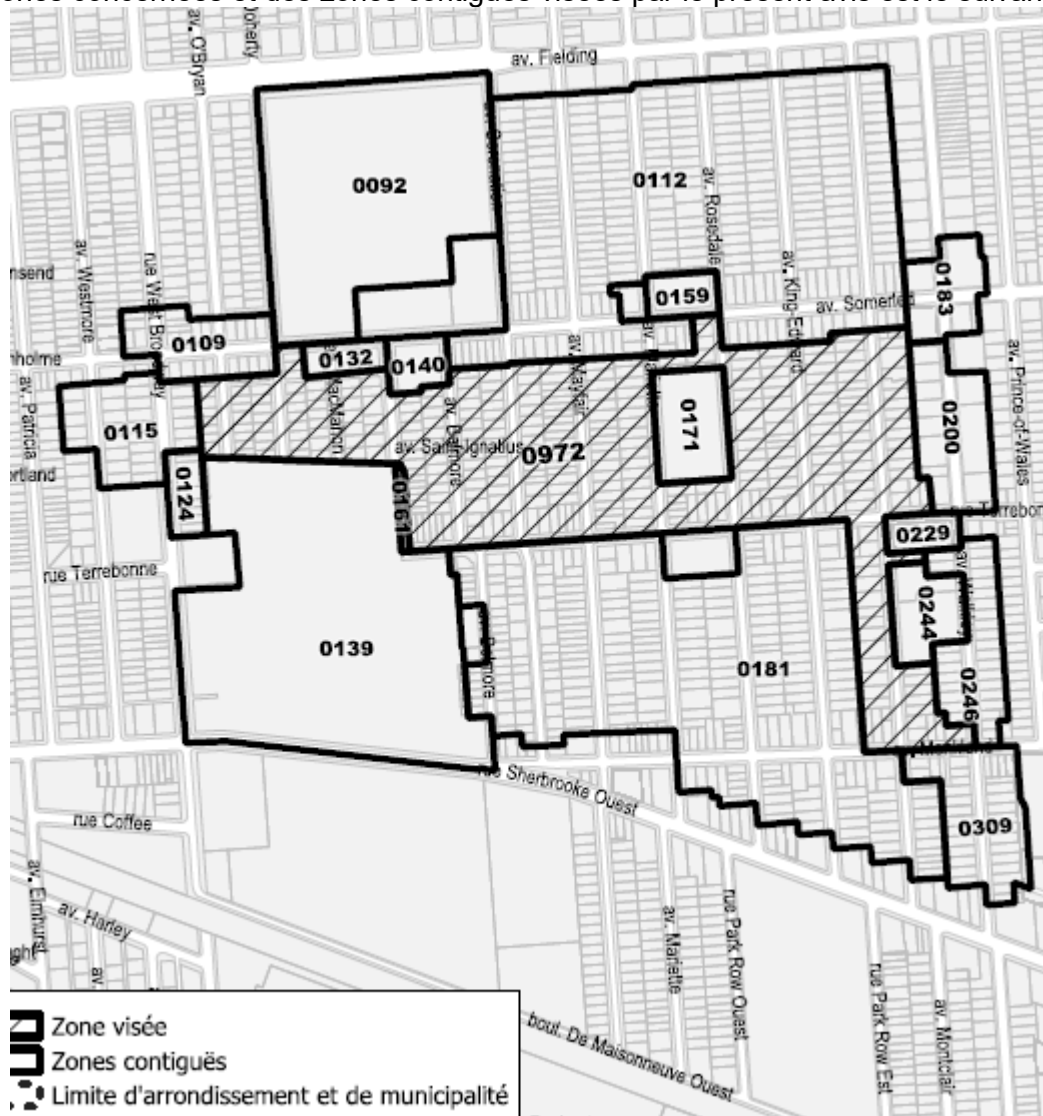


relativement au second projet de résolution CA25 170083 approuvant le projet particulier PP-146 visant à autoriser la fusion de deux logements situés au 4528 et 4530 avenue Mayfair, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017) - dossier 1253751003.



### 3. – Conditions de validité d'une demande

Pour être valide, toute demande doit :

- **Indiquer clairement le numéro de la résolution** qui en fait l'objet, **la disposition (l'article)** susceptible d'approbation référendaire contestée **et la zone** d'où provient la demande.
- **Être reçue au bureau d'arrondissement dans les huit jours suivant le présent avis, soit au plus tard le 25 avril 2025, à 16 heures 30 :**  
Par courriel : [consultation.cdn-ndg@montreal.ca](mailto:consultation.cdn-ndg@montreal.ca)  
Par la poste : à l'adresse suivante :

Secrétaire de l'arrondissement  
Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce  
5160, boulevard Décarie, bureau 600  
Montréal (Québec) H3X 2H9

**En personne** : sur rendez-vous en communiquant au 514 830-7568, pour un dépôt à l'adresse mentionnée ci-haut;

- **Être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient** ou par au moins la majorité d'entre elles, si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.

Si la demande est transmise par courrier, elle doit être obligatoirement reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 25 avril 2025 avant 16 heures 30 pour être considérée, et ce, indépendamment des délais postaux.

Un formulaire type de demande est joint au présent avis.

### 4. – Personnes intéressées

Est une personne intéressée :

Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 7 avril 2025 :

- être majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle;
- être domiciliée dans la zone d'où peut provenir une demande;
- être domiciliée depuis au moins 6 mois au Québec.

Tout propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise depuis au moins 12 mois le 7 avril 2025 et qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter.

Tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 7 avril 2025:

- être copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise dans la zone d'où peut provenir une demande;
- être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou cooccupants comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant. La procuration doit avoir été produite au préalable ou être produite avec la demande.

Dans le cas d'une personne morale, il faut :

- avoir désigné parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui le 7 avril 2025 est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi;
- avoir produit au préalable ou produire en même temps que la demande, une résolution désignant la personne autorisée à signer la demande et à être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne intéressée à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

### 5. – Absence de demandes

En l'absence de demande valide provenant d'une ou de plusieurs zones, le second projet de résolution pourra être inclus dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

### 6. – Consultation

Ce second projet de résolution est disponible 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 en obtenir copie. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 868-4561.

Le présent avis, le formulaire type ainsi que le second projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapportent sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : **[montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace](http://montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace)**, en cliquant sur « Avis publics ».

Fait à Montréal, le 17 avril 2025.

La secrétaire d'arrondissement,

Julie Faraldo-Boulet

DEMANDE D’APPROBATION RÉFÉRENDARE

Nous, soussignés, personnes habiles à voter de la zone \_\_\_\_\_ de l’arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, demandons que la ou les dispositions (articles) comprises dans le second projet de règlement intitulé : « *Second projet de résolution CA25 170083 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)* », soient soumises à une demande d’approbation référendaire :

Préciser ci-après la ou les disposition(s) (articles) visée(s) par la demande

|       |           |                        |        |
|-------|-----------|------------------------|--------|
| (Nom) | (Adresse) | (Signature et qualité) | (Date) |
|-------|-----------|------------------------|--------|

|       |           |                        |        |
|-------|-----------|------------------------|--------|
| (Nom) | (Adresse) | (Signature et qualité) | (Date) |
|-------|-----------|------------------------|--------|

|       |           |                        |        |
|-------|-----------|------------------------|--------|
| (Nom) | (Adresse) | (Signature et qualité) | (Date) |
|-------|-----------|------------------------|--------|

|       |           |                        |        |
|-------|-----------|------------------------|--------|
| (Nom) | (Adresse) | (Signature et qualité) | (Date) |
|-------|-----------|------------------------|--------|

|       |           |                        |        |
|-------|-----------|------------------------|--------|
| (Nom) | (Adresse) | (Signature et qualité) | (Date) |
|-------|-----------|------------------------|--------|

|       |           |                        |        |
|-------|-----------|------------------------|--------|
| (Nom) | (Adresse) | (Signature et qualité) | (Date) |
|-------|-----------|------------------------|--------|

|       |           |                        |        |
|-------|-----------|------------------------|--------|
| (Nom) | (Adresse) | (Signature et qualité) | (Date) |
|-------|-----------|------------------------|--------|

|       |           |                        |        |
|-------|-----------|------------------------|--------|
| (Nom) | (Adresse) | (Signature et qualité) | (Date) |
|-------|-----------|------------------------|--------|

|       |           |                        |        |
|-------|-----------|------------------------|--------|
| (Nom) | (Adresse) | (Signature et qualité) | (Date) |
|-------|-----------|------------------------|--------|

|       |           |                        |        |
|-------|-----------|------------------------|--------|
| (Nom) | (Adresse) | (Signature et qualité) | (Date) |
|-------|-----------|------------------------|--------|

|       |           |                        |        |
|-------|-----------|------------------------|--------|
| (Nom) | (Adresse) | (Signature et qualité) | (Date) |
|-------|-----------|------------------------|--------|

|       |           |                        |        |
|-------|-----------|------------------------|--------|
| (Nom) | (Adresse) | (Signature et qualité) | (Date) |
|-------|-----------|------------------------|--------|

|       |           |                        |        |
|-------|-----------|------------------------|--------|
| (Nom) | (Adresse) | (Signature et qualité) | (Date) |
|-------|-----------|------------------------|--------|

|       |           |                        |        |
|-------|-----------|------------------------|--------|
| (Nom) | (Adresse) | (Signature et qualité) | (Date) |
|-------|-----------|------------------------|--------|

|       |           |                        |        |
|-------|-----------|------------------------|--------|
| (Nom) | (Adresse) | (Signature et qualité) | (Date) |
|-------|-----------|------------------------|--------|

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 7 avril 2025

Résolution: CA25 170083

---

### SECOND PROJET DE RÉSOLUTION APPROUVANT LE PROJET PARTICULIER PP-146

ATTENDU QUE le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-146 visant à autoriser la fusion de deux logements situés au 4528 et 4530 avenue Mayfair, a été adopté à la séance ordinaire tenue le 10 mars 2025, conformément aux articles 124 et 145.38 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ci-après désignée « la LAU »;

ATTENDU QU'une affiche a été placée le 18 mars 2025 dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, de manière à annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier, conformément à l'article 145.39 de la LAU;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation sur le projet de résolution a été tenue le 25 mars 2025, conformément aux articles 125 et 145.38 de la LAU et que les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QUE la correction des articles 3 et 4 a été effectuée afin de modifier une coquille et de préciser une condition relative au projet de transformation et d'occupation d'un immeuble.

Il est proposé par Despina Sourias

appuyé par Magda Popeanu

D'adopter, avec changement, le second projet de résolution 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).

### 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 unifamiliaux 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 soumise 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 délivrée 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 verdissement 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 sur les façades et les murs latéraux doivent être remplacées afin de s'harmoniser avec les fenêtres à guillotine.

#### ANNEXE A

Territoire d'application

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.07 1253751003

Julie FARALDO BOULET

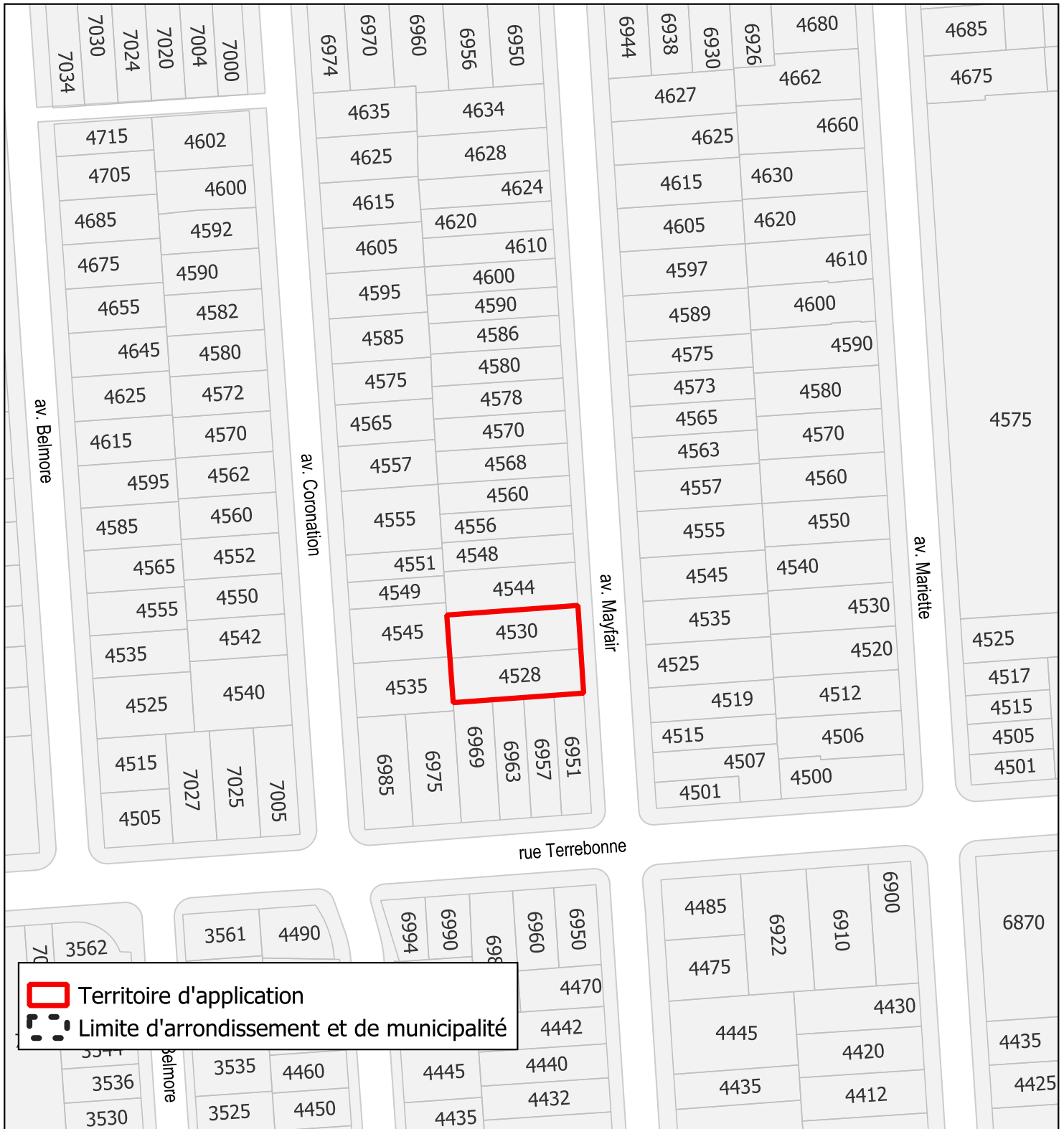
---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 9 avril 2025

# ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1253751003



## Identification

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                             |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Dossier : 1253751003                              | Date de création : 25/03/18                                                                                                                                                                                                                                                    | Statut : Ficelé     | Date de ficelage : 25/04/02 |
| 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). |                     |                             |
| Responsable : Mathieu LETARTE                     | Signataire : Stephane P PLANTE                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |                             |
| Inscription au CA :                               | Inscription au CE :                                                                                                                                                                                                                                                            | Inscription au CM : |                             |

## Contenu

Les corrections suivantes ont été apportées aux articles 3 et 4 du projet de règlement. Ces modifications visent des corrections de coquilles et une précision sur une condition aux conditions.

### Article 3

« 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 unifamiliaux jumelés. »

On devrait corriger le paragraphe visé et lire le texte comme suit :

« 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 unifamiliaux jumelés. »

### Article 4, paragraphe e)

Proposition d'ajouter le paragraphe 5 à la suite du paragraphe 4 et lire le texte comme suit :

« e) L'ensemble des fenêtres coulissantes doit être remplacé afin de s'harmoniser avec les fenêtres à guillotine. »

On devrait corriger le paragraphe visé et lire le texte comme suit :

« L'ensemble des fenêtres coulissantes sur les façades et les murs latéraux doivent être remplacées afin de s'harmoniser avec les fenêtres à guillotine. »



À la suite de la consultation, aucune modification n'a été apportée à la résolution.

## 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

Numéro de 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 pi<sup>2</sup> pour le 4530 Mayfair et de 944 pi<sup>2</sup> pour le 4528 Mayfair, alors que les habitations dans le secteur ont plutôt des superficies de 1800 à 3000 pi<sup>2</sup>. 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 :         |          |

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

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

Numéro de dossier : 1253751003