

 Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

Projet de résolution CA26 170018 approuvant le projet particulier PP-151 visant à l'agrandissement de la mezzanine et l'aménagement de salles d'enseignement pour le local commercial situé au 5223, boulevard Décarie, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017). - dossier 1253751029

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à autoriser l'agrandissement de la mezzanine existante pour augmenter l'aire de vente de piano, ainsi que l'aménagement de 3 locaux sous la mezzanine existante pour pratiquer l'enseignement du piano. Les locaux seront insonorisés afin qu'aucun bruit ne soit perceptible à l'extérieur des limites du local commercial. Selon l'article 9 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) et la grille 0090, la hauteur maximale prescrite pour le bâtiment est de 6 étages. L'intervention visant à agrandir la mezzanine fera passer le bâtiment de 6 étages à 7 étages, considérant que la mezzanine sera considérée comme un étage suivant les travaux. Le projet déroge également à l'exigence de l'article 160.1 de ce même règlement qui exige qu'un établissement ne puisse être occupé par un studio de musique et de répétition s'il possède un mur ou un plafond adjacent à un logement situé dans le même bâtiment ou dans un bâtiment adjacent.

[illegible]

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 (montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace) à la section « Calendrier de participation publique », ou via le lien suivant : [Assemblée publique de consultation de CDN-NDG - 18 février 2026 | 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 : montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 10 février 2026.

La secrétaire d'arrondissement,

Julie Faraldo-Boulet

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

Séance ordinaire du lundi 2 février 2026

Résolution: CA26 170018

PROJET DE RÉSOLUTION APPROUVANT LE PROJET PARTICULIER PP-151

Il est proposé par Milany Thiagarajah

appuyé par Alexandre Teodoresco

D'adopter une résolution approuvant le projet particulier PP-151 visant à autoriser l'agrandissement de la mezzanine et l'aménagement de salles d'enseignement pour le local commercial situé au 5223, boulevard Décarie, 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 5223, boulevard Décarie, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » de l'annexe A de la présente résolution.

CHAPITRE II

AUTORISATION

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'agrandissement de la mezzanine sur une superficie maximale de 35 m² et l'aménagement de salles d'enseignement de piano sous la mezzanine existante.

À cette fin, il est notamment permis de déroger aux articles 9 et 160.1 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce* (01-276).

3. Les salles d'enseignement de piano devront minimalement être insonorisées selon la composition décrite à l'annexe B.

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

ANNEXE A - Territoire d'application

ANNEXE B - Insonorisation des salles d'enseignement de piano

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.04 1253751029

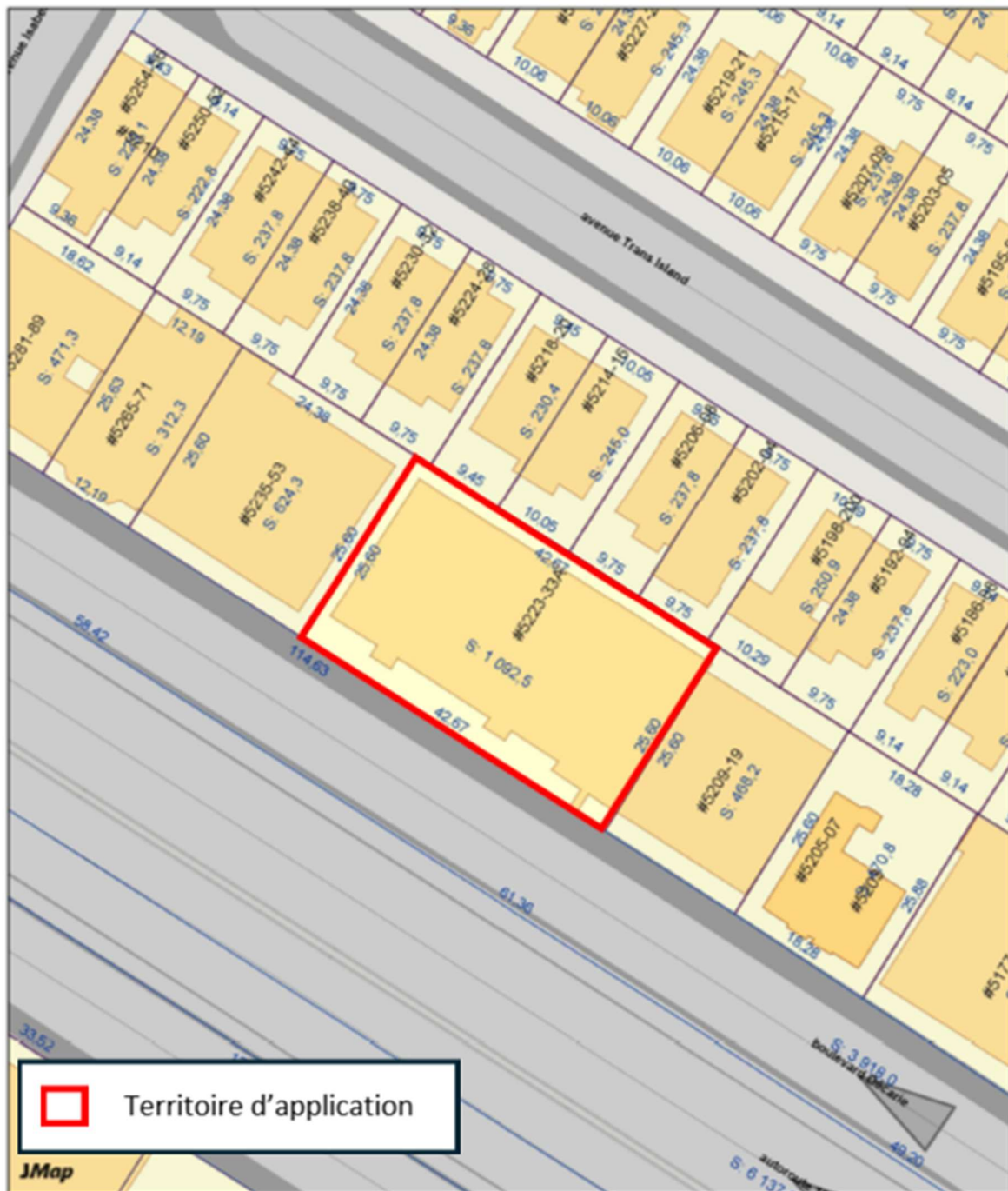
Julie FARALDO BOULET

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 4 février 2026

ANNEXE A – TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1253751029



Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité – CDN-NDG

ANNEXE B – INSONORISATION DES SALLES D'ENSEIGNEMENT DE PIANO

CONCEPTION & MISE EN PLACE DES MURS & PLAFOND :

- Double Gypse 5/8 Type X
- Clips LS-C-738 & Fourrures
- Structure 2x4
- Laine Rockwool
- Clips LS-C-738 & Fourrures
- Gypse 5/8 Type X
- CLG 3900
- Gypse 5/8 Type X
- * Sans contact avec les murs et mezzanine

PLANCHER :

- Membrane Acoustiboard
- Bois d'ingénierie

**PORTES PLEINE EN BOIS DOUBLE (VITRÉE AVEC SUPPLÉMENT)
ET SYSTÈME COUPE SON**

SYSTÈME D'ÉCHANGEUR D'AIR SILENCIEUX

**ÉLECTRICITÉ : 3x circuits 20 amp indépendant + 1 circuit 15 amp
partagé**

**GESTION DE LA RÉVERBÉRATION INTÉRIEUR AVEC PANNEAUX
ACOUSTIQUE LS**

Identification		Numéro de dossier : 1253751029
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Direction	
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 l'agrandissement de la mezzanine et l'aménagement de salles d'enseignement pour le local commercial situé au 5223, boulevard Décarie, 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 l'agrandissement de la mezzanine et l'aménagement de salles d'enseignement pour le local commercial situé au 5223, boulevard Décarie a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 27 octobre 2025.

Cette demande vise un bâtiment qui a été construit en 2022, et qui est occupé par 56 logements et 2 locaux commerciaux, dont l'un est occupé par le requérant, Piano Vertu. L'activité principale de Piano Vertu est la vente de piano. Le commerce offre aussi des cours de piano. Le projet consiste à agrandir la mezzanine existante et à aménager des locaux de pratique sous la mezzanine existante.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser une telle occupation du bâtiment 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)

Description

Le projet consiste à agrandir la mezzanine existante pour augmenter l'aire de vente de piano. Le projet propose également l'aménagement de 3 locaux sous la mezzanine existante pour pratiquer l'enseignement du piano. Les locaux seront insonorisés afin qu'aucun bruit ne soit perceptible à l'extérieur des limites du local commercial. Une étude acoustique a été réalisée afin de s'assurer que l'insonorisation des locaux sera adéquate.

Selon l'article 9 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et la grille 0090, la hauteur maximale prescrite pour le bâtiment est de 6 étages. L'intervention visant à agrandir la mezzanine fera passer le bâtiment de 6 étages à 7 étages, considérant que la mezzanine sera considérée comme un étage suivant les travaux. Le projet déroge également à l'exigence de l'article 160.1 de ce même règlement qui exige qu'un établissement ne puisse

être occupé par un studio de musique et de répétition s'il possède un mur ou un plafond adjacent à un logement situé dans le même bâtiment ou dans un bâtiment adjacent.

Justification

La Direction recommande l'adoption de ce projet particulier d'occupation pour les raisons suivantes :

- La hauteur du bâtiment ne sera pas modifiée : Bien que le bâtiment passera de 6 étages à 7 étages, aucune modification à l'extérieur du local ne sera effectuée. Selon l'architecte mandaté par le demandeur, le bâtiment répond aux normes applicables à un bâtiment de 7 étages.
- Impact sonore sur les voisins : Par leur positionnement à l'intérieur du local commercial, les locaux de pratique seront localisés relativement loin des logements adjacents. De plus, la réalisation d'une étude acoustique a été réalisée pour s'assurer que l'insonorisation des locaux de pratique soit effectuée afin qu'il n'y ait pas d'impact sur les logements voisins.
- Rayonnement du commerce : Cet établissement, établi dans l'ancien théâtre Snowdon, permet de préserver la vocation culturelle de cet ancien bâtiment entièrement rénové. Le projet propose une augmentation de l'offre pour des cours de piano. Cette activité s'avère bénéfique pour l'offre aux résidents de l'Arrondissement. Le projet de locaux de pratique du piano est complémentaire aux activités d'un commerce de vente bien établi dans le quartier.

Le 2025-12-17, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé d'approuver le projet - voir l'extrait du procès-verbal ci-joint.

Aspect(s) financier(s)

Montréal 2030

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Tenue d'une assemblée publique de consultation annoncée par une affiche sur l'immeuble et publication d'un avis sur le site internet de l'arrondissement, conformément à la Loi.

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;
- 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 Patrick BOUFFARD conseiller(-ere) en aménagement- c/e Tél. : 514-868-4305 Télécop. : -	Endossé par: Sébastien MANSEAU chef(fe) de division - urbanisme (arrondissement) Tél. : 514-872-1832 Télécop. : Date d'endossement : 2025-12-22 10:25:50
--	---

Approbation du Directeur de direction Samir ADMO directeur(-trice)-aménagement urbain et serv. entreprises (arr.) Tél. : 514-924-6071 Approuvé le : 2026-01-20 08:47	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
--	---

Numéro de dossier : 1253751029