

Avis public



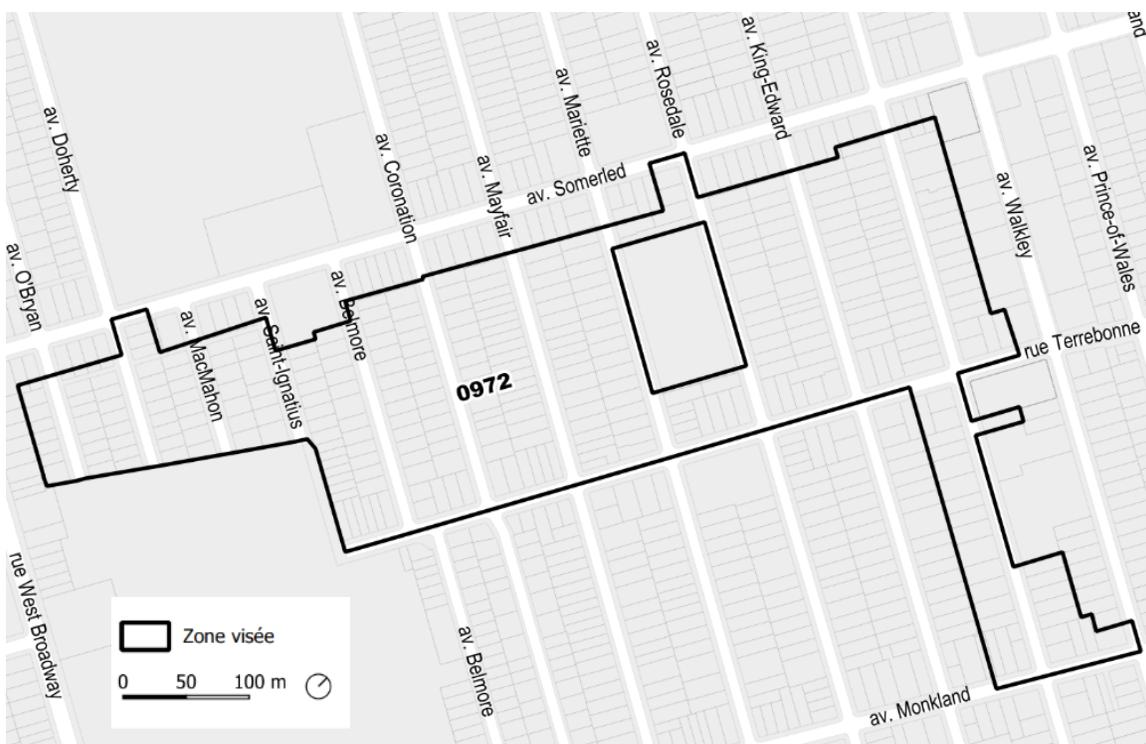
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE

Projet de résolution CA25 170054 approuvant le projet particulier PP-146 visant à autoriser la fusion de deux logements situés au 4528 et 4530 avenue Mayfair, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)* - dossier 1253751003.

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA25 170054 approuvant le projet particulier PP-146 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 10 mars 2025 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **26 mars 2025 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)*.

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à autoriser la fusion de deux logements situés au 4528 et 4530 avenue Mayfair, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)*.

QUE ce projet particulier vise la zone 0972 ci-après illustrée :



QUE ce projet de résolution est susceptible d'approbation référendaire.

QU'au cours de cette assemblée publique, la présidente d'assemblée expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

QUE ce projet de résolution ainsi que le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont disponibles pour consultation au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 16 h 30. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer avec nous par courriel au consultation.cdn-ndg@montreal.ca ou par téléphone au 514 868-4561.

QUE l'accès aux documents de présentation se fera par le biais de la page internet de l'arrondissement (ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), à la section « Calendrier de participation publique », ou via le lien suivant : [Assemblée publique de consultation de CDN-NDG - 26 mars 2025 | Ville de Montréal](#)

QUE le présent avis ainsi que ce projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : ville.montreal.qc.ca/cdn-ndq, en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 18 mars 2025.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 10 mars 2025

Résolution: CA25 170054

PROJET DE RÉOLUTION APPROUVANT LE PROJET PARTICULIER PP-146

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Peter McQueen

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier visant à autoriser la fusion de deux logements situés au 4528 et 4530 avenue Mayfair, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017);

De mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la propriété située au 4528 & 4530, avenue Mayfair correspondant aux lots 3 320 368 & 3 320 369 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » de l'annexe A de la présente résolution.

CHAPITRE II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la transformation des bâtiments est autorisée conformément aux conditions énoncées à la présente résolution.

3. À cette fin, il est notamment permis de déroger à l'article 137.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin d'autoriser la fusion de deux bâtiments unifamiliales jumelés.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

CHAPITRE III

CONDITIONS RELATIVES AU PROJET DE TRANSFORMATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

4. La réalisation du projet de transformation et d'occupation de l'immeuble soit soumis au respect des conditions suivantes :

- a) Le délai pour déposer une demande de permis de transformation complète et conforme à la réglementation et à la présente résolution est de 24 mois à partir de son entrée en vigueur. Passé ce délai, la résolution est réputée nulle et non avenue.
- b) Une demande de permis de lotissement afin de remembrer en un seul lot les propriétés décrites à l'annexe A doit être délivré avant que le permis de transformation ne soit délivré.
- c) L'allée d'accès et le stationnement sur la propriété située au 4530, Mayfair doivent être retirés et remplacés par du verdissage et/ou des plantations, incluant au moins un arbre à grand déploiement.
- d) L'entrée charretière doit être désaffectée.
- e) L'ensemble des fenêtres coulissantes doit être remplacé afin de s'harmoniser avec les fenêtres à guillotine.

ANNEXE A

Territoire d'application

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.08 1253751003

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

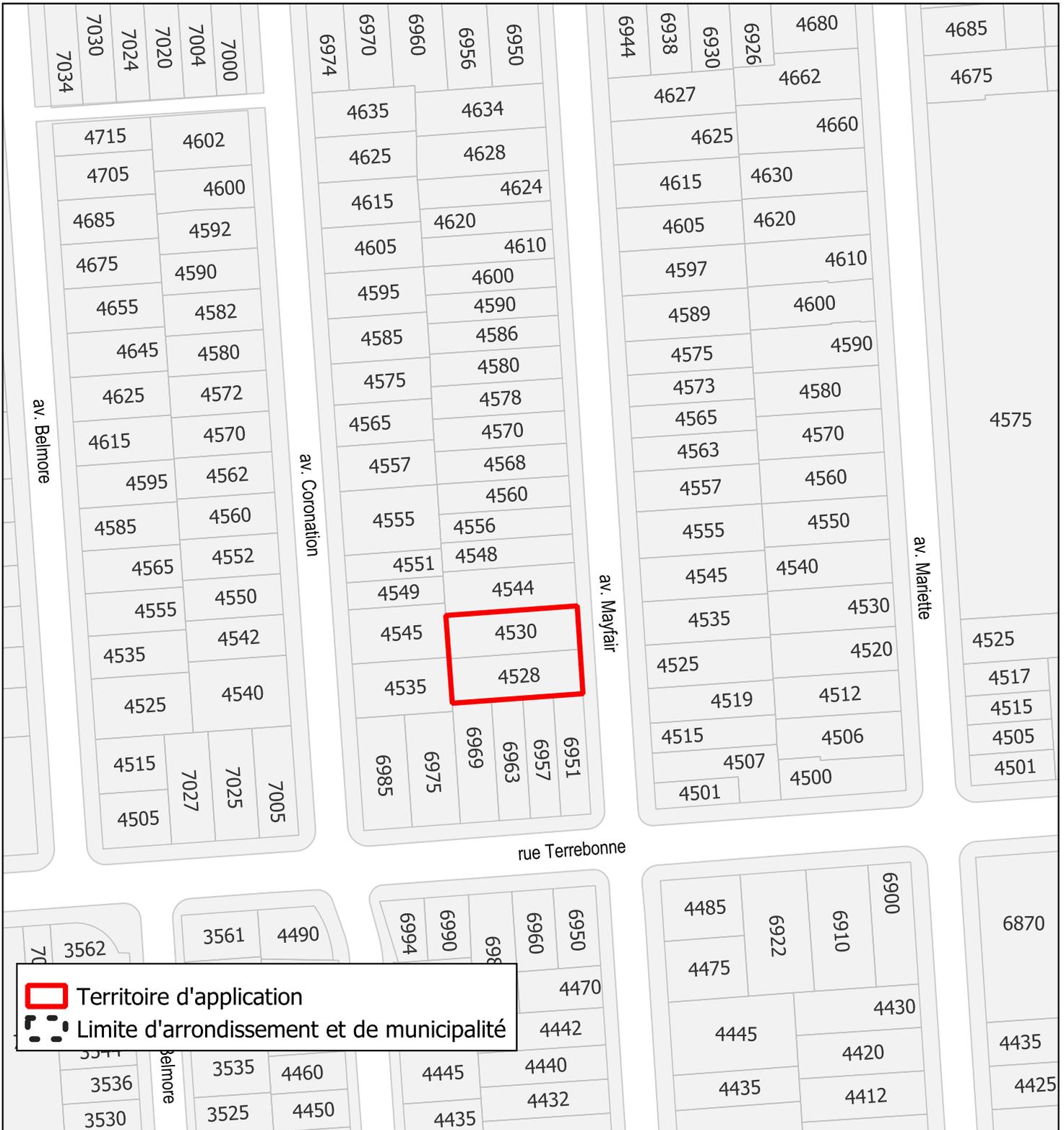
Signée électroniquement le 12 mars 2025

COPIE CERTIFIÉE CONFORME, le 13 mars 2025

Geneviève REEVES
Secrétaire d'arrondissement

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1253751003



Identification		Numéro de dossier : 1253751003
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la fusion de deux logements situés au 4528 et 4530 avenue Mayfair, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier visant à autoriser la fusion de deux logements a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 23 janvier 2025.

Cette demande vise un bâtiment qui a été construit en 1910, séparé en deux propriétés totalement distinctes, mais qui a l'apparence d'une habitation unifamiliale isolée. Or, selon l'article 137.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le nombre de logements dans un bâtiment ne peut pas être réduit sauf pour un duplex ou un triplex. Or, le bâtiment en question, bien qu'il comporte deux logements, n'est pas un duplex, mais plutôt deux résidences unifamiliales jumelées.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser un tel projet conformément à la procédure prévue au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

Décision(s) antérieure(s)

Non-applicable.

Description

La propriété a été construite en apparence comme une habitation unifamiliale isolée, mais on y trouve deux logements, dont un plus petit. C'est le premier bâtiment à avoir été construit dans le secteur en 1910. Lors de la première désignation cadastrale, en 1912, le bâtiment a été scindé en deux pour en faire deux habitations unifamiliales jumelées, comme les autres immeubles dans le voisinage. La superficie de plancher est de 1416 pi² pour le 4530 Mayfair et de 944 pi² pour le 4528 Mayfair, alors que les habitations dans le secteur ont plutôt des superficies de 1800 à 3000 pi². Malgré quelques éléments hétérogènes comme les fenêtres, le bâtiment a conservé ses caractéristiques d'origine.

Les propriétaires du 4530, avenue Mayfair, ont acheté la propriété en 2010. En 2022, le propriétaire de l'immeuble adjacent (4528) est décédé, laissant la propriété vacante. Le projet consiste à fusionner les deux immeubles unifamiliaux jumelés afin de créer un seul logement unifamilial.

Or, selon l'article 137.1 du Règlement d'urbanisme 01-276, le nombre de logements dans un bâtiment

existant ne peut pas être réduit, sauf dans un bâtiment de 2 ou 3 logements. Dans ce cas spécifique, il ne s'agit plus d'un bâtiment de deux logements, bien qu'il ait été construit dans cette typologie à l'origine.

Autoriser la dérogation ne créerait pas de précédent ni de préjudice pour le voisinage. Il s'agit d'un cas unique dans le secteur. Aucune autre propriété à proximité n'a la même configuration.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le 12 février 2025, le CCU a émis un avis favorable avec les conditions de résolution émises par la Division - voir ci-joint.

Justification

La direction est FAVORABLE pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme au plan d'urbanisme;
- Le projet est conforme aux critères d'évaluation d'une demande puisque le projet contribue à bonifier la qualité du milieu de vie, qu'il contribue à rehausser la qualité du paysage et qu'il favorise une transition écologique et la résilience climatique;
- Le projet favorise la conservation et la restauration d'un bâtiment ayant une valeur patrimoniale;
- Le projet vise le verdissement d'un espace de stationnement extérieur;
- Le projet vise la création d'un grand logement pour une famille.

Aspect(s) financier(s)

Non-applicable.

Montréal 2030

Ce dossier contribue également à l'atteinte du plan stratégique 2023-2030 de l'Arrondissement;

- Offrir des milieux de vie sains et durables (axe 2 du plan), en permettant à la population de vivre dans des voisinages sains où il y a beaucoup de verdure et moins d'îlots de chaleur (résultat 2.1 du plan).

Impact(s) majeur(s)

Non-applicable.

Opération(s) de communication

Tenue d'une consultation en arrondissement, préalablement annoncée par un avis public qui comprendra :

- la description du projet de résolution ;
- l'adresse de la tenue de séance de consultation publique.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption du projet de résolution au Conseil d'arrondissement;
- Consultation publique par la DAUM de l'arrondissement;
- Dépôt du rapport de consultation et adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement, avec ou sans changement;
- Processus référendaire, le cas échéant;
- Adoption de la résolution au Conseil d'arrondissement;
- Certificat de conformité et entrée en vigueur.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention
Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes	Services
Lecture :	

Responsable du dossier Mathieu LETARTE conseiller(-ere) en aménagement Tél. : 000-0000 Télécop. : 000-0000	Endossé par: Sébastien MANSEAU chef(fe) de division - urbanisme (arrondissement) Tél. : 514-872-1832 Télécop. : Date d'endossement : 2025-02-21 09:48:29
---	--

Approbation du Directeur de direction Samir ADMO directeur(-trice)-amenag.urban et serv. entreprises (arr.) Tél. : 514-924-6071 Approuvé le : 2025-02-26 14:00	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
---	--

Numéro de dossier : 1253751003