



**Comité consultatif d'urbanisme
CCU-2026-07**

**PROCÈS-VERBAL
Vendredi 3 juillet 2026, à 8 h 30**

Membres présents

Julien Hénault-Ratelle
Sarah V. Doyon
Laurence St-Aubin
Charles Bernier
Mathieu Drouin
Rodrigo Garcia
Fanny Lemaire
Clémence Ménard
Ntwari Songa

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

Pierre Philippe Joncas, architecte
Claude-May Ambroise, architecte
Gabriel Laforce, conseiller en aménagement
Gabriel Chainey, conseiller en aménagement
François Mihos, conseiller en aménagement-chef d'équipe
Anthony Villeneuve, directeur aménagement urbain et des services aux entreprises

Invité(e)s

Hanan Saadi Salama, 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 5 juin 2025 est adopté à l'unanimité

4.1 Demande de travaux de transformation pour le bâtiment situé au 1875, avenue Morgan (demande de permis 3003681105)

AVIS 27-CCU2026-3004

Responsable du dossier : Claude-May Ambroise, architecte

Considérant que les travaux prévus répondent majoritairement aux critères de l'article 106 (secteur et immeuble significatif).

Il est proposé par Laurence St-Aubin
 appuyé par Clémence Ménard

D'émettre un avis favorable avec les recommandations suivantes :

- Choisir, pour les mains courantes et les cadres, une couleur s'harmonisant avec celle des portes du bain Morgan, soit une couleur anthracite.
- S'assurer de la durabilité du matériau retenu et, au besoin, de prévoir un traitement de protection contre la corrosion.

Adopté à l'unanimité

4.2 Demande de travaux de transformation pour le bâtiment situé au 1621, rue Davidson (demande de permis 3003667604)

AVIS 27-CCU2026-3005

Responsable du dossier : Claude-May Ambroise, architecte

Considérant que les travaux prévus répondent majoritairement aux critères de l'article 106 (secteur et immeuble significatif).

Il est proposé par Sarah V.-Doyon,
 appuyé par Charles Bernier

D'émettre un avis favorable.

Adopté à l'unanimité

4.3 Demande de travaux d'agrandissement pour l'immeuble situé au 800, avenue Émile-Legrand demande de permis 3003663385)

AVIS 27-CCU2026-3006

Responsable du dossier : Pierre Philippe Joncas, architecte

Considérant que les travaux prévus ne répondent pas aux articles **580** (574 entrée charretière < 7,5 m du voisin) et **669** (PIIA des agrandissements) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275);

Considérant que le projet est contemporain et demeure intéressant dans sa forme générale.

Il est proposé par Mathieu Drouin,
 appuyé par Ntwari Songa

D'émettre un avis défavorable avec les recommandations suivantes :

- Opter pour un coloris de brique plus adapté et harmonisé au contexte et aux constructions adjacentes (maçonnerie de couleur terre et plus chaude), ainsi que limiter la pluralité de matériaux et de couleurs;

- Opter pour l'ajout de puits de lumière afin de préserver l'apport en lumière naturelle, et de pallier le retrait des fenêtres sur l'immeuble existant;
- Opter pour l'illustration des meneaux, ou le type d'ouverture des fenêtres, sur les plans afin de s'assurer de la ventilation naturelle des espaces intérieurs de l'agrandissement;
- Opter pour définir les végétaux proposés;
- Opter pour revoir l'accès à la terrasse afin de réduire l'impact visuel de la cage d'escalier à l'arrière du bâtiment (via un accès intérieur ou encore un escalier en colimaçon);
- Opter pour inverser le projet (effet miroir) afin que l'entrée charretière et la porte de garage soient localisées du côté de l'immeuble existant, et ainsi assurer un alignement de construction avec ce dernier;
- Opter pour remplacer l'asphalte devant la porte de garage par un matériau plus poreux (c.-à-d. des dalles parsemées de végétation);
- Opter pour l'ajout d'une cour anglaise verdie à l'arrière afin d'agrandir les fenêtres du sous-sol et ainsi bonifier l'apport en lumière naturelle.

Adopté à l'unanimité

4.4 Demande de travaux non conformes pour l'immeuble situé au 3091, rue Pierre-Tétreault demande de permis 3003572083)

AVIS 27-CCU2026-3007

Responsable du dossier : Pierre Philippe Joncas, architecte

Considérant que les travaux prévus ne répondent pas à l'article **88** (% de maçonnerie (art. 81)) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) et que les membres du comité sont défavorables au revêtement de canexel proposé en façade avant;

Considérant que les travaux prévus répondent à l'article **669** (PIIA des agrandissements) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) et que les membres du comité sont favorables aux trois agrandissements réalisés sans permis (les volumétries ajoutées).

Il est proposé par Sarah V. Doyon,
 appuyé par Mathieu Drouin

D'émettre un avis défavorable avec les recommandations suivantes :

- Opter pour que la brique soit rétablie en façade avant, sous le fronton triangulaire, avec un modèle tel qu'à l'origine;
- Opter pour que le modèle de la brique en façade avant soit tel que la brique existante sur la maison originale (format, couleur, texture);
- Opter pour que l'agrandissement latéral ait une façade avant en briques, telle que la brique existante.

Votent en faveur : Sarah V. Doyon, Laurence St-Aubin, Charles Bernier, Mathieu Drouin, Rodrigo Garcia, Fanny Lemaire, Clémence Ménard, Ntwari Songa

Vote contre : Julien Hénault-Ratelle

Adopté à la majorité

4.5 Demande de travaux pour l'immeuble situé au 2535, rue Paul-Pau (demande de permis 3003601734) - 2e passage au CCU

AVIS 27-CCU2026-3008

Responsable du dossier : Pierre Philippe Joncas, architecte

Considérant que les travaux prévus répondent à l'article **669** (PIIA des agrandissements) 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-CCU2026-2997** (séance du 5 juin 2026).

Il est proposé par Laurence St-Aubin,
 appuyé par Clémence Ménard

D’émettre un avis favorable.

Adopté à l’unanimité

4.6 Demande de travaux de transformation pour l’immeuble situé au 7897, rue de Teck (demande de permis 3003665035)

AVIS 27-CCU2026-3009

Responsable du dossier : Pierre Philippe Joncas, architecte

Considérant que les travaux prévus répondent aux articles **105.3** (fenêtre en sous-sol), **108** (suivant le 105.3), **120.7.2** (PIIA village Champlain) et **669** (PIIA) du Règlement d’urbanisme de l’arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275).

Il est proposé par Ntwari Songa,
 appuyé par Charles Bernier

D’émettre un avis favorable.

Adopté à l’unanimité

4.7 Demande de travaux de construction pour l’immeuble projeté au 2360, avenue Bennett – projet Canoë phase 3 (demande de permis 3003676253)

Laurence St-Aubin se retire de la présentation de ce point.

AVIS 27-CCU2026-3010

Responsable du dossier : Pierre Philippe Joncas, architecte

Considérant que les travaux prévus répondent aux articles **88** (% de maçonnerie (art. 81), équipement mécanique/grille de ventilation en façade (art. 85)) et **669** (PIIA) du Règlement d’urbanisme de l’arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) et des **articles 27 et 28** du Règlement pris en vertu de l’article 89 de la Charte de la Ville de Montréal **P-22-023**;

Considérant que le projet Canoë phase 3 comprend une très bonne qualité architecturale.

Il est proposé par Julien Hénault-Ratelle,
 appuyé par Sarah V. Doyon

D’émettre un avis favorable avec les recommandations suivantes :

- Opter pour clarifier la connexion entre la piste cyclable et l’allée *Mary-Travers* afin d’assurer la sécurité des usagers;
- Opter pour assurer que le mobilier urbain comprenne des bacs pour les diverses collectes;
- Opter pour atténuer le traitement du revêtement de béton devant la chambre annexe, notamment via un traitement de rainure qui reprend les motifs du pavé adjacent.

Adopté à l’unanimité

4.8 Demande de travaux de modification de la façade pour l'immeuble situé 2270, avenue Baldwin (demande de permis 3003646236).

AVIS 27-CCU2026-3011

Responsable du dossier : Gabriel Laforce, Conseiller en aménagement

Considérant que le projet est discret et s'intègre au cadre bâti du tronçon de la rue Baldwin compris entre les rues Souigny et Hochelaga;

Considérant que l'intervention proposée demeure modeste tout en contribuant à l'évolution et à l'amélioration du cadre bâti en améliorant l'éclairage naturel de la cave qui est déjà aménagée;

Considérant que le bâtiment n'est pas en secteur de cuvette et ne représente pas de risque particulier d'infiltration d'eau dans la cave.

Il est proposé par Clémence Ménard,
appuyé par Fanny Lemaire

D'émettre un avis favorable avec les recommandations suivantes :

- d'installer des garde-corps en fer forgé de couleur noire, similaire à ceux présents sur le balcon du deuxième étage;
- Installer une main courante pour l'escalier.

Adopté à l'unanimité

4.9 Demande de travaux de construction pour l'immeuble projeté au 8221, rue Notre-Dame Est (demande de permis 3003695636)

AVIS 27-CCU2026-3012

Responsable du dossier : Claude-May Ambroise, architecte

Considérant que les travaux prévus répondent majoritairement aux critères des articles 123.2 et 669 (voie Panoramique Notre-Dame et PIIA des nouvelles constructions).

Il est proposé par Clémence Ménard,
appuyé par Fanny Lemaire

D'émettre un avis favorable avec les recommandations suivantes :

- Ajouter un système de mur végétalisé sur le mur en retrait adjacent au stationnement pour vélos situé du côté de la rue Liébert;
- Privilégier une plantation grimpante favorisant un bon recouvrement du mur de brique, telle que la vigne vierge, plantée à la base des supports métalliques.

Adopté à l'unanimité

4.10.1 Demande d'aménagement d'un logement au sous-sol adjacent à un secteur de cuvettes situé au 800, avenue Émile Legrand

AVIS 27-CCU2026-3013

Responsable du dossier : Gabriel Laforce, Conseiller 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 trois nouveaux logements à l'offre existante;

Considérant que l'inspection et la prévision d'ingénierie, effectuées le 13 janvier 2026, n'ont révélé aucun risque d'infiltration d'eau au sous-sol pour les logements de l'agrandissement projeté ainsi que le sous-sol existant;

Considérant que des travaux recommandés dans le rapport seront réalisés pour améliorer la résilience du sous-sol aux possibles infiltrations d’eau.

Il est proposé par Ntwari Songa,
 appuyé par Charles Bernier

D’émettre un avis favorable.

Adopté à l’unanimité

5.1 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-CCU2026-3014

Responsable du dossier : Gabriel Laforce, conseiller en aménagement

Considérant que les membres souhaitent recevoir l’étude patrimoniale des bâtiments qui doivent être démolis avant d’émettre un avis.

Il est proposé par Julien Hénault-Ratelle,
 appuyé par Rodrigo Garcia

De reporter la décision.

Adopté à l’unanimité

5.2 Demande de projet particulier afin d’autoriser la démolition d’un bâtiment résidentiel de quatre étages et la construction d’un bâtiment résidentiel de quatre étages et 32 logements sur le lot 3 364 254 ainsi qu’un bâtiment de six étages et 38 logements sur le lot 3 364 253, rue Davidson (2644 et 2650, rue Davidson).

AVIS 27-CCU2026-3015

Responsable du dossier : Gabriel Laforce, conseiller en aménagement

Considérant que, bien que les paramètres du PUM permettent jusqu’à six étages en secteur intermédiaire, notre étude du cas nous montre qu’en fonction de la largeur de la rue, qui est de plus ou moins 15 m, des bâtiments de quatre étages seraient la hauteur maximale souhaitée ;

Considérant qu’étant donné que le voisinage immédiat au sud du projet est composé de résidences unifamiliales de deux étages et que la rue Davidson est en pente constante vers la rue Sherbrooke, la présence d’un bâtiment de six étages vient créer une rupture abrupte dans la séquence urbaine de la rue;

Considérant que la réglementation d’urbanisme mentionne que plus un bâtiment est haut, plus les marges latérales de celui-ci doivent être augmentées. Pour le projet soumis, non seulement la marge minimale pour un bâtiment de trois étages qui serait de plein droit n’est pas respectée, mais il n’y a aucune marge pour le bâtiment situé au sud. Il devrait y avoir une marge minimale de 2,5 m avec les bâtiments voisins pour dégager les constructions de quatre et six étages ;

Considérant que les lots visés représentent le double de chaque lot présent dans le secteur. L’implantation du bâtiment à 70 % des terrains et l’absence de marge avec la maison située sur de petits lots et n’utilisant environ que 30 % d’implantation accentuent la fracture entre le cadre bâti existant et celui projeté ;

Considérant que le seuil de densité minimal prescrit au PUM, pour le secteur, devrait nous donner 16 logements par bâtiment, soit 32 au total. Le projet souhaité est bien au-dessus de cette cible avec 69 logements. L’orientation concernant la densité du secteur est évaluée à l’intérieur du PUM;

Considérant que l’espace dégagé au sol pour les 69 résidents du projet est limité à une cour avant de 3 m entre le bâtiment et le trottoir. Cet espace comprend deux bancs, ainsi qu’une dalle de propreté composée de 18 bacs de matière résiduelle.

Il est proposé par Clémence Ménard,

appuyé par Laurence St-Aubin

D'émettre un avis défavorable avec les commentaires suivants :

- L'échelle du bâtiment ne cadre pas avec les bâtiments présents dans le secteur. Une implantation moins grande serait à privilégier;
- Le retrait dans la façade du bâtiment situé au sud devrait être plus marqué. Le geste architectural n'est pas suffisamment prononcé. Par ailleurs, une marge latérale permettrait d'éviter la création d'un mur aveugle et ainsi d'améliorer l'intégration du bâtiment avec son environnement;
- L'accessibilité de la cour arrière devrait être étudiée dans le but d'y aménager des espaces de vie plus intéressants que seulement la petite cour avant soumise au plan;
- L'aménagement de terrasse au toit pourrait être une solution à la quasi-absence d'espace de vie à l'intérieur du projet souhaité;
- La hauteur du bâtiment de droite devrait être revue à la baisse. Il y a un écart injustifiable avec les bâtiments environnants, d'autant plus que le projet se situe sur un point surélevé de la rue Davidson.

Adopté à l'unanimité

5.3 Demande de projet particulier en vue de permettre la démolition partielle d'un bâtiment et la construction d'un bâtiment résidentiel de six étages pour l'immeuble situé au 4220, rue de Rouen.

Fanny Lemaire et Rodrigo Garcia se retirent pour la présentation de ce point.

AVIS 27-CCU2026-3016

Responsable du dossier : Gabriel Chainey, conseiller en aménagement

Considérant que le projet soumis vise à requalifier un site existant en conciliant mise en valeur du patrimoine bâti et développement résidentiel, et qu'il prévoit la démolition partielle du bâtiment actuel afin, d'une part, de préserver et de restaurer les composantes d'intérêt patrimonial et, d'autre part, de permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment résidentiel;

Considérant que le projet favorise le maintien d'une activité économique locale au sein du bâtiment d'origine, tout en permettant l'ajout de logements, soit une diversification des usages sur le site, par ailleurs, le projet permet de requalifier un espace extérieur actuellement dédié uniquement au stationnement, en lui conférant des fonctions plus valorisantes et mieux intégrées à son environnement;

Considérant que le projet prévoit la création de 64 logements locatifs de diverses typologies à proximité d'une station de métro, contribuant ainsi à bonifier l'offre résidentielle du secteur;

Considérant que le projet s'inscrit dans un secteur d'intensification intermédiaire identifié au Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, et qu'il accompagne la tendance de redéveloppement de la rue Hochelaga vers une densification accrue et une plus grande mixité des usages;

Considérant que le projet prévoit une implantation et une volumétrie adaptées afin de limiter les impacts sur les propriétés voisines, tout en assurant une intégration harmonieuse au cadre bâti environnant;

Considérant que le projet est assujéti au Règlement relatif à la cession d'un terrain ou au versement d'une somme aux fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs et de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels ou destinés à un centre de service scolaire sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055).

Il est proposé par Julien Hénault-Ratelle,
appuyé par Charles Bernier

D'émettre un avis favorable avec les recommandations suivantes :

- Se rapprocher du caractère et de la typologie industrielle du bâtiment d'origine, notamment par la coloration de la maçonnerie et de la typologie des ouvertures tout en demeurant contemporain;
- Optimiser la volumétrie du projet afin de limiter les impacts sur l'ensoleillement des propriétés situées le long de l'avenue Desjardins;
- Retravailler la configuration des espaces privatifs extérieurs afin d'assurer une intimité des occupants pour les unités au rez-de-chaussée donnant sur le domaine public;
- S'assurer que l'accès au stationnement soit conçu de manière sécuritaire, en tenant compte de la présence de la piste cyclable en site propre située devant l'entrée véhiculaire;
- Bonifier le traitement végétal de l'interface entre la cour intérieure et le domaine public de la rue de Rouen, de manière à assurer une lecture claire et à différencier la cour privée du domaine public;

- Aménager la cour intérieure comme un espace multifonctionnel et convivial et appropriable, en veillant à ce qu'elle ne soit pas majoritairement dédiée au stationnement des vélos;
- S'assurer de la conformité du toit végétalisé.

Adopté à l'unanimité

5.4 Demande d'autorisation, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, pour la construction, la transformation et l'occupation d'un bâtiment à des fins d'hébergement sur le lot Lot 2 243 374

AVIS 27-CCU2026-3017

Responsable du dossier : Carl Boudreault, conseiller en aménagement, présenté par François Mihos

Considérant que le projet a été amélioré par rapport au projet présenté lors de la séance du CCU du 1^{er} mai 2026;

Considérant que le projet prévoit une densification du site par la construction d'une grande variété de typologies de logements;

Considérant que le projet prévoit la conservation et la plantation de plusieurs arbres sur le site;

Considérant que le projet permettrait la construction de logements sociaux pour des personnes ayant besoin d'aide.

Il est proposé par Laurence St-Aubin,
appuyé par Rodrigo Garcia

D'émettre un avis favorable.

Adopté à l'unanimité

5.5 Demande de projet particulier en vue de permettre la démolition des deux bâtiments commerciaux situés aux 3155, boulevard Assomption et 5455, rue Chauveau et la construction d'un bâtiment mixte (résidentiel-commercial)

Fanny Lemaire se retire pour la présentation de ce point

AVIS 27-CCU2026-3018

Responsable du dossier : Carl Boudreault, conseiller en aménagement, présenté par François Mihos

Considérant que le projet présente un coefficient d'occupation du sol (COS) trop élevé;

Considérant que le bâtiment est trop haut dans sa partie centrale;

Considérant que la marge arrière est insuffisante et que le bâtiment serait implanté trop près du bâtiment voisin côté nord.

Considérant que les membres sont favorables aux dérogations concernant l'usage, les hauteurs et le stationnement, mais défavorables à la dérogation du COS telle que proposée.

Il est proposé par Mathieu Drouin,
appuyé par Laurence St –Aubin

D'émettre un avis défavorable avec les recommandations suivantes :

- Réduire la volumétrie du bâtiment afin de proposer une meilleure intégration avec le cadre bâti existant et de limiter la proximité avec le bâtiment voisin;
- Limiter les changements de matériaux sur un même plan de façade.

Adopté à l'unanimité

5.6 Demande d'aménagement d'une aire de stationnement au 6220, rue Sherbrooke Est.

AVIS 27-CCU2026-3019

Responsable du dossier : Gabriel Laforce, conseiller en aménagement

- Considérant que des îlots de verdure sont ajoutés en remplacement de cases de stationnement ;
- Considérant que le nombre d'arbres sur le site du campus est augmenté ;
- Considérant que l'ajout d'espace végétalisé augmente de façon significativement le pourcentage de verdure du site ;
- Considérant que le nombre de stationnements pour vélos est augmenté;
- Considérant que la circulation sur le site du campus est améliorée par l'ajout de sentier sécurisé sur le site;
- Considérant que le projet proposé est conforme aux orientations du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM);
- Considérant que l'amélioration du drainage de l'eau de pluie sur le site par l'ajout d'un bassin de rétention des eaux de pluie sous le stationnement.

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

D'émettre un avis favorable avec les commentaires suivants :

- Il aurait été souhaitable de se conformer à plus d'articles du règlement, car l'enjeu des îlots de chaleur est important dans ce secteur;
- Il aurait été souhaité d'obtenir un IRS de 29 près des allées piétonnes, car ces zones seront achalandées par des piétons.

Votent en faveur : Julien Hénault-Ratelle, Sarah V. Doyon, Laurence St-Aubin, Charles Bernier, Rodrigo Garcia, Fanny Lemaire, Clémence Ménard, Ntwari Songa xxx XXXX, xxx XXXX, xxx XXXX, xxx XXXX

Vote contre : Mathieu Drouin.

Adopté à la majorité