ MAXIMALE		NIVEAU	
	Min	Max	A	B		
1	3,0	9,0	1	2	1,0	Faible
2	5,5	9,0	2	2	1,5	
3	3,0	12,5	1	3	2,0	Moyenne-faible
4	-	-	-	-	2,0	
5	5,5	12,5	2	3	2,0	Moyenne
6	5,5	16,0	3	4	2,0	
7	6,5	16,0	3	4	2,5	Moyenne-forte
8	5,5	23,0	2	6	3,0	
9	6,5	20,0	3	6	3,5	Moyenne-forte
10	6,5	30,0	3	6	4,0	
11	16,0	30,0	6	9	5,0	Forte
12	16,0	33,0	6	12	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

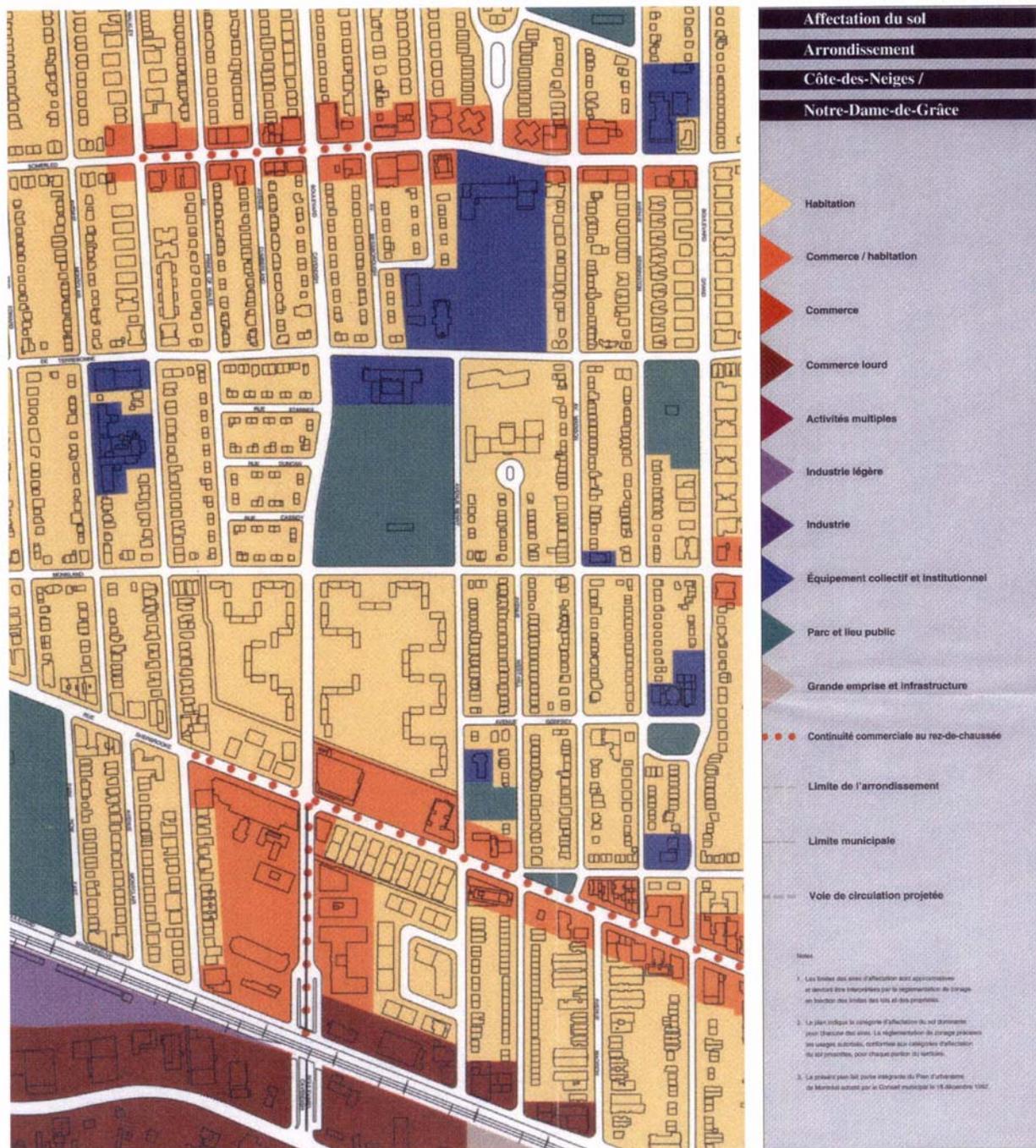
1. Les limites des secteurs sont approximatives et doivent être interprétées par le règlement de zonage en fonction des limites des lots et des propriétés.

2. Les secteurs indiqués à titre indicatif. L'élément de l'occupation du sol qui sera autorisée dans chaque parcelle, si autorisé.

SITUATION ACTUELLE

Affectation du sol

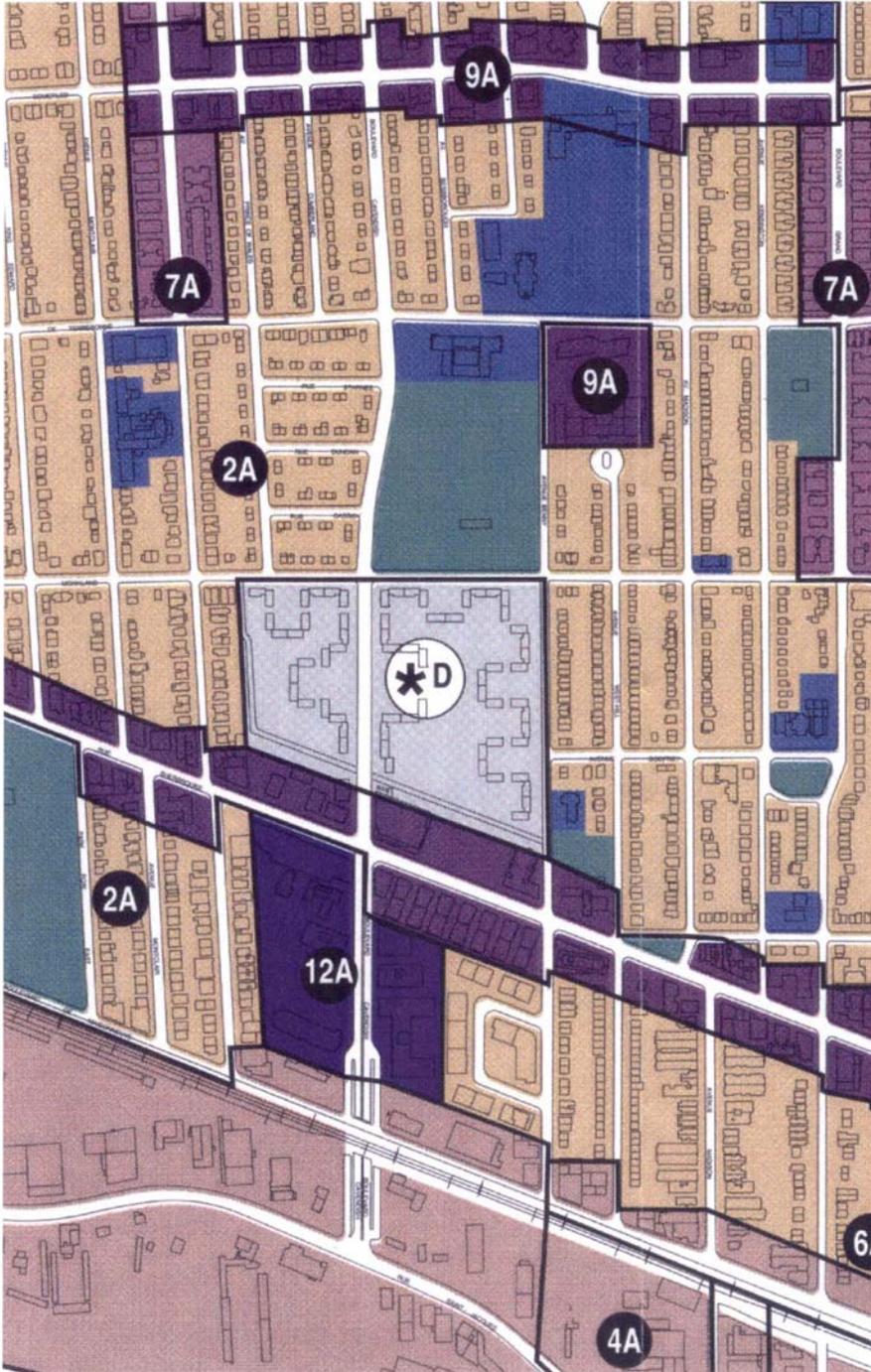
Arrondissement Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce



SITUATION ACTUELLE

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						
CATÉGORIE	HAUTEUR		DENSITÉ MAXIMUM		FUTURITÉ	
	Mm.	Étages en plus au-dessus	A	B		
1	3,0	9,0	1	2	1,0	Faible
2	5,5	9,0	2	2	1,5	
3	3,0	12,5	1	3	2,0	Moyenne-faible
4	-	-	-	-	2,0	Moyenne
5	5,5	12,5	2	3	2,0	
6	5,5	16,0	2	4	2,0	3,5
7	8,5	16,0	3	4	2,5	5,5
8	5,5	23,0	2	6	3,0	Moyenne-forte
9	8,5	23,0	3	6	3,5	
10	8,5	30,0	3	8	4,0	Forte
11	16,0	30,0	5	8	5,0	
12	16,0	34,5	5	10	5,5	7,5

- * 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 Secteurs Marconi et Benny Farm (habitation) : hauteur 8,5 à 23 m. densité maximum de 2.

- Parc et lieu public
- Équipement collectif et institutionnel

- Limite de secteur
- Limite de l'arrondissement
- Limite municipale
- Voie de circulation projetée

Notes

1. Les limites des hauteurs sont approximatives et doivent être interprétées par le règlement de zonage en fonction des formes des toits et des projections.
2. Les couleurs mentionnées dans l'indicateur d'interprétation de l'usage des sols sont attribuées à titre indicatif.