



**Comité consultatif d'urbanisme
CCU-2026-08**

**PROCÈS-VERBAL
Vendredi 7 août 2026, à 8 h 30**

Membres présents

Julien Hénault-Ratelle
Sarah V. Doyon
Charles Bernier
Mathieu Drouin
Gabrielle Fyfe
Damien Leman
Clémence Ménard
Laurence St-Aubin
Ntwari Songa

**Personnes-ressources de la
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) :**

Claude-May Ambroise, architecte
Gabriel Chainey, conseiller en aménagement
Pierre Philippe Joncas, architecte
Sandi Kosiorowski, conseillère en aménagement
Gabriel Laforce, conseiller en aménagement
Carl Boudreault, conseiller en aménagement
Carlos Acosta, chef de division, urbanisme

Invité(e)s

Maxime Harvey, Responsable soutien aux élus

1. Ouverture de la séance

2. Adoption de l’ordre du jour

L’ordre du jour est adopté à l’unanimité

3. Adoption du procès-verbal

Le procès-verbal de la séance du 3 juillet 2026 est adopté à l’unanimité.

4.1 Demande de travaux de transformation pour le bâtiment situé au 514, rue Honoré-Beaugrand (demande de permis 3003671096)

AVIS 27-CCU2026-3020

Responsable du dossier : Claude-May Ambroise, architecte

Considérant que les travaux prévus répondent aux articles 69 (alignement de construction) et 669 (PIIA des agrandissements) du Règlement d’urbanisme de l’arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275);

Considérant que le projet devrait être bonifié en fonction des recommandations émises.

Il est proposé par Clémence Ménard,
Appuyé par Laurence St-Aubin.

D’émettre un avis favorable avec les recommandations suivantes :

- Il est recommandé de retrouver une brique de dimension et de coloration similaire à la brique existante car en présence d’un contraste de facture architecturale, un lien fort doit être créé entre les deux parties;
- Il est recommandé de modifier les proportions des deux fenêtres de l’agrandissement en leur conférant une forme plus contemporaine, soit plus étroite et plus élancée, par exemple, en reprenant la hauteur des fenêtres du bâtiment existant. De plus, la fenêtre du côté gauche devrait être décalée de quelques pouces vers la droite afin d’assurer un meilleur équilibre de la façade;
- Il est recommandé de revoir le détail de maçonnerie faisant référence aux fenêtres existantes, puisque le geste proposé n’est pas suffisamment convaincant. Un retrait plus marqué ou davantage accentué pourrait être envisagé;
- Il est recommandé de revoir le détail courbé du couronnement situé à l’angle droit de la façade. Les membres émettent des réserves quant à la faisabilité et à la qualité d’exécution de ce détail sur le plan technique;
- Il est recommandé de retrouver un alignement en hauteur avec le bâtiment existant.

Adopté à l’unanimité

4.2 Demande de travaux de transformation pour le bâtiment situé au 3215, avenue Hector (demande de permis 3003617739)

AVIS 27-CCU2026-3021

Responsable du dossier : Claude-May Ambroise, architecte

Considérant que les travaux prévus ne répondent majoritairement pas à l’article 669 (PIIA des agrandissements) du Règlement d’urbanisme de l’arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275);

Considérant que le projet dans sa forme actuelle, s’intègre difficilement au cadre bâti en raison de sa volumétrie, qui contraste avec celle des bâtiments voisins, et qu’il donne l’impression d’un bâtiment jumelé ou contigu en raison de sa forme étroite;

Considérant que le projet devra être bonifié afin de tenir compte des recommandations formulées.

Il est proposé par Laurence St-Aubin,
appuyé par Charles Bernier.

D’émettre un avis défavorable avec les recommandations suivantes:

- Il est recommandé de revoir la volumétrie du bâtiment en proposant d’avancer le plan de façade actuellement en retrait. L’implantation actuelle génère beaucoup d’espaces résiduels;

- Il est recommandé de revoir le traitement des ouvertures afin de favoriser une lecture plus horizontale du bâtiment, davantage en cohérence avec les bâtiments voisins. L'effet de verticalité devrait être atténué;
- Il est recommandé de mieux répartir les ouvertures sur la façade afin d'obtenir une composition plus équilibrée par l'ajout d'une fenêtre à droite;
- Il est recommandé de repositionner la porte d'entrée du sous-sol sous celle du rez-de-chaussée afin de limiter les surfaces minéralisées;
- Il est recommandé d'élargir légèrement l'escalier qui mène aux entrées des étages supérieur;
- Il est recommandé que la série de fenêtres comprenant le revêtement métallique située sur le mur latéral droit soit traitée de manière uniforme;
- Il est recommandé de relocaliser les bacs de matières résiduelles en cour latérale afin de dégager davantage la cour avant et d'y augmenter la végétalisation;
- Il est recommandé de prévoir un escalier en colimaçon de dimension plus modeste afin de libérer davantage d'espace dans la cour arrière;
- Il est recommandé de définir plus clairement l'utilisation projetée de la cour arrière;
- Il est recommandé d'évaluer une configuration où les espaces de vie seraient inversés afin d'optimiser l'ensoleillement des pièces;
- Il est recommandé d'utiliser une brique de format modulaire métrique, Québec ou Ontario.

Adopté à l'unanimité

4.3 Demande de travaux de construction pour les bâtiments projetés au 9205, rue Notre-Dame Est

AVIS 27-CCU2026-3022

Responsable du dossier : Claude-May Ambroise, architecte

Considérant que les travaux prévus répondent aux articles 669 (PIIA des agrandissements) et 123.2 (Voie Panoramique) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275);

Considérant que les travaux prévus répondent à l'ensemble des recommandations de l'avis **27-CCU2022-2483** (séance du 28 juin 2022);

Considérant que le projet présente des ajustements à la version ayant obtenu un avis favorable du CCU lors de la séance du 28 juin 2022 sans affecter la cohérence du projet d'ensemble.

Il est proposé par Clémence Ménard,
appuyé par Ntwari Songa.

D'émettre un avis favorable avec les recommandations suivantes :

- Il est recommandé de revoir la configuration des séparateurs de balcons à angle droit afin qu'ils présentent un profil angulaire similaire à celui des autres séparateurs. Cette modification permettrait de renforcer le concept architectural des tours.
- Il serait également pertinent de considérer un retour à la version antérieure des halls d'entrée, caractérisée par des panneaux extérieurs disposés en angle pour plus de dynamisme au rez-de-chaussée.

Adopté à la majorité

Votent en faveur : Julien Hénault-Ratelle, Sarah V. Doyon, Charles Bernier, Mathieu Drouin, Gabrielle Fyfe, Clémence Ménard, Laurence St-Aubin, Ntwari Songa.

Vote contre : Damien Leman

4.4 Demande d'avis préliminaire pour de travaux d'agrandissement pour l'immeuble situé au 6969, avenue Pierre-De Coubertin (demande de permis à venir)

AVIS 27-CCU2026-3023

Responsable du dossier : Pierre Philippe Joncas, architecte

Considérant que les travaux prévus, tels que représentés sur les plans préliminaires de la firme E.L. Concept, datés du 3 juin 2026, ne répondent pas aux articles **88** (pourcentage de maçonnerie (art. 81) et **669** (PIIA des agrandissements) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275);

Considérant que le projet, dans sa forme actuelle, demeure mésadapté au contexte et n'assure pas une cohabitation réussie avec les bâtiments existants voisins;

Considérant que la maison datant de 1959, inspirée du style Prairie (lignes horizontales, aire ouverte, cheminée massive, matériaux naturels, fenestration généreuse, etc.), est située dans un cadre bâti adjacent aux typologies architecturales du Village Champlain, qu'elle n'a pas subi de transformations majeures depuis sa conception et qu'elle conserve à ce jour un grand degré d'authenticité;

Considérant qu'il est difficile d'ajouter un deuxième étage à ce type de maison sans la dénaturer;

Considérant que la maison est située sur un terrain de coin et que l'agrandissement sera visible des deux rues perpendiculaires, il est important que l'ajout soit bien intégré au contexte et de grande qualité architecturale;

Considérant que le projet doit être révisé en répondant aux critères applicables et selon les recommandations du comité consultatif d'urbanisme.

Le comité émet un avis préliminaire défavorable avec les recommandations suivantes :

- Il est recommandé de libérer le faîte de toit et de ne pas construire devant ce dernier;
- Il est recommandé de réduire la largeur et la hauteur de l'agrandissement et d'éviter le porte-à-faux. L'agrandissement devrait toucher au sol et ainsi, inclure l'accès/l'escalier à l'intérieur du volume bâti;
- Il est recommandé de limiter la pluralité de matériaux; ainsi un agrandissement devrait demeurer sobre et prévoir une matérialité cohérente avec la maison originale;
- Il est recommandé d'atténuer l'impact de l'agrandissement, notamment en retirant les mises en lumière;
- Il est recommandé que l'agrandissement se situe du côté de la case de stationnement existante;
- Il est recommandé de réduire la hauteur de l'agrandissement. Les niveaux de planchers peuvent ne pas être alignés avec ceux du volume existant;
- Il est recommandé que l'agrandissement limite au maximum son impact visuel depuis l'avenue Pierre-De Coubertin.

Adopté à l'unanimité

4.5 Demande de travaux d'agrandissement pour l'immeuble situé au 800, avenue Émile-Legrand (demande de permis 3003663385) - 2e passage

AVIS 27-CCU2026-3024

Responsable du dossier : Pierre Philippe Joncas, architecte

Considérant que les travaux prévus répondent à l'ensemble des recommandations de l'avis **27-CCU2026-3006** (séance du 3 juillet 2026).

Considérant que les travaux prévus, tels que représentés dans le document de présentation de la firme GRA (Gabriel Rousseau, architecte) daté d'août 2026 (reçu le 16 juillet 2026), répondent aux articles **580** (574 - entrée charretière située à moins de 7,5 m de celle du voisin) et **669** (PIIA des agrandissements) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275);

Considérant que le projet s'est amélioré par rapport à la version précédente, qu'il est contemporain et demeure intéressant dans sa forme générale;

Considérant que l'option 1, en ce qui concerne la coloration de la brique, est reçue positivement par le comité;

Considérant qu'une attention particulière doit être apportée à la luminosité naturelle des unités existantes au sein du volume agrandi et que celle-ci doit être bonifiée afin de préserver une qualité de vie pour les résidents.

Il est proposé par Charles Bernier,
 appuyé par Ntwari Songa.

D'émettre un avis favorable avec les recommandations suivantes :

- Il est recommandé que l'option 1, en ce qui concerne la couleur de brique, *Burlington smooth ironspot, de Canada Brick*, soit retenue;
- Il est recommandé d'avancer l'ensemble de l'agrandissement afin que l'alcôve des entrées soient alignées avec le volume existant et adjacent ou encore de reculer la marquise afin que cette dernière soit alignée avec le volume existant et adjacent;
- Il est recommandé de revoir la hauteur de la marquise afin qu'elle soit alignée avec le revêtement de pierre à droite de celle-ci;

- Il est recommandé de retirer les limiteurs d'ouverture des fenêtres en ajoutant des meneaux intermédiaires et des portions inférieures vitrées fixes. Ceci afin de permettre un plus grand apport en ventilation naturelle;
- Il est recommandé de reproduire le même geste architectural (appareillage de brique en saillie) au coin avant que celui proposé au coin arrière, dans un but de cohérence;
- Il est recommandé de retirer une porte en façade avant.

Adopté à l'unanimité

4.6 Demande de travaux de transformation pour les immeubles situés au 1445, rue Moreau (demande de permis 3003652355) et au 1447, rue Moreau (demande de permis 3003666607)

AVIS 27-CCU2026-3025

Responsable du dossier : Pierre Philippe Joncas, architecte

Considérant que les travaux prévus, tels que représentés sur les documents des requérants reçus le 13 juillet 2026, ne répondent pas aux articles **93.1** (SS-A), **106**, **108** et **669** (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275);

Considérant que la proposition actuelle, soit celle d'un seul perron commun en bois avec des garde-corps métalliques à une hauteur de 42 pouces, prévoit une transformation trop marquée sur l'immeuble de 1885 et qui plus est, demeure incohérente avec le cadre bâti dans lequel il s'inscrit.

Il est proposé par Sarah V. Doyon,
appuyé par Laurence St-Aubin.

D'émettre un avis défavorable avec les recommandations suivantes :

- Il est recommandé que le perron soit aussi large que la saillie de brique afin de dégager les balustrades/garde-corps des portes;
- Il est recommandé d'opter pour deux perrons en bois avec des garde-corps en bois à une hauteur de 36 pouces;
- Il est recommandé d'opter pour un perron commun en bois avec des garde-corps en bois à une hauteur de 36 pouces, en ayant recours à un léger rehaussement du terrain (de 6 pouces) autour du perron afin de créer un talus discret et de limiter la hauteur entre le niveau du sol et le plancher du perron à 600 mm.

Adopté à l'unanimité

4.7 Demande de travaux de transformation pour l'immeuble situé au 2180, avenue Valois (demande de permis 3003681337)

AVIS 27-CCU2026-3026

Responsable du dossier : Pierre Philippe Joncas, architecte

Considérant que les travaux prévus, tels que représentés sur les plans de la firme Guillaume Lévesque (architecte) datés du 18 juin 2026, répondent aux articles **88** (grille de ventilation en façade (art. 85)), **93.1** (SS-A), **108** et **669** (PIIA des agrandissements) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275);

Il est proposé par Clémence Ménard,
appuyé par Sarah V. Doyon.

D'émettre un avis favorable avec la recommandation suivante :

- Il est recommandé que le plancher du balcon soit en planches de bois embouvetées (et non pas en fibre de verre) afin de reprendre l'apparence d'origine du bâtiment tel que stipulé au règlement.

Adopté à l'unanimité

5.1 Demande d'aménagement d'un logement au sous-sol dans un secteur de cuvettes pour l'immeuble situé au 3050 rue de Cadillac.

AVIS 27-CCU2026-3027

Responsable du dossier : Sandi Kosiorowski, Conseillère en aménagement

- Considérant que le projet contribue à la réhabilitation et à l'amélioration du cadre bâti;
- Considérant que le projet permet l'ajout d'un logement à l'offre existante dans un contexte de pénurie;
- Considérant que l'inspection d'ingénierie, effectuée le 6 juin 2026, n'a révélé aucune infiltration d'eau au sous-sol;
- Considérant que le terrain présente une bonne capacité d'évacuation des eaux pluviales ainsi qu'un faible potentiel de rétention d'eau;
- Considérant que les travaux recommandés dans le rapport sont des travaux d'entretien et de réparations mineures afin d'améliorer le niveau de protection actuel du bâtiment contre les infiltrations d'eau.

Il est proposé par Julien Hénault-Ratelle,
appuyé par Laurence St-Aubin.

D'émettre un avis favorable.

Adopté à l'unanimité

**5.2 Demande d'aménagement d'un logement au sous-sol dans un secteur de cuvettes pour l'immeuble
situé au 2565 rue Aird**

AVIS 27-CCU2026-3028

Responsable du dossier : Sandi Kosiorowski, Conseillère en aménagement

- Considérant que le projet contribue à la réhabilitation et à l'amélioration du cadre bâti;
- Considérant que le projet permet l'ajout de quatre logements à l'offre existante dans un contexte de pénurie;
- Considérant que l'inspection d'ingénierie, effectuée le 14 juillet 2026, n'a révélé aucune infiltration d'eau au sous-sol et le risque d'inondation du sous-sol attribuable aux eaux de ruissellement est faible;
- Considérant que les travaux recommandés dans le rapport seront réalisés pour améliorer la résilience du sous-sol aux possibles infiltrations d'eau;

Il est proposé par Julien Hénault-Ratelle,
appuyé par Laurence St-Aubin.

D'émettre un avis favorable.

Adopté à l'unanimité

**5.3 Demande d'aménagement d'un logement au sous-sol dans un secteur de cuvettes pour l'immeuble
situé au 5860 rue Bossuet**

AVIS 27-CCU2026-3029

Responsable du dossier : Sandi Kosiorowski, Conseillère en aménagement

- Considérant que le projet contribue à la réhabilitation et à l'amélioration du cadre bâti;
- Considérant que le projet permet l'ajout d'un logement à l'offre existante dans un contexte de pénurie;
- Considérant que l'inspection d'ingénierie, effectuée le 10 mai 2026, n'a révélé aucune infiltration d'eau au sous-sol;
- Considérant que les aménagements observés sur le site apparaissent favorables à la gestion des eaux pluviales;
- Considérant que le projet est situé à proximité du parc résilient Pierre-Bédard et des noues de rétention ont été aménagées dans l'emprise publique en façade du bâtiment (rue Bossuet), ce qui constitue des éléments atténuants significatifs dans l'évaluation du risque et la gestion des eaux de pluie.

Il est proposé par Julien Hénault-Ratelle,
appuyé par Laurence St-Aubin.

D'émettre un avis favorable.

Adopté à l’unanimité

6.1 Demande de projet particulier afin d’autoriser la démolition de deux bâtiments résidentiels d’un étage et la construction de quatre bâtiments résidentiels de trois étages et 16 logements sur quatre lots distincts (3777 à 3971, rue des Ormeaux)

AVIS 27-CCU2026-3030

Responsable du dossier : Gabriel Laforce, conseiller en aménagement

Considérant que l’étude patrimoniale ne démontre pas de valeur significative aux bâtiments du 3777 rue Des Ormeaux;

Considérant qu’il y a un avis unanime pour la hauteur et majoritaire pour la démolition et le taux d’implantation du projet de remplacement parmi les membres du comité ;

Considérant que la typologie du projet de remplacement est appréciée ;

Considérant que la démolition du garage accessoire du 3777, rue Des Ormeaux et de la résidence du 3971, rue Des Ormeaux est justifiée. Leur démolition permet la construction de deux bâtiments de quatre logements chacun pour un total de huit logements, dont six logements de trois chambres ;

Considérant que l’immeuble situé au 3777, rue Des Ormeaux occupe une position centrale au sein du site à l’étude, ce qui limite les possibilités de redéveloppement et de densification de ses abords ;

Considérant que la construction des bâtiments de trois étages dans le secteur est en concordance avec le Plan d’urbanisme et de Mobilité (PUM). Le projet étant situé dans un secteur d’intensité douce, l’ajout d’un étage va de pair avec le concept d’intensification douce qui prône l’ajout d’un étage au secteur ciblé pour permettre d’y ajouter des logements supplémentaires ;

Considérant que l’absence de case de stationnement sur le site permet d’y intégrer des espaces verts dégagés au sol;

Considérant qu’il serait intéressant de regrouper les quatre constructions du projet pour construire deux bâtiments de 8 logements et ainsi libérer de l’espace occupé par les escaliers et corridors au profit de l’espace disponible pour les logements.

Il est proposé par Gabrielle Fyfe,
appuyé par Damien Leman

D’émettre un avis favorable avec les recommandations suivantes :

- Regrouper le projet en deux bâtiments de huit logements dans l’objectif de libérer de l’espace occupé par les escaliers et corridors pour ainsi obtenir une implantation au sol plus petite;
- Tendre vers une accessibilité universelle pour les logements situés au rez-de-chaussée;
- Il est suggéré d’installer un seul revêtement sur le même plan de la façade;
- Proposer un troisième étage avec un retrait afin de permettre de conserver l’alignement des hauteurs du bâtiment avec ceux déjà présents sur ce tronçon de la rue Des Ormeaux.

Adopté à la majorité

Votent en faveur : Julien Hénault-Ratelle, Gabrielle Fyfe, Damien Leman, Charles Bernier, Ntwari Songa et Clémence Ménard.

Votent contre : Sarah V. Doyon et Laurence St-Aubin.

6.2 Demande de projet, en vertu de l’article 145.45 de la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme (chapitre A-19.1), autorisant la démolition d’un bâtiment commercial et la construction de bâtiments principalement résidentiels situés sur le lot 1 361 160 (5655, avenue Pierre-De Coubertin)

AVIS 27-CCU2026-3031

Responsable du dossier : Gabriel Chainey, conseiller en aménagement

Considérant que le projet est situé dans un secteur d’intensification élevée tel qu’identifié au Plan d’urbanisme et de mobilité 2050 (PUM), lequel privilégie l’intensification urbaine en fonction de l’accessibilité au transport collectif structurant, et qu’il est conforme aux objectifs de ce plan ;

Considérant que le projet propose le développement d'un ensemble résidentiel d'envergure à proximité de la station de métro Assomption, comprenant une proportion importante de logements de type hors marché dans son offre résidentielle;

Considérant que le projet est conforme aux critères d'évaluation d'une demande de PPCMOI, puisqu'il contribue à bonifier la qualité du milieu de vie, à rehausser la qualité du paysage et qu'il favorise une transition écologique et la résilience climatique;

Considérant que le projet vise la cession d'un site à des fins de parcs et d'un sentier piéton. Ce sentier est inscrit dans le PPU;

Considérant que le projet contribue de manière significative à l'amélioration de la qualité du milieu de vie grâce à l'aménagement d'espaces extérieurs attrayants et fonctionnels, à la plantation d'arbres ainsi qu'à l'intégration d'ouvrages de gestion des eaux pluviales;

Considérant également la qualité de la proposition d'aménagement de la rue partagée, laquelle permet de desservir efficacement les bâtiments tout en favorisant l'apaisement de la circulation et en assurant la sécurité et la cohabitation harmonieuse de l'ensemble des usagers;

Il est proposé par Mathieu Drouin
appuyé par Julien Hénault-Ratelle

D'émettre un avis favorable avec les recommandations suivantes :

- Réduire le coefficient d'occupation du sol (COS) du lot 1 destiné au logement hors marché, de 6 à 5;
- Moduler la volumétrie du bâtiment projeté sur le lot 1 afin de limiter sa hauteur à 12 étages le long de la rue Marseille et de favoriser un meilleur ensoleillement des espaces publics et privés avoisinants ;
- Bonifier le traitement architectural des façades donnant sur les rues Marseille et Pierre-de-Coubertin afin d'en assurer l'animation et le dynamisme, tout en évitant la présence de longs segments de murs monotones et imposants;
- S'assurer que l'aménagement des accès aux stationnements préserve la sécurité et le confort des usagers de la piste cyclable aménagée sur la rue Marseille;
- La volumétrie du bâtiment de 12 étages situé à l'est de la rue partagée devrait être modulée afin de favoriser une meilleure intégration au milieu environnant et d'atténuer les effets de rupture d'échelle avec les sections à six étages. Une gradation des hauteurs ou une redistribution des gabarits sur l'immeuble ou sur les autres bâtiments à l'est de la rue partagée pourrait être considérée à cette fin.
- Limiter les impacts liés aux vues directes sur les cours arrière des propriétés situées sur la rue Dickson et favoriser la plantation en pleine terre d'arbres à grand déploiement à proximité de ces limites de propriété;
- S'assurer que les cours situées à proximité des propriétés de la rue Dickson tiennent compte de la topographie du site afin de limiter les dénivelés trop importants et assurer une meilleure intégration au cadre bâti existant;
- Considérer dans le projet de redéveloppement, la présence d'une ligne électrique située sur le site du projet et sa proximité avec les propriétés riveraines de la rue Dickson. Il y a lieu d'évaluer son intégration au projet et les contraintes qu'elle impose en matière d'aménagement, de sécurité et de développement futur.

Adopté à l'unanimité

6.3 Demande de projet particulier pour la démolition d'un bâtiment à un étage avec nouvelle construction dérogatoire sur les lots 2 281 618 et 2 281 621 (2430, rue Du Quesne)

AVIS 27-CCU2026-3032

Responsable du dossier : Sandi Kosiorowski, conseillère en aménagement

Considérant que le projet proposé est conforme aux orientations du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM);

Considérant que la dérogation quant à l'usage (huit logements sur un grand lot) n'est qu'une formalité, puisque la construction de deux bâtiments de quatre logements chacun sur les deux lots distincts aurait pu être autorisée de plein droit.

Considérant que le projet demeure dans son ensemble compatible avec le milieu;

Considérant que la proposition permettra d'ajouter une offre en logements locatifs et familiaux de qualité, répondant aux besoins dans le secteur, notamment en matière de logements familiaux, puisque chaque unité comprend au moins trois chambres à coucher.

Considérant que deux nouveaux arbres seront plantés (chêne à gros fruits et Micocoulier occidental) et que les aménagements paysagers proposés au sol et la construction d'un toit végétalisé permettent de maximiser le verdissement du terrain;

Considérant que la maison unifamiliale à démolir est de faible valeur patrimoniale et que la construction proposée permettra une utilisation du terrain optimisée à son plein potentiel;

Considérant que le locataire actuel a été avisé de la démolition, qu'il a accepté une entente de résiliation conditionnelle et qu'il s'engage à libérer les lieux à la date convenue suivant l'émission des permis, en conformité avec les exigences légales;

Considérant que les modifications architecturales demandées lors de l'analyse préliminaire ont été apportées et que le projet s'intègre adéquatement au cadre bâti environnant;

Considérant qu'un rapport préparé par un ingénieur sera déposé afin de démontrer la conformité du projet aux exigences et critères prévus à l'article 669.2, les logements projetés étant situés au niveau du sous-sol, dans un secteur de cuvettes.

Il est proposé par Laurence St-Aubin,
 appuyé par Charles Bernier.

D'émettre un avis favorable avec la condition et les recommandations suivantes :

- Il est exigé d'aménager les cours anglaises arrière en paliers verdis;
- Il est recommandé de proposer des aménagements extérieurs favorisant une gestion optimale des eaux pluviales et améliorant la résilience du bâtiment face aux risques d'inondation;
- Il est recommandé de réviser l'alignement des ouvertures en façade avant afin de mieux s'harmoniser avec le bâtiment voisin situé au nord;
- Il est recommandé d'aménager des loggias en remplacement des balcons sur la façade avant;
- Il est recommandé de revoir l'aménagement du local d'entreposage des vélos et prévoir un accès direct à celui-ci depuis la cour arrière;
- Il est recommandé de présenter une stratégie de gestion des matières résiduelles;
- Il est recommandé d'aménager les escaliers d'issues arrière en saillie afin d'accroître la superficie habitable des logements.

Adopté à l'unanimité

6.4 Demande de projet particulier visant à autoriser la catégorie d'usage " E.5(2) Centre de services de santé et de services sociaux" dans le bâtiment situé au 9540, rue Hochelaga

AVIS 27-CCU2026-3033

Responsable du dossier : Carl Boudreault, conseiller en aménagement

Considérant que le projet permet l'occupation d'un bâtiment commercial vacant à l'angle (sud-est) de l'intersection de la rue Hochelaga et de l'avenue Bilaudeau;

Considérant que le projet permet l'établissement d'un lieu de confiance et complémentaire aux services publics afin d'offrir aux personnes vivant avec des pertes cognitives un espace sécuritaire et stimulant;

Considérant que le centre offre un répit aux proches des bénéficiaires en procurant un soutien essentiel aux familles et aux proches aidants.

Il est proposé par M. Mathieu Drouin,
 appuyé par M. Julien Hénault-Ratelle.

D'émettre un avis favorable.

Adopté à l'unanimité

7. Varia

Afin de présenter le projet de refonte réglementaire des différents règlements d'urbanisme de l'arrondissement, il est proposé de tenir un CCU spécial le 28 août.

