

6654-6710, rue Sherbrooke Est

Projets en vertu de la Loi modifiant
diverses dispositions législatives en
matière d'habitation (L.Q. 2024,
chapitre 2)

-

Nouvelle construction

23 janvier 2026



Objectif

- **Présenter le projet en prévision d'une adoption au conseil d'arrondissement du 2 février 2026.**

Démolir les deux bâtiments commerciaux et construire un bâtiment à usage mixte (résidentiel et commercial) au 6654-6710, rue Sherbrooke Est, en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, c. 2).

6454-6710, rue Sherbrooke Est

Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM)

- Intensification élevée

Zonage

- Usage : commercial et habitation
- Taux d'implantation : 30 à 70%
- Hauteur : 3 à 6 étages

Site

- Adjacent à l'édicule de la station de métro Langelier
- Situé dans une aire TOD
- Superficie du terrain : environ 6 400m²



Occupation et usage

Caractéristiques du projet

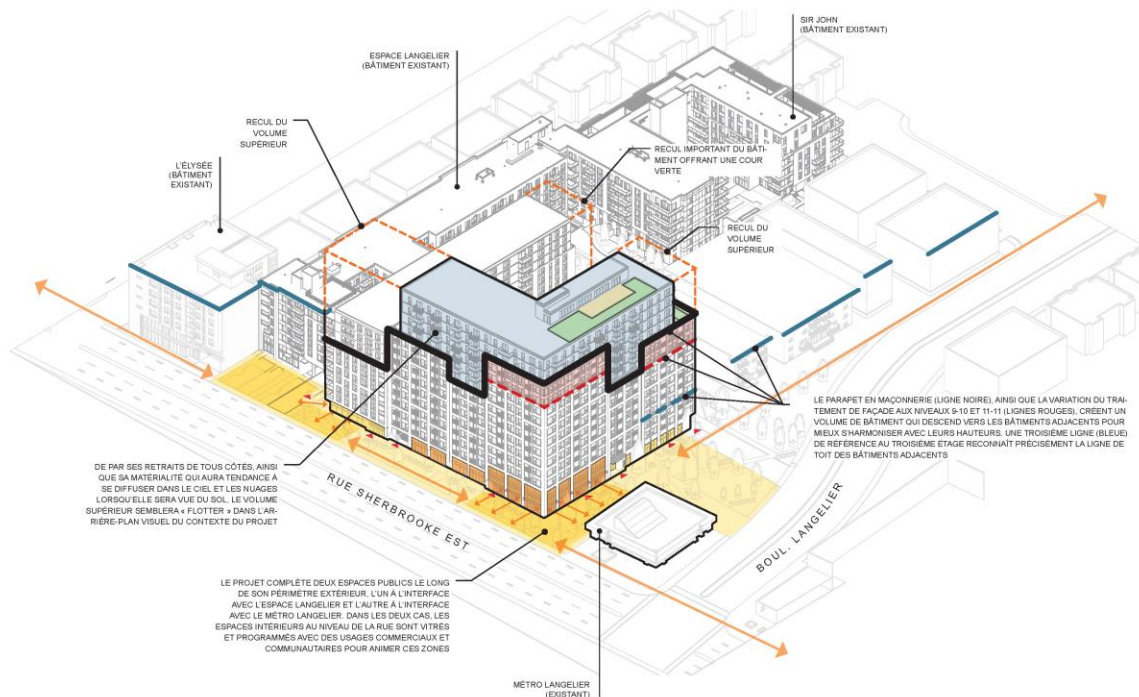
	Proposition	Règlementation actuelle
Nombre de logements	479 (195 hors-marché)	Aucune limite
Superficie commerciale	510 m2	Aucune limite
Hauteur (étages)	entre 7 et 14	6
Densité	4.9	4.5
Taux d'implantation	46 %	70 %



Implantation et intégration

Principes de design

- Alignement avec la station de métro
- Présence d'espaces commerciaux au niveau de la rue Sherbrooke
- Amélioration des espaces extérieurs en lien avec les aménagements de la station de métro
- Réduction de la profondeur du bâtiment en cour arrière

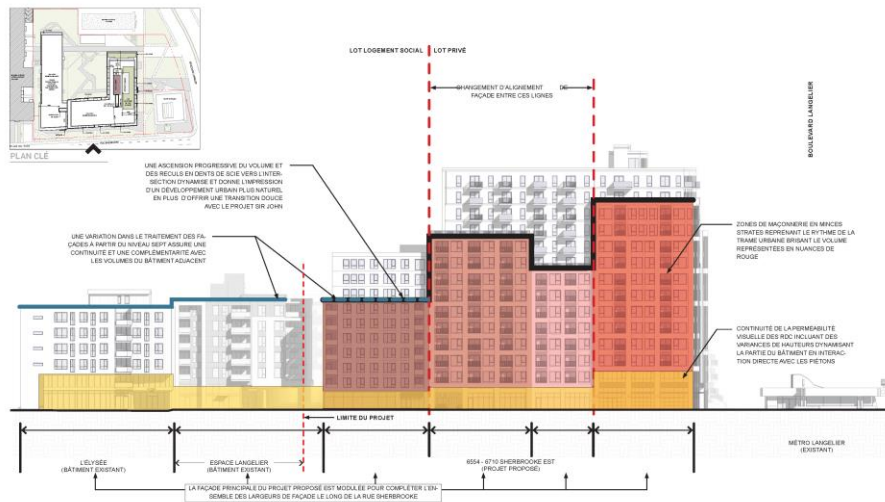


PRINCIPES DE DESIGN URBAIN - VUE AÉRIENNE

Implantation et intégration

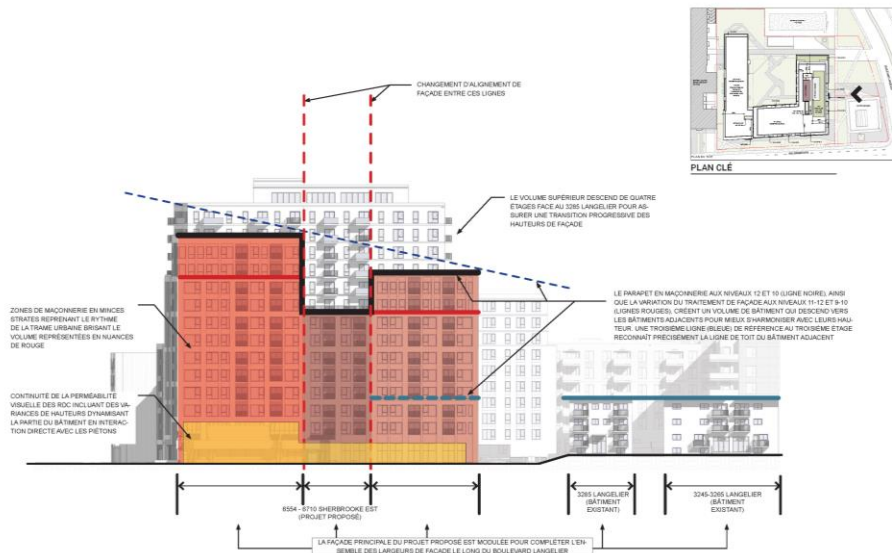
Principes de design

- Insertion au tissu urbain des bâtiments et mise en valeur du site;
 - Gradation des hauteurs vers la station de métro;
 - Hauteur variant entre 7, 10 et 14 étages.



PRINCIPES DE DESIGN URBAIN - ÉLEVATION NORD SUR RUE SHERBROOKE

ÉCHELLE 1 : 400



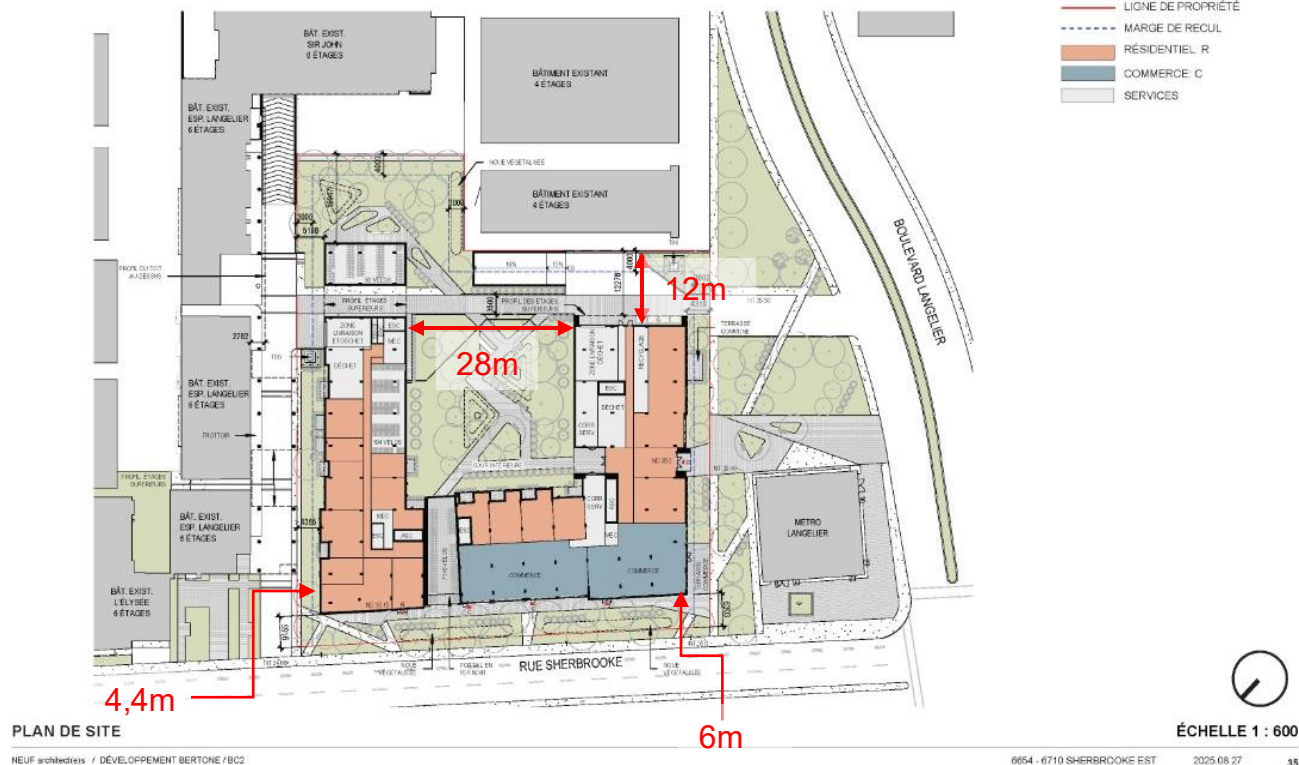
PRINCIPES DE DESIGN URBAIN - ÉLEVATION OUEST SUR BOUL. LANGELIER

ÉCHELLE 1 : 400

Implantation et intégration

Retraits par rapport aux bâtiments voisins

- Recul d'au moins 6m à 6,3 m depuis la rue Sherbrooke;
- Recul d'au moins 4,4 m du bâtiment donnant sur le Sir John;
- Recul d'au moins 12 m entre le bâtiment voisin au sud du Boul. Langelier;
- Cour intérieure de plus de 28 m de largeur.



Aménagement extérieur

Caractéristiques

- 37,6 % de verdissement;
- Plantation en pleine terre près de la rue Sherbrooke et du boul. Langelier;
- 72 arbres plantés;

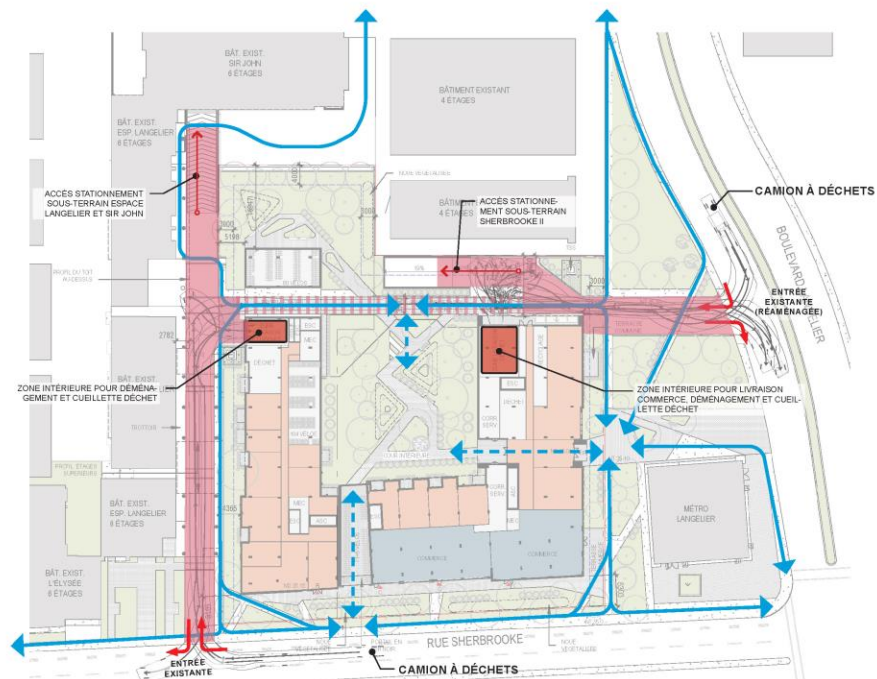


AMÉNAGEMENT PAYSAGER - PLAN D'ENSEMBLE SITE

Aménagement extérieur

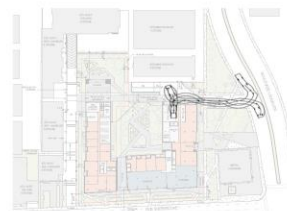
Caractéristiques

- Nombre de cases de stationnement pour automobiles : 124 en souterrain;
- Nombre de cases pour vélos: 485;
- Mutualisation des voies de circulation avec l'espace Langelier;
- Collecte privée pour la gestion des matières résiduelle;
- Aucune dalle pour les matières résiduelles.

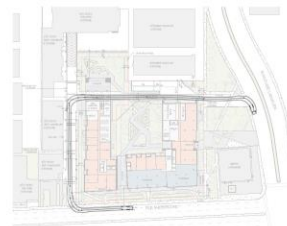


LÉGENDE

- ZONE D'AUTOMOBILE ET DE MANŒUVRE
- ZONE DE CIRCULATION OCCASIONNELLE
- ZONE DE COLLECTE ET LIVRAISON
- CIRCULATION PIÉTONNE
- PERCÉES VISUELLES



CAMION LIVRAISON



CAMION POMPIER

PRINCIPES DE DESIGN URBAIN - PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE: CIRCULATION PIÉTONNE ET VÉHICULAIRE

NEUF architecte / DÉVELOPPEMENT BERTONE / BC2

0654 - 6710 SHERBROOKE EST

2025.08.27

12

Architecture

CONCEPT

Le bâtiment proposé sera situé sur la rue Sherbrooke entre la rue Desautels et le boulevard Langelier. L'ilot est présentement occupé par deux bâtiments dans sa partie EST, soit les condominiums l'Élysée et le complexe résidentiel locatif Espace Langelier et, dans sa partie OUEST, par la station de Métro Langelier. Le projet propose de remplacer les bâtiments existants entre les parties EST et OUEST par deux bâtiments jumelés, le premier du côté EST, est un édifice de 10 étages dédié à des logements hors marché alors que le deuxième, adjacent à la station de métro est un édifice atteignant jusqu'à 18 étages.

Afin de respecter le cadre bâti existant, l'approche architecturale propose une fragmentation du volume en sous-volume qui, en plus de favoriser la verticalité, donne à l'ensemble un aspect de légèreté et des formes distinctives. Les différences de hauteur entre les volumes contribuent également à les démarquer les uns des autres et leur fragmentation est aussi accentuée par une sélection judicieuse de couleurs et de matériaux. Comme le montrent les élévations, la sélection de quatre couleurs de maçonnerie permet d'accroître les contrastes entre les volumes et d'accentuer leur présence et l'identité qui leur est propre.

Le concept confère aux bâtiments proposés une rythmique s'inscrivant dans la trame urbaine sans toutefois nuire à l'uniformité de l'ensemble, laquelle est assurée par la présence d'éléments communs aux différentes composantes comme notamment les fenêtres et les balcons.



CONCEPT MODULES, COULEURS ET FORMES:

La ligne directrice du projet est fondée sur l'alternance de volumes marqués par des couleurs tranchées. La monochromie de chaque volume accentue la démarcation des formes et brise la linéarité de la façade du projet.



CONCEPT TRAMES VERTICALES ET HORIZONTALES:

L'apport de trames verticales et horizontales en maçonnerie permet une lecture simple et épurée des façades. La régularité des fenêtres et des dimensions des plaques, ainsi que l'alternance de couleurs permet de favoriser une lecture très verticale du projet tout en le percevant comme un ensemble.



CONCEPT DES BALCONS:

Les garde-corps des balcons contribuent à enrichir le traitement architectural des façades. Les garde-corps en barrotins allègent les façades et accentuent la perception de verticalité, notamment sur le couronnement des modules. Ceux en panneaux métallique de couleur similaire au revêtement adjacent, permettent de créer des volumes qui dynamisent les façades sur rue, tout en respectant l'évanescence du couronnement.



CONCEPT DE LA COUR INTÉRIEURE:

La cour intérieure, de bonne dimension et de bonne surface, est ouverte vers l'orientation SUD-EST permettant ainsi de favoriser son ensoleillement. Le jeu de volumes, de hauteurs, de couleurs et de matériaux proposé aux façades extérieures se répète sur les façades intérieures pour briser leur linéarité et donner à cette cour la notion d'échelle humaine.



CONCEPTION DE FAÇADE AU NIVEAU DU SOL

Architecture spécifique, jeu de coloration, marquise qui identifie les différentes fonctions.





Responsabilité sociale

Construction clé en main de logements hors marché

- 195 logements hors marché destinés à une clientèle étudiante;
- Une superficie équivalente à 50 % de la superficie du volet privé résidentiel du projet.

Logements abordables

- En plus du volet hors-marché, le promoteur propose également des logements abordables dans le volet privé du projet;
- En conformité avec le Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA) de la SCHL, sur 20 ans, au moins 20 % des logements seront abordables, avec un loyer égal ou inférieur à 30 % du revenu total médian des ménages de Montréal.

Conformité au Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM)

Objectifs d'intensification élevée	Moyens
Limiter l'effet de masse	<ul style="list-style-type: none"> Fragmentation du volume en sous-volumes (8, 10, 12e étage)
Assurer une transition harmonieuse et adaptées au contexte	<ul style="list-style-type: none"> Montée progressive des hauteurs des bâtiments Recul des parties de bâtiments en surhauteur et revêtement sobre de couleur pale (effet de légèreté et atténue sa présence)
Limiter les ruptures d'échelles	<ul style="list-style-type: none"> Jeux de matérialité rappelant la largeur des bâtiments adjacents afin de maintenir le rythme du cadre bâti



Élévation boul. Langelier



Élévation rue Sherbrooke Est

Recommandation

Le projet requiert les dérogations suivantes pour se réaliser :

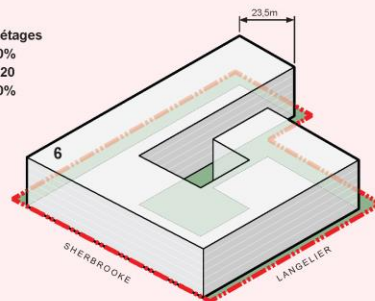
- Art. 9 : Hauteur maximale en mètres et en étages
- Art. 34 : Densité
- Art. 46, 47 et 49 : Mode d'implantation
- Art. 60 : Alignement de construction
- Art. 81 : Pourcentage de maçonnerie en façade
- Art. 146.2.1 : Aire de dépôt extérieur pour la gestion des matières résiduelles

La DAUSE est favorable à déroger au règlement puisque cela permet d'élever la qualité du projet et répondre aux objectifs du PUM (intensification, abordabilité du logement et plusieurs autres).

VOLUMÉTRIE THÉORIQUE

Basée sur la réglementation en vigueur

Hauteur : 6 étages
Implantation : 70%
COS : 4,20
Verdissement : 20%



COS de 4,50 non atteignable - perte de potentiel

70% d'implantation et 6 étages ne permettent d'atteindre qu'un COS de 4,20 et limite le développement des superficies de plancher.

Espace de verdissement non atteignable

Des 30% de site restant, nous estimons qu'il ne restera que 20% à 25% en verdissement suite à la construction des sentiers, des zones pavées et de la rampe de stationnement.

Plantation en pleine terre limitée

L'espace au sol limité, la construction en marge zéro sur Sherbrooke et de 3m sur Langellier limite la plantation en pleine terre qu'à la bande longeant l'allée d'accès au nord-est du site.

Bâtiment trop profond (23,5m)

Une profondeur de 23,5m de bâtiment est nécessaire pour atteindre le plein potentiel permis à la réglementation.

Volumétrie et façades monolithiques

Le COS n'étant pas atteignable, le bâtiment n'aurait pas de retrait ou loggia pour limiter des pertes supplémentaires en m² de planchers.

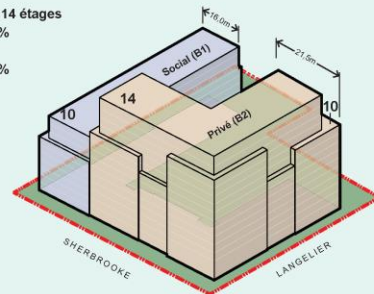
Cour intérieure trop étroite

La cour intérieure est refermée sur elle-même sur les 4 côtés sur 6 étages donnant un effet oppressant et limitant l'apport de lumière naturelle.

VOLUMÉTRIE PROPOSÉE (POUR L'ENSEMBLE)

Modulée entre 10 et 14 étages améliorant le verdissement, la qualité du projet, l'interface publique et l'ouverture de la cour intérieure

Hauteur : 10 à 14 étages
Implantation : 46,4%
COS de l'ensemble : 4,9
Verdissement : 33,7%



Augmentation des hauteurs pour libérer le sol:

L'augmentation des hauteurs et une augmentation du COS (4,9) permettent de passer de 30% à 53,6% d'espace non construit au sol.

Espace de verdissement élevé:

Des 53,6 % de site non construit, il est possible de conserver 33,7 % en verdissement.

Plantation en pleine terre facilitée

Les plus grandes superficies non construites au sol et les cours avant allant jusqu'à 6 m à l'extérieur du stationnement permettent de grandes superficies de plantation en pleine terre.

Bâtiment de profondeur typique

Ces profondeurs typiques (entre 16m et 21,5m) permettent la création de logements de dimensions typiques plus lumineux.

Volumétrie et façades dynamiques

Ayant plus de flexibilité dans la volumétrie, il est possible de dynamiser le bâtiment par des loggias et retraits stratégiques. Il est de plus favorisé de placer les hauteurs à l'intersection.

Cour intérieure ouverte

La cour intérieure ouverte vers le sud couplée à des variations possibles par des loggias et retraits la rend plus invitante et améliore l'apport de lumière naturelle.

Recommandation

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) est favorable à la demande de dérogations pour les raisons suivantes :

- Le projet respecte les balises concernant l'application du pouvoir d'exception en matière d'urbanisme conféré aux Villes par le Projet de loi 31 du gouvernement du Québec adopté par le conseil municipal (CM24 0419);
- Le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM);
- Le projet est situé dans un secteur d'intensification élevée au PUM et ce dernier vise à orienter l'intensification urbaine selon l'accès au transport collectif structurant;
- Le projet vise la construction de 479 logements situés tout juste à côté d'une station de métro, dont 195 logements hors marché abordables, représentant environ 50 % de la superficie de plancher résidentielle privé;
- À la séance du 12 septembre 2025, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande :



Merci