CDN DG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 juin 2026

PIIA – 4000-4160, avenue Benny
Demande de permis #3003655955

01 CONTEXTE

Demande de permis de transformation visant le remplacement du parement original en fibrociment;
Dommages considérables à l'enveloppe directement liés à la défaillance du matériau.

(*) Une solution technique a été développée dans le cadre du projet-pilote autorisé par le CCU en 2020 – voir demande #3001671900.

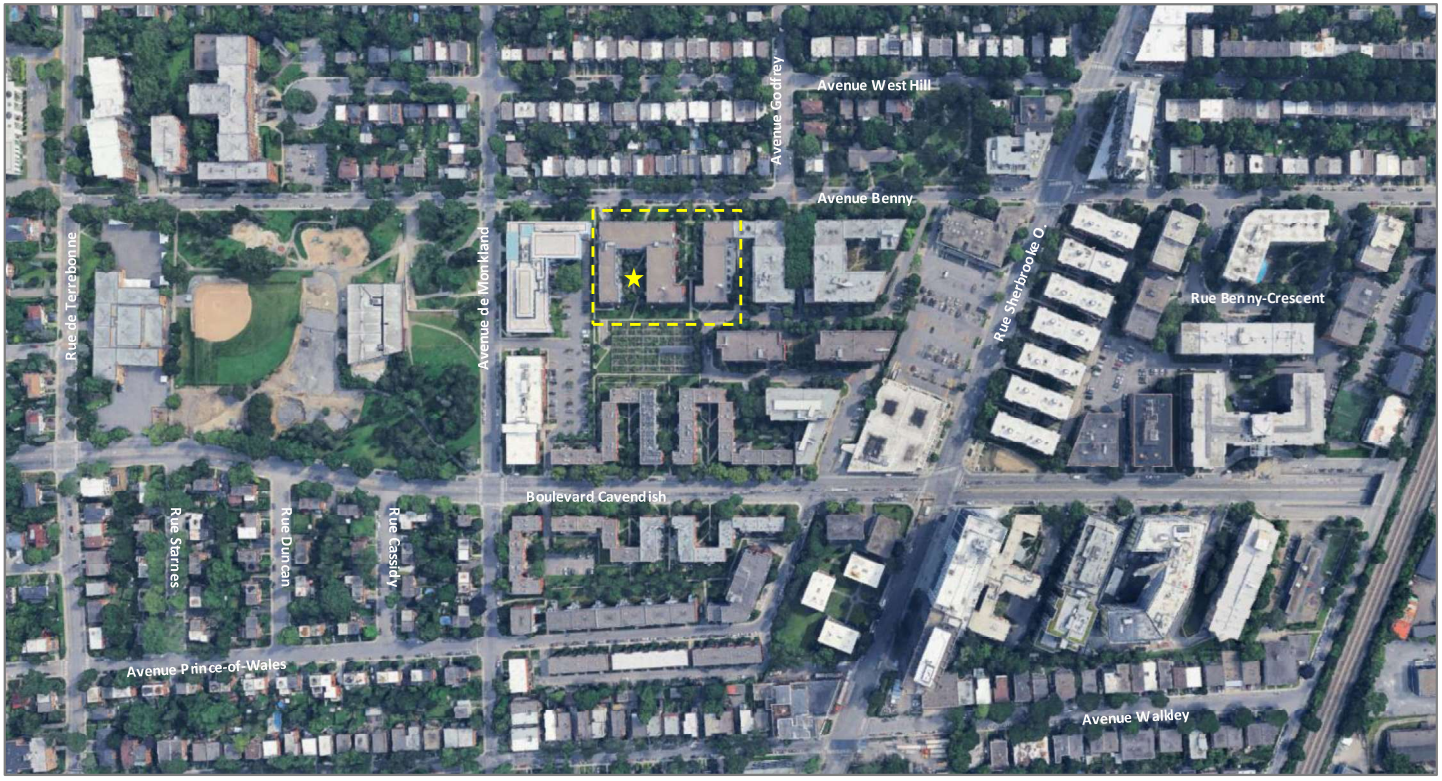
02 ANALYSE

Propriété localisée en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial;
Immeuble faisant partie du complexe d'habitation Benny Farm – réalisé selon les conditions prévues dans le projet particulier;
Modifications aux caractéristiques architecturales assujetties au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 29 du Règlement RCA03-157.

03 RECOMMANDATION

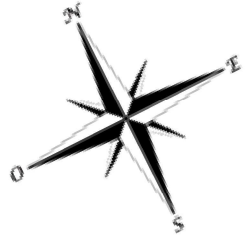
La Division de l'urbanisme est DÉFAVORABLE.

LOCALISATION

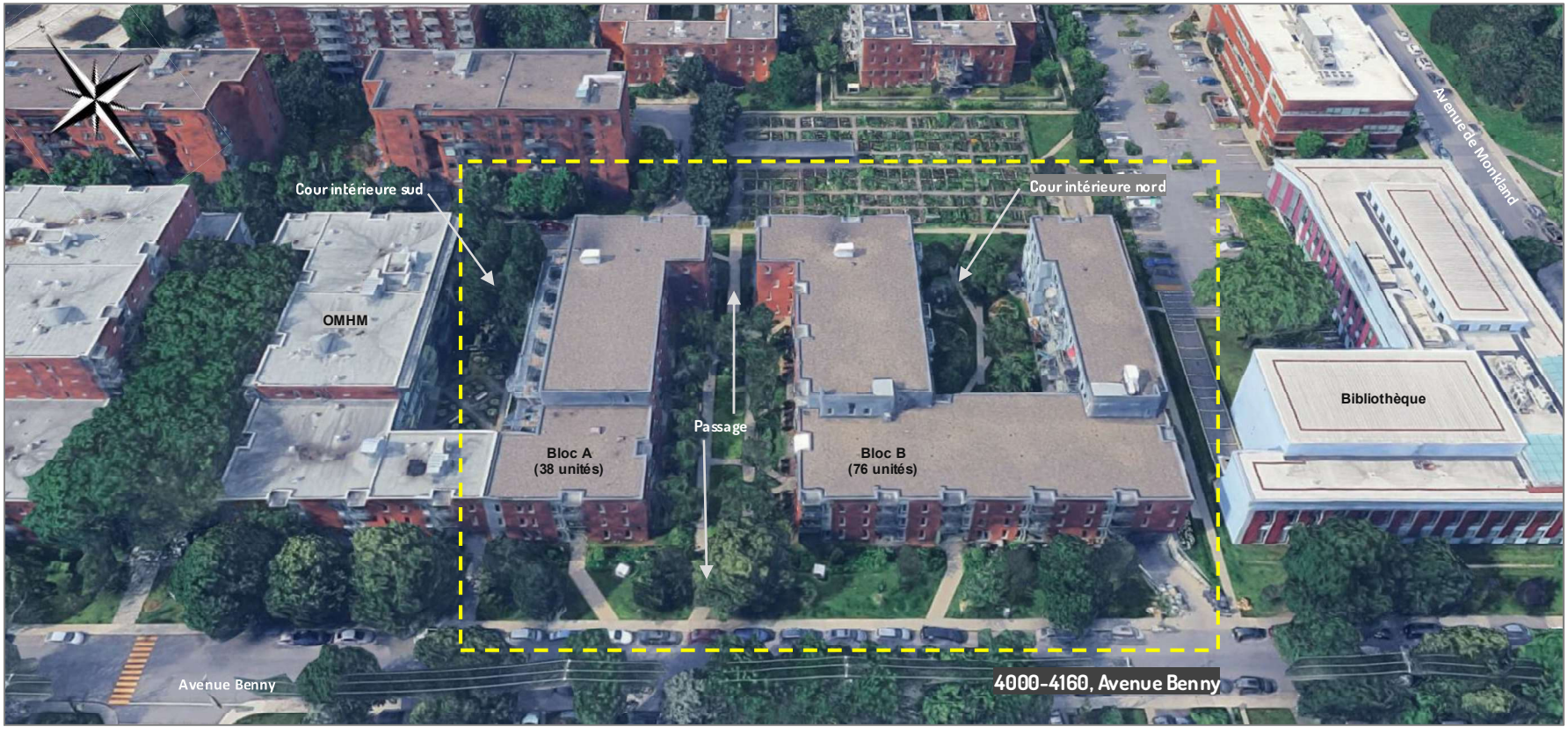


- District de Loyola;
- Ensemble résidentiel de densité moyenne;
- Pôle institutionnel et communautaire;
- Proximité des commerces et services;
- Valeur écologique et paysagère;
- Projet particulier autorisé en 2003.

- Condominiums Square Benny
- Bâtiment multi-résidentiel (114 unités)
- Année de construction: 2008
- Conception: Nomade architecture †



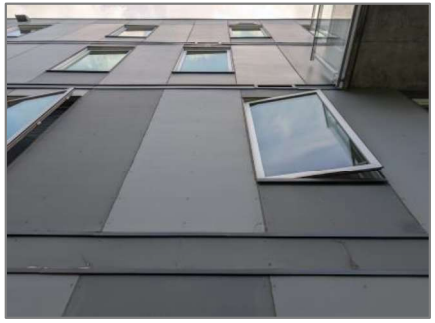
APERÇU GÉNÉRAL



ÉLÉVATIONS VISÉES PRÉSENTANT UN MOTIF ALÉATOIRE À DAMIER

SITUATION ACTUELLE

SITUATION ACTUELLE

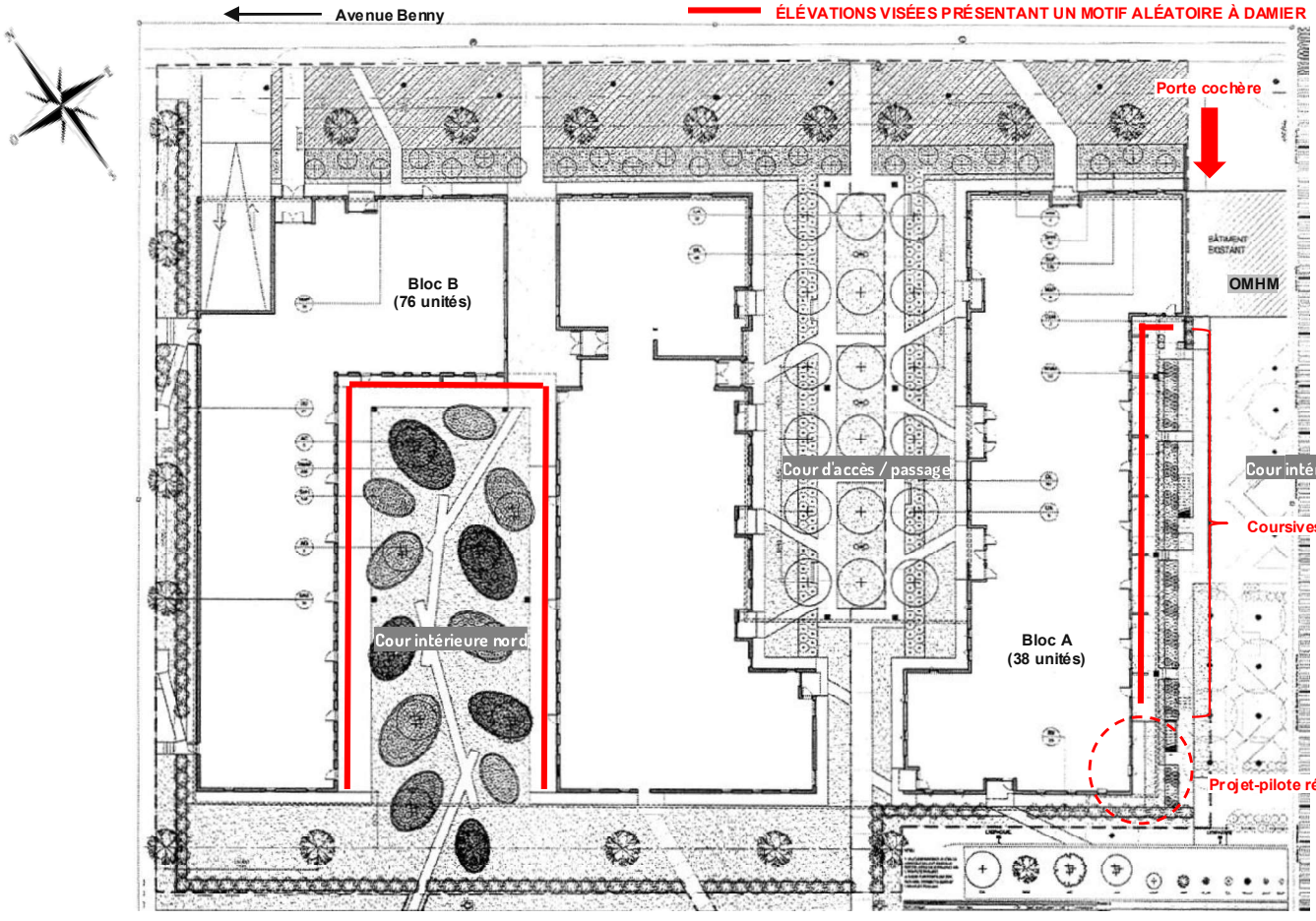


SITUATION ACTUELLE

Le revêtement actuel de fibrociment s'avère combustible dans un bâtiment qui doit être incombustible et qui plus est est dans un état de décrépitude avancé.

Dans son état actuel, l'agencement de couleurs du Bâtiment est différent en fonction des immeubles le constituant. Plusieurs teintes (pâle ou foncée) peuvent être observées.

En terminant, il est à noter que les élévations sur lesquelles l'agencement en damier a été retiré et remplacé par des bandes horizontales sont exclusivement situées au niveau de la cour intérieure du Bâtiment. Toutes les élévations dont les façades donnent directement sur les voies publiques ne présenteront aucun changement au niveau des teintes, la couleur foncée demeure uniforme. Il n'y a donc aucun changement au niveau de l'agencement des couleurs.



Plan général d'aménagement
(2007)

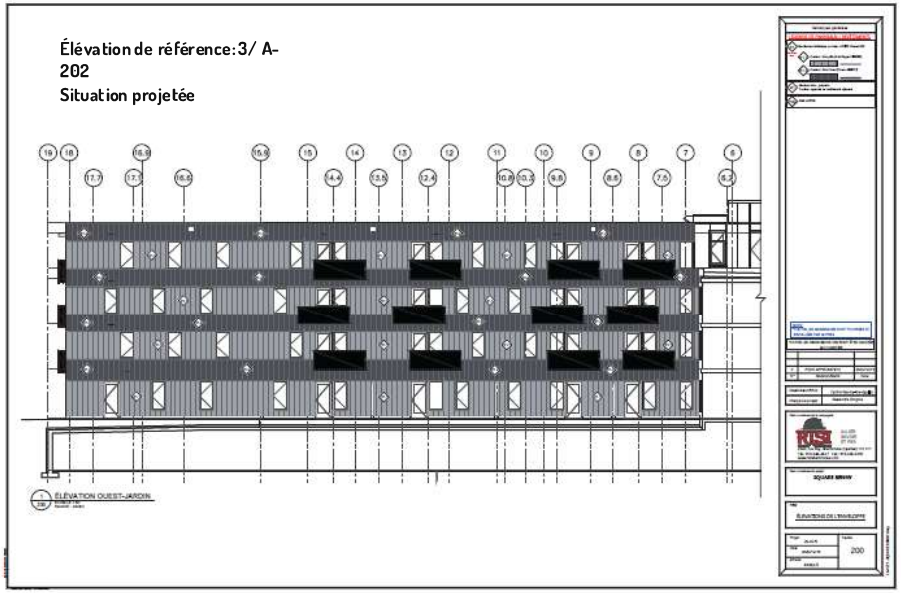


Schéma d'installation (extrait)

Description des travaux

- Les éléments marqués d'un point sont illustrés aux pages suivantes.

Élévation 4/A-201 Ouest Bâtiment A Axe 1 à 18

Désinstaller le revêtement de fibrociment et les barres omégas.

Fournir et installer Le revêtement AD300 vertical sans rainure (couleur Fusain) directement sur les Zbars existantes.

- **Élévation 3/A-201 Sud Bâtiment A & B Axe X à A**

Désinstaller le revêtement de fibrociment et les barres omégas.

Fournir et installer Le revêtement AD300 vertical sans rainure (couleur Fusain et gris régent tel que présenté à l'annexe A ci-jointe) directement sur les Zbars existantes

- **Élévation 2/A-201 Est Bâtiment A Axe 18 à 4**

Désinstaller le revêtement de fibrociment et les barres omégas.

Fournir et installer Le revêtement AD300 vertical sans rainure (couleur Fusain) directement sur les Zbars existantes

- **Élévation 1/A-201 Nord Bâtiment A & B Axe A à X**

Désinstaller le revêtement de fibrociment et les barres omégas.

Fournir et installer Le revêtement AD300 vertical sans rainure (couleur Fusain) directement sur les Zbars existantes

- **Élévation 4/A-202 Ouest Bâtiment B Axe 1B à 18**

Désinstaller le revêtement de fibrociment et les barres omégas..

Fournir et installer Le revêtement AD300 vertical sans rainure (couleur Fusain) directement sur les Zbars existantes

Élévation 3/A-202 Est Jardin communautaire Axe 18 à 5

Désinstaller le revêtement de fibrociment et les barres omégas.

Fournir et installer Le revêtement AD300 vertical sans rainure (couleur Fusain et gris régent tel que présenté à l'annexe A ci-jointe) directement sur les Zbars existantes

- **Élévation 2/A-202 Ouest Jardin communautaire Axe 5 à 18**

Désinstaller le revêtement de fibrociment et les barres omégas.

Fournir et installer Le revêtement AD300 vertical sans rainure (couleur Fusain et gris régent tel que présenté à l'annexe A ci-jointe) directement sur les Zbars existantes

- **Élévation 1/A-202 Est Bâtiment B Axe 18 à 1B**

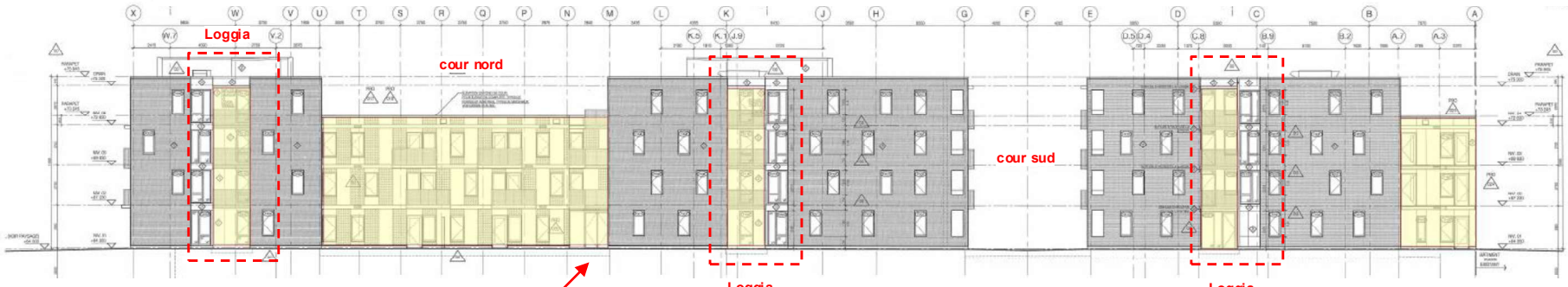
Désinstaller le revêtement de fibrociment et les barres omégas.

Fournir et installer Le revêtement AD300 vertical sans rainure (couleur Fusain) directement sur les Zbars existantes

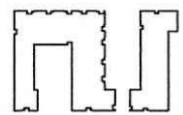
- **Entrées en retrait (8)** (localisations multiples)

Désinstaller le revêtement de fibrociment et les barres omégas.

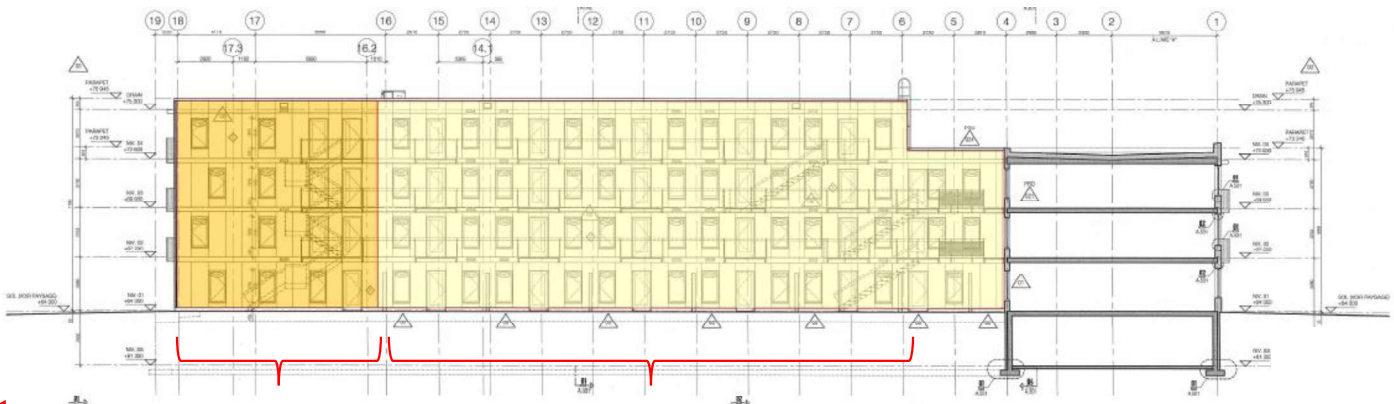
Fournir et installer Le revêtement AD300 vertical sans rainure (couleur Blanc Os) directement sur les Zbars existantes



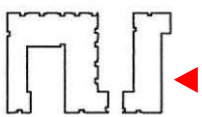
Élévation arrière (ouest)
Existant / démolition



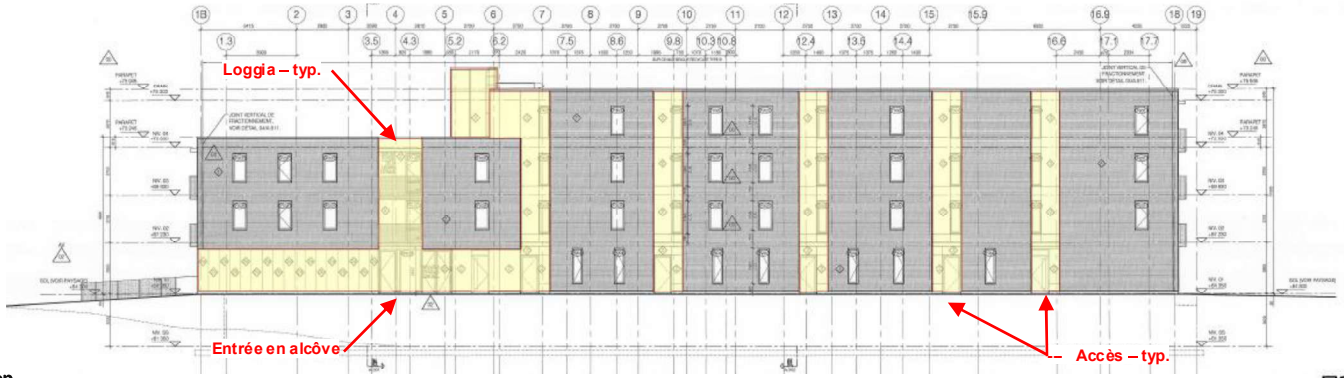
3/ A-201 (zones visées)



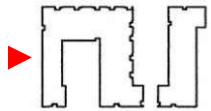
2/ A-201 (zones visées)



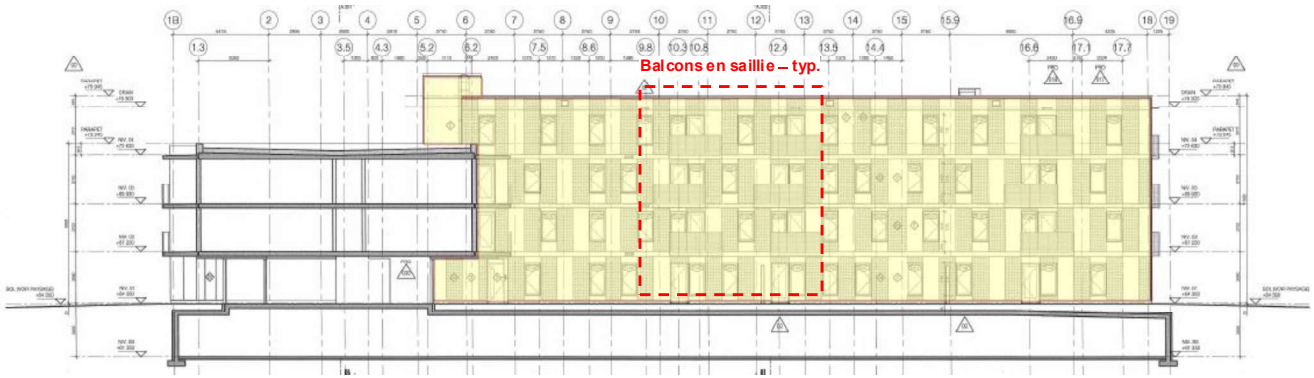
Élévation sud
Existant / démolition



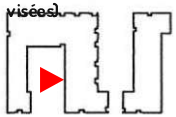
Élévation nord
Existant / démolition



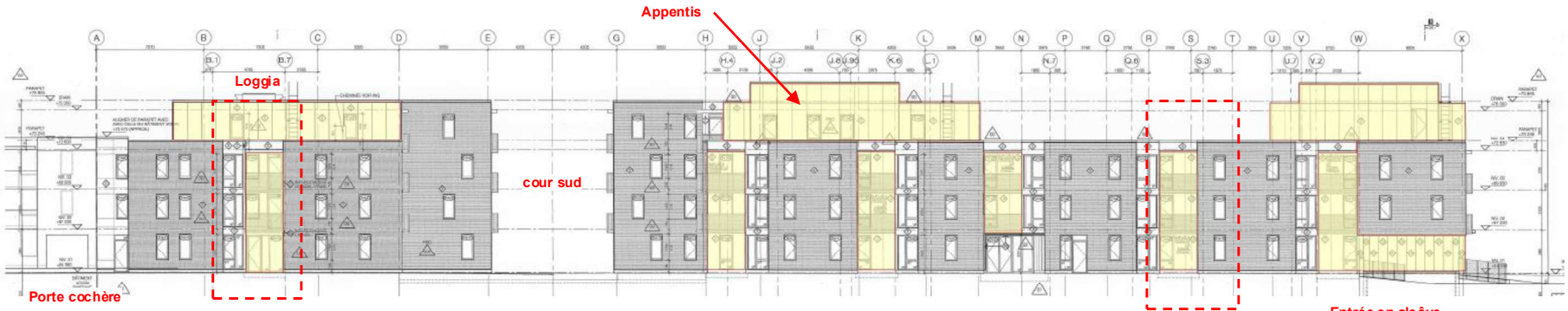
4/ A-202 (zones visées)



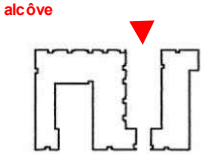
2/ A-202 (zones visées)



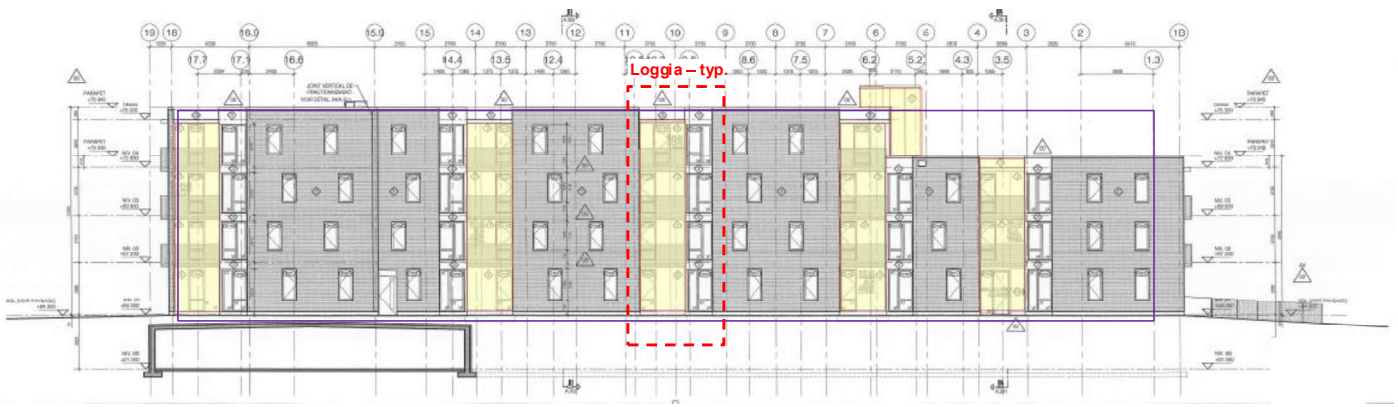
Élévation nord (sur la cour)
Existant / démolition



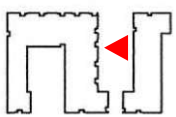
Élévation principale (est)
Existant / démolition



1/ A-201 (zones visées)

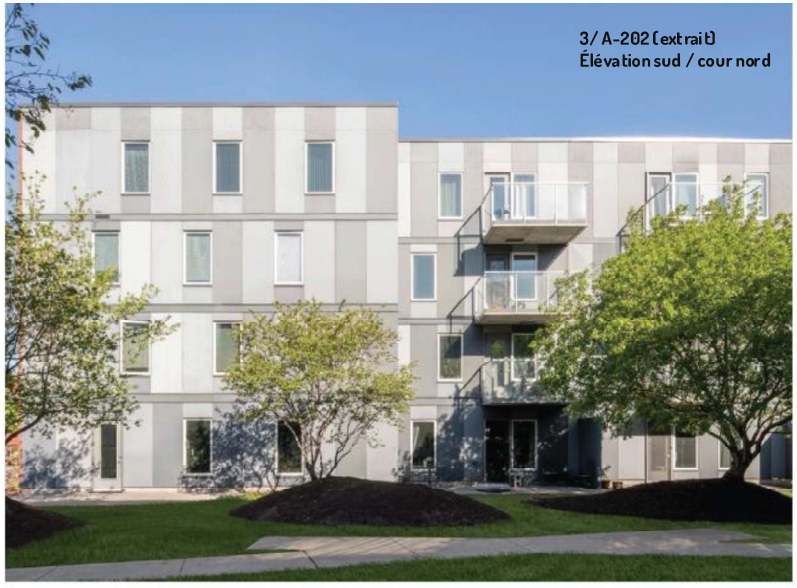


1/ A-202 (zones visées)



Élévation sud (sur la cour)
Existant / démolition

Conditions existantes



Simulation

Pour ce qui est des raisons qui justifient de modifier la disposition du revêtement actuel (damier) vers la disposition du revêtement de remplacement (bandes horizontales), elles s'expliquent par le fait que le revêtement de type AD300 n'est disponible qu'en largeurs de 12 pouces. Vu cette réalité et l'espacement des fenêtres, des portes et autres dispositifs fixés au Bâtiment, il serait techniquement impossible de reproduire le damier qui a initialement conceptualisé grâce au revêtement de fibrociment actuel. À l'époque, celui-ci pouvait être taillé avec des largeurs spécifiques en chantier, permettant du même coup de s'ajuster aux espacements réels des fenêtres, portes et autres dispositifs. Ce qui n'est pas possible avec un revêtement ayant une largeur standard comme l'AD300.

1 (Gris pâle)

Gris régent
56082

2 (Gris foncé)

Fusain
56072

* Extraits du guide des couleurs Vicwest (PDF 2024-06-17)
Apparence à évaluer sur place avec un échantillon Vicwest

Conditions existantes

Simulation

Dans ce contexte, il était impératif de changer la disposition du revêtement afin de contourner cette problématique technique. Néanmoins, en imitant la disposition du revêtement installé sur la Façade de Référence, la solution proposée minimise les impacts esthétiques et permet un agencement qui s'intègre à l'environnement dans lequel le Bâtiment se trouve.

1 (Gris pâle)

Gris régent
56082

2 (Gris foncé)

Fusain
56072

* Extraits du guide des couleurs Vicwest (PDF 2024-06-17)
Apparence à évaluer sur place avec un échantillon Vicwest

ÉVALUATION TITRE VIII (PIIA)

3003655955	4000-4160, avenue Benny	BENNY FARM	Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 29 du Règlement 03-157.

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
Règlement RCA 03-157				Immeuble multi-résidentiel en copropriété; Année de construction: 2008
Article 29	1°	La rénovation des bâtiments existants doit privilégier la conservation des ouvertures et des matériaux de parements existants;	☑	La condition du bâtiment exige le remplacement complet des revêtements extérieurs d'origine en fibrociment. L'intervention n'est cependant pas conforme aux spécifications du projet-pilote approuvé en 2020 dans le cadre de la demande de permis #3001671900. Les caractéristiques et la disposition proposée du revêtement métallique AD-300 altèrent l'expression architecturale du bâtiment original.
	2°	Pour les bâtiments d'habitation, les matériaux de parement et leur couleur, les saillies et les ouvertures doivent s'inspirer des caractéristiques de ces éléments sur le site de Benny Farm;	☑	L'intervention vise à corriger certains vices de construction en lien avec l'utilisation de panneaux de fibrociment. Le profilé métallique AD-300 ne permet pas de reproduire la modulation originale du revêtement en panneaux (motif aléatoire composé en damier). Le projet s'inspire donc du traitement que l'on retrouve sur des bâtiments voisins faisant partie du même complexe d'habitation.
Règlement RCA 01-276				
Article 668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet vise à assurer le maintien et la pérennité du bâtiment. L'utilisation de matériaux industrialisés disposés de manière à créer un motif graphique en deux tons est conforme à l'esprit du projet original. L'utilisation proposée du revêtement métallique AD-300 dénature cependant le concept original et n'est pas jugée appropriée.
	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le traitement proposé du parement n'est pas compatible avec la facture recherchée du bâtiment et avec sa signification dans le quartier; la qualité du matériau de substitution n'est pas en accord avec la valeur architecturale de l'immeuble.
	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	☑	Le projet représente une solution économique et jugée techniquement durable aux problèmes d'étanchéité identifiés.
	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	La proposition vise à assurer la pérennité du bâtiment et à préserver l'unité d'ensemble propre au complexe Benny Farm. Le revêtement proposé ne présente pas de qualité particulière; ses caractéristiques ne permettent pas de conserver le rythme et les particularités de la composition originale des façades sur cour.
	7° d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	N/A	La propriété est situé en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial. Les bâtiments visés font cependant partie du projet de revitalisation du complexe d'habitation Benny Farm qui, à sa livraison au milieu des années 2000, a fait l'objet d'une réception élogieuse par la critique architecturale.
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition n'est pas conforme aux critères prévus à l'article 29 du Règlement RCA 03-157, de même qu'aux dispositions générales du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un AVIS DÉFAVORABLE au projet.				
			☑	Pour les façades sur cour: privilégier l'utilisation du parement approuvé en 2020 dans le cadre de la demande de permis 3001671900 (projet-pilote).
				Alternative: Considérer enduit architectural sur panneau de béton léger; conserver modulation existante.

- Considérant que l'intervention vise à corriger certains vices de construction en lien avec l'utilisation de panneaux de fibrociment;
- Considérant que le revêtement proposé représente une solution économique et jugée techniquement durable aux problèmes d'étanchéité identifiés;
- Considérant que le profilé métallique AD-300 ne permet pas de reproduire la modulation originale du revêtement en panneaux;
- Considérant que le matériau de substitution proposé est étranger au contexte et n'est pas en accord avec la valeur architecturale de l'immeuble;
- Considérant que les caractéristiques du parement ne sont pas compatibles avec l'expression recherchée des façades sur cour;
- Considérant que le bâtiment est étroitement associé au succès critique du projet de revitalisation du complexe d'habitation Benny Farm réalisé au milieu des années 2000;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition ne respecte pas les critères prévus à l'article 29 du Règlement 03-157 et aux articles 113 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et formule un AVIS DÉFAVORABLE au projet.

SUGGESTION:
La Division de l'urbanisme est d'avis que la rénovation devrait privilégier l'utilisation du parement autorisé en 2020 dans le cadre de la demande de permis 3001671900 (projet-pilote); le matériau de substitution approuvé devrait permettre de conserver la modulation du parement existant. Aussi, le projet devrait reproduire le motif aléatoire en damier caractéristique des élévations orientées sur les cours intérieures.