

relativement au second projet de résolution CA26 170062 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

1. – Objet du second projet de résolution et demande d’approbation référendaire

À la suite de l’assemblée publique de consultation tenue le 18 février 2026 pour le PP-151, le conseil d’arrondissement a adopté, lors de la séance ordinaire tenue le 9 mars 2026, le second projet de résolution CA26 170062 mentionné en titre.

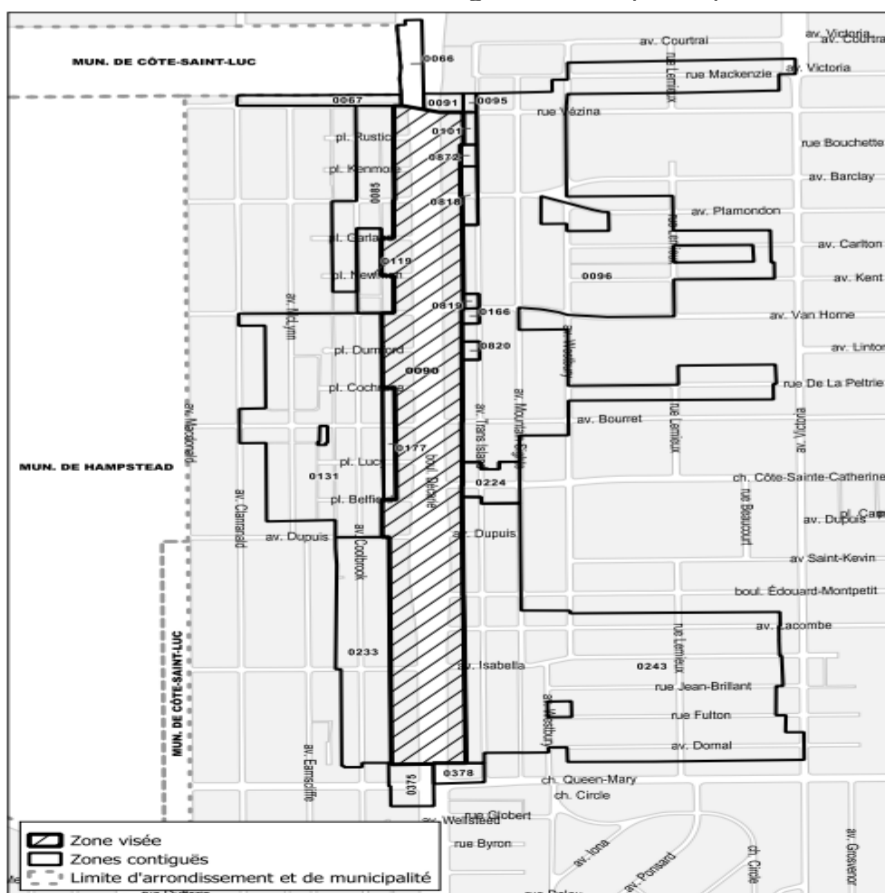
Ce second projet de résolution vise à autoriser l’agrandissement de la mezzanine existante pour augmenter l’aire de vente de piano, ainsi que l’aménagement de 3 locaux sous la mezzanine existante pour pratiquer l’enseignement du piano. Les locaux seront insonorisés afin qu’aucun bruit ne soit perceptible 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.

Ce second projet de résolution contient des dispositions (articles) qui sont susceptibles d’approbation référendaire.

Ainsi, l’**article 2** de ce second projet de résolution peut faire l’objet d’une demande de la part des personnes intéressées de l’arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce demeurant dans la zone concernée **0090** ainsi que dans les zones contiguës **0066, 0067, 0085, 0091, 0095, 0096, 0101, 0119, 0131, 0166, 0177, 0224, 0233, 0243, 0375, 0378, 0818, 0819, 0820 et 0872** afin qu’elles soient soumises à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

2. – Description des zones

Le plan de la zone concernée et des zones contiguës visées par le présent avis est le suivant :



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 mars 2026, à 16 heures 30 :**
Par courriel : greffe.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 mars 2026 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 9 mars 2026 (date d'adoption de la seconde résolution) :

- 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 le 9 mars 2026 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 9 mars 2026:

- 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 9 mars 2026 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 514 872-9387.

Le présent avis, le plan en annexe, 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, en cliquant sur « Avis publics ».

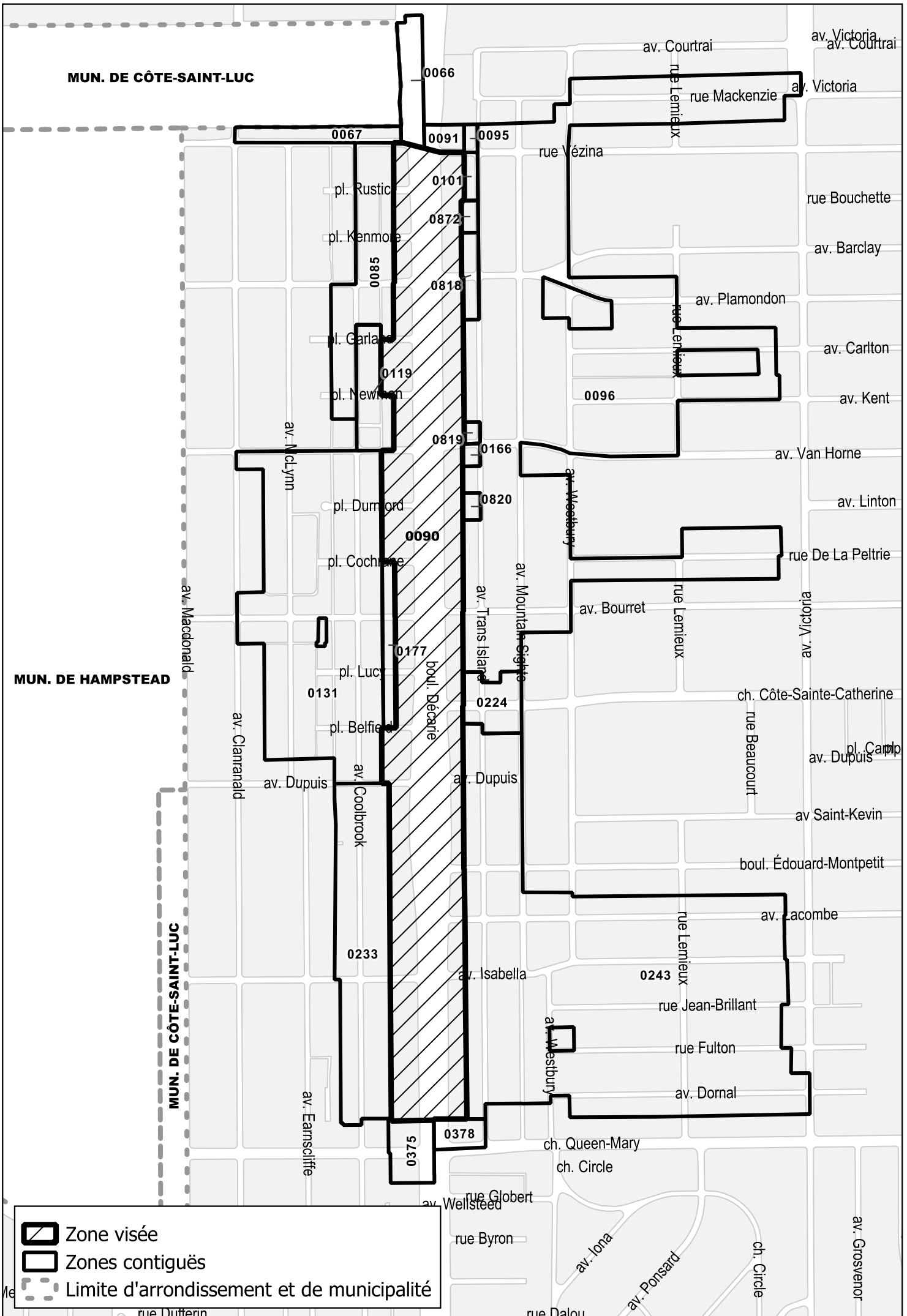
Fait à Montréal, le 18 mars 2026.

La secrétaire d'arrondissement,

Julie Faraldo-Boulet

Plan de la zone visée et des zones contiguës

Dossier 1253751029



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

Séance ordinaire du lundi 9 mars 2026

Résolution: CA26 170062

SECOND PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-151

ATTENDU QUE le projet de 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, a été adopté à la séance ordinaire tenue le 2 février 2026, 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 ou une enseigne a été placée le 10 février 2026 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 18 février 2026, conformément aux articles 125 et 145.38 de la LAU et que les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus.

Il est proposé par Milany Thiagarajah

appuyé par Alexandre Teodoresco

D'adopter une résolution approuvant le projet particulier PP-151, tel que soumis, 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).

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

40.07 1253751029

Julie FARALDO BOULET

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 mars 2026

ANNEXE A – TERRITOIRE D.APLICATION

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		Numero 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