

Un logement de plus. Un potentiel à explorer.

6965 rue La Fontaine, Montréal

Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, secteur Longue-Pointe, zone 0516

509 m²

terrain au rôle foncier, bungalow de
1957, 1 logement

2 / 9 m

étages et hauteur maximaux de la
zone 0516 (règlement 01-275)

121 m

distance à la station de mesure MHM
1 de la Ville (pas de 5 minutes)

Document de démonstration méthodologique établi sur données ouvertes (Ville de Montréal, CC-BY 4.0). Le propriétaire n'a pas été contacté ; aucune étude de terrain n'a été réalisée. Les conclusions sont conditionnelles et chaque affirmation renvoie à sa source. Établi le 26 octobre 2026.

Le potentiel, les obstacles, les prochaines étapes.



À gauche, l'état initial modélisé ; à droite, la proposition illustrative. Même caméra, même éclairage ; volumes et hauteurs estimés d'après les données ouvertes, façades illustratives.

Le potentiel repéré	Ce qui peut l'arrêter	Les prochaines étapes, dans l'ordre
La grille 0516 (consultée au 2 juillet 2024) autorise 2 étages / 9 m et jusqu'à 3 logements ; le bungalow n'en utilise qu'un. Un deuxième logement est un scénario crédible à instruire.	La structure de 1957 (le point décisif) ; la hauteur réglementaire mesurée au trottoir (art. 16) ; l'implantation existante vis-à-vis des marges ; les textes applicables au jour du dépôt.	1. Relevé de gabarits et d'implantation (géomètre, une demi-journée). 2. Avis de structure sur la capacité portante. 3. Vérification au greffe des textes à jour. 4. Esquisse d'architecte, puis demande de permis.

Chaque colonne renvoie aux pages détaillées : la règle pages 5 à 9, le climat pages 10 et 11, les réserves page 16. Rien dans ce dossier ne remplace les professionnels cités.

Une pré-étude utile. Une décision encore conditionnelle.

Ce dossier répond à une seule question : au 6965 rue La Fontaine, la règle d'urbanisme permet-elle quelque chose qui vaille la peine d'engager des études, et sous quelles conditions ? Il se lit avant l'architecte, pas à sa place.

La convention de lecture

Chaque affirmation du dossier porte l'un de trois statuts, et le garde jusqu'au bout :

Statut	Ce que cela veut dire	Exemples ici
Vérifié	lu dans une source officielle ou recalculé depuis des données publiques, référence à l'appui	la grille de la zone 0516 ; les 142 journées de mesure ; la distance de 121 m
Estimé	déduit d'une donnée indirecte, avec la méthode dite ; un relevé peut le corriger	la hauteur du bâti (étages du rôle foncier, pas de relevé)
Ouvert	indispensable à la décision, mais hors de portée des données publiques	la structure de 1957 ; la propriété ; l'instruction du permis

Le périmètre

Le programme étudié (un étage et un logement de plus, jardin conservé) est une hypothèse de travail choisie parce qu'elle tient dans la grille consultée (à jour au 2 juillet 2024), sans demande de dérogation. Les variantes plus ambitieuses existent et sont chiffrées en page 7 ; elles exposent davantage.

Pourquoi un dossier québécois

C'est le jumeau de l'exemple lyonnais publié sur plucide.com/seuil : même méthode, mêmes statuts épistémiques, sources entièrement différentes. La démonstration vaut preuve de transposabilité : la démarche ne dépend pas d'un cadre réglementaire national, elle dépend de l'existence de données publiques et d'un règlement cité à l'article près.

Une enclave résidentielle cernée d'industrie.

Le 6965 rue La Fontaine est un bungalow de 1957 : 1 étage, 1 logement, 100 m² de bâtiment sur 509 m² de terrain (rôle foncier, unité 02051178, matricule 0348-28-6788-8-000-0000). Il appartient à la poche résidentielle de Longue-Pointe : trois rangées de maisons entre la rue Notre-Dame Est et l'avenue Souigny, entourées d'entrepôts et d'industrie.

Longue-Pointe, Montréal : une enclave résidentielle instrumentée, cernée d'entrepôtage et d'industrie



Sources : rôle foncier et bâtiments 2D (donnees.montreal.ca, CC-BY 4.0), récupérés le 25/10/2026. Les classes sont les usages du rôle, pas les limites de zonage.

Dans un rayon de 170 m : 117 unités d'évaluation, dont 76 bâtiments d'un étage et 40 de deux étages. La station MHM 1 du réseau de mesure de la Ville est à 121 m de la parcelle. Sources : rôle foncier et bâtiments 2D, donnees.montreal.ca (CC-BY 4.0), récupérés le 25 octobre 2026.

Zone 0516 : ce que la grille autorise, noir sur blanc.

Norme	Grille de la zone 0516	Situation du 6965 La Fontaine
Usages	H.1-3 : habitation de 1 à 3 logements	1 logement ; 2 ou 3 possibles
Hauteur	1 à 2 étages ; 9 m au plus	1 étage ; un 2e étage est permis
Taux d'implantation	50 % au plus	environ 26 % (emprise de toit 135 m ² / 509 m ²)
Marges	latérale 1,5 m ; arrière 3 m	emprise inchangée dans la proposition
Mode d'implantation	règles d'insertion	40 bâtiments de 2 étages déjà dans l'enclave
Étage sous combles	non autorisé dans cette zone	sans objet : étage droit sous le plafond de 9 m
Densité / ISP	non prescrits dans cette zone	aucun plafond de superficie de plancher à contrôler

L'article qui commande tout le reste

« Dans une zone où la hauteur est prescrite à la grille [...] en mètres et en étages, la hauteur d'un bâtiment doit : 1° être en tout point égale ou inférieure à la hauteur en mètres et en étages maximale prescrite ; 2° être en tout point égale ou supérieure à la hauteur en étages minimale prescrite, sur une profondeur d'au moins 4 m à partir de la façade. » (art. 9, tel que modifié par RCA19-27004)

Sources et état du droit

Grille des usages et des spécifications de la zone 0516, annexe A.3 du règlement d'urbanisme 01-275, fiche à jour au 2 juillet 2024, amendement RCA19-27004 inclus ; codification administrative de juillet 2024. Ni la fiche ni la codification n'ont de valeur officielle : toute décision se vérifie au greffe de l'arrondissement, sur le texte officiel et ses amendements postérieurs.

Un cadre en mouvement

Le Plan d'urbanisme 04-047 de Montréal a été abrogé le 16 juin 2025 au profit du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (règlement 24-017). La concordance des règlements d'arrondissement est en cours : toute demande de permis déposée dans les prochaines années devra vérifier l'état du zonage au jour du dépôt.

« 9 mètres » ne se vérifie pas de loin : comment la hauteur se mesure.

Le plafond de 9 m paraît confortable pour un bungalow surélevé d'un étage. Mais la conformité se joue dans trois articles de mesure, et aucun ne se vérifie depuis un bureau.

Article	Ce qu'il dit	Conséquence au 6965
Art. 16 (calcul)	la hauteur en mètres se mesure à la verticale au niveau du trottoir , jusqu'au point le plus élevé du bâtiment	notre base de 4,3 m est estimée depuis le sol de la parcelle ; si le terrain est plus haut que le trottoir, la hauteur réglementaire augmente d'autant
Art. 17 (étages)	les étages se comptent du rez-de-chaussée au plafond du dernier étage, construction hors toit exclue	1 + 1 = 2 étages : au maximum de la grille, sans marge
Art. 13 (rez-de-chaussée)	le plancher du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 2 m au-dessus du point le plus élevé du trottoir (bâtiments postérieurs à août 1994)	bâtiment de 1957 : non concerné, mais à retenir si reconstruction

Isolé ou jumelé : le contrôle qui pouvait tout arrêter

L'article 27 impose à un bâtiment d'habitation **jumelé** une hauteur qui ne dépasse ni les étages ni, de plus de 1 m, la hauteur en mètres du bâtiment auquel il est accolé. Si le bungalow était jumelé à un voisin d'un étage, la surélévation serait interdite, quelle que soit la grille.

Contrôle fait : d'après les emprises de toits 2016, le bâtiment le plus proche est à 1,4 m : le 6965 est un bâtiment isolé, l'article 27 ne s'applique pas. Ce contrôle, fait ici sur données cartographiques, se confirme en dix minutes sur place ; il illustre pourquoi une lecture de grille sans lecture du texte peut conclure à tort.

Ce qui reste à mesurer avant de dessiner

Le niveau du trottoir par rapport au terrain, la hauteur réelle du bâti existant (notre 4,3 m vient des étages du rôle foncier : 1,2 m + 3,1 m par étage), et la distance exacte au voisin le plus proche. Trois mesures de géomètre, une demi-journée.

Un deuxième étage en bois, un deuxième logement, le jardin gardé.

La proposition d'étude tient en trois gestes : ajouter un étage en ossature bois sur le corps principal (environ 3 m, pour une hauteur totale d'environ 7,3 m, sous le plafond de 9 m), y loger un deuxième logement (la zone en autorise jusqu'à trois), et conserver le jardin de fond de parcelle (environ 170 m²) en le plantant.

Contrôle	Règle	Proposition	Verdict
Hauteur en étages	2 au plus (grille ; art. 9 et 17)	2	dans la grille ; l'étage existant vient du rôle foncier, à confirmer
Hauteur en mètres	9 au plus, mesurée au trottoir (art. 16)	environ 7,3 (base estimée 4,3 + 3,0)	à confirmer par relevé
Nombre de logements	1 à 3 (H.1-3)	2	dans la grille
Taux d'implantation	50 % au plus	inchangé, environ 26 % (emprise de toit 2016)	estimé dans la grille ; relevé d'implantation à faire
Marges	1,5 m / 3 m	emprise au sol inchangée	à vérifier : l'implantation existante n'est pas relevée, et « inchangée » ne démontre pas sa conformité
Jumelage (art. 27)	hauteur liée au jumeau le cas échéant	bâtiment isolé (voisin à 1,4 m, emprises 2016)	non applicable, à confirmer sur place
Insertion	hauteurs voisines, alignements	2 étages : gabarit déjà présent 40 fois dans l'enclave	à instruire
Stationnement véhicule	aucun minimum ; maximum 1 unité (art. 561)	aucune case à créer	aucune exigence
Stationnement vélo	1 unité par logement (art. 615)	2 unités à prévoir (abri ou support)	à intégrer au projet

Ce que cette proposition ne valide pas

La capacité de la structure de 1957 à porter un étage (déterminante : elle peut tout arrêter), les fondations, l'état du bâtiment, la propriété et les charges, le Code de construction du Québec, les raccordements, et le traitement de la demande de permis par l'arrondissement. Aucun architecte ni ingénieur n'est intervenu.

Trois options.

Des critères pour les départager.

Le programme retenu n'est pas le seul possible. La grille laisse une enveloppe plus large ; chaque option mobilise un niveau différent de preuve, de coût d'études et de risque d'instruction.

	A · Statu quo amélioré	B · Surélévation (programme retenu)	C · Extension au sol, sans surélévation
Geste	rénovation énergétique, verdissement de la cour	+1 étage bois sur l'emprise existante, 2e logement	agrandir au sol sur structure neuve, bungalow conservé tel quel, jusqu'à 3 logements
Emprise au sol	135 m ² (26 %)	135 m ² (26 %)	jusqu'à 254 m ² bruts avant marges (50 % de 509 m ²) : la surface réellement constructible reste à établir
Logements	1	2	jusqu'à 3 (maximum H.1-3)
Hauteur	inchangée	2 étages, ~7,3 m	inchangée (1 étage)
Ce qui déclenche	aucun enjeu d'urbanisme	structure 1957, permis, art. 16 à confirmer	fondations et structure neuves (la capacité de 1957 n'est pas sollicitée), perte d'une partie du jardin, chantier au sol
Stationnement vélo (art. 615)	1 unité	2 unités	3 unités

Le critère qui départage

Entre B et C, la question n'est pas réglementaire (les deux tiennent dans la grille) : elle est structurelle et patrimoniale. B suspend tout à la capacité portante de 1957 ; C l'évite entièrement en fondant du neuf, mais consomme une partie du jardin, précisément ce que le contexte climatique suggère de préserver. Combiner B et C n'ajouterait pas leurs avantages : la partie surélevée resterait suspendue à la structure existante. La pré-étude s'arrête là où commence l'arbitrage du propriétaire.

Les surfaces de l'option C sont des plafonds géométriques bruts (50 % de 509 m², avant déduction des marges et des reculs), pas une surface constructible démontrée ni un projet dessiné. Aucune des trois options n'a fait l'objet d'un avis de structure.

À Montréal, le toit plat a trois couleurs légales.

La toiture végétalisée des rendus n'est pas un choix esthétique : depuis le règlement 01-275-74 renforcé en 2021 (RCA21-27001), tout toit plat construit, agrandi ou refait dans l'arrondissement doit choisir parmi trois revêtements, et trois seulement.

Option de l'article 88.1	Texte	Pour la surélévation
1° Toit végétalisé	« revêtement d'un toit permettant la croissance de la végétation »	l'option retenue dans les rendus : cohérente avec la priorité de plantation du secteur
2° Blanc	« matériau de couleur blanche, peint en blanc ou recouvert d'un enduit réfléchissant ou d'un ballast de couleur blanche »	l'option économique ; albédo élevé, aucun entretien végétal
3° IRS ≥ 56	« matériau dont l'indice de réflectance solaire est d'au moins 56, attesté par le fabricant ou un professionnel »	ouvre les membranes grises claires certifiées

L'obligation de toit végétalisé proprement dite (art. 88.1.1) ne s'applique pas ici : elle vise les toits plats de plus de 250 m² sur des bâtiments de plus de 2 000 m² de plancher et plus de 3 étages, de construction incombustible. Le 6965 est très en dessous de ces seuils ; le végétal y est un choix, encadré par l'article 88.3 (entretien et remplacement des végétaux).

Pourquoi c'est un argument de dossier

Au croisement du droit et du climat : le secteur surchauffe le jour (page 9), la Ville classe le verdissement du secteur en priorité 3 sur 5 (page 11), et le règlement interdit de toute façon les toitures sombres. L'option « toit végétalisé » transforme une obligation en atout : rétention d'eau, confort d'été du logement du haut, et cohérence avec les politiques publiques citées.

À 121 m, une station raconte son site : marqué le jour, ordinaire la nuit.

La Ville de Montréal publie en données ouvertes un réseau de 15 stations de température au pas de 5 minutes. La station MHM 1 est à 121 m de la parcelle. Sur 142 journées d'été valides (juin-août 2023 et 2024, au moins 8 stations actives), voici ce que la mesure dit du secteur :

Moment	Écart médian à la médiane du réseau	Fréquence « station la plus chaude du réseau »
Jour (11 h 40)	+0,32 °C	8 % des jours (maximum le plus fréquent : VSMPE 2, Saint-Michel, 48 %)
Nuit (04 h 00)	+0,04 °C	2 % des nuits (maxima nocturnes : Espace 67, MHM 2, Sud-Ouest 1)

À l'emplacement de la station, l'écart au réseau est marqué le jour et nul la nuit. Si la cour du 6965 se comporte comme ce point de mesure, ce que seule une mesure sur place établirait, l'enjeu dominant d'un projet d'habitation y serait l'exposition diurne (ombrage, végétalisation) plutôt que le confort nocturne. Les observations horaires peuvent ainsi conduire à des priorités différentes de celles suggérées par une carte seule ; cette étude ne démontre pas qu'un choix d'aménagement aurait été erroné.

Ce que ce chiffre doit à la proximité de la station

MHM 2, à 640 m au nord du site, est le maximum nocturne du réseau 16 % des nuits ; MHM 1, à 121 m, ne l'est que 2 % des nuits. Deux stations du même quartier, deux comportements nocturnes : c'est la démonstration, interne au réseau de la Ville, que le microclimat ne s'extrapole pas d'un site à l'autre, même à quelques centaines de mètres.

Le chiffre à bien interpréter

Ces écarts médians et ces erreurs moyennes sont des constats sur le réseau, pas des incertitudes certifiées à l'adresse, et la station MHM 1 documente son site d'implantation, pas la cour du 6965. Pour engager des travaux dont le parti dépend du microclimat, une mesure sur place (deux capteurs, une saison) reste la seule preuve.

Cinq contrôles sur les données montréalaises. Tous reproduits.

Les affirmations de la page précédente reposent sur la transposition intégrale du protocole lyonnais aux données ouvertes montréalaises (étés 2023-2024). Cinq volets, chacun scripté et rejouable.

Volet	Question	Résultat (MAE, jamais une incertitude certifiée)
1 • Surface vs air	la température de surface (satellite) vaut-elle l'air ?	sur 18 scènes Landsat exploitables, la surface dépasse l'air de 9,9 °C en moyenne (4,6 à 14,2 selon les jours)
2 • Concordance	la carte de surface désigne-t-elle le même « point chaud » que l'air ?	1 scène sur 13 ; la surface désigne presque toujours le grand carrefour minéral (Langelier), l'air désigne d'autres secteurs ; corrélation de rang médiane 0,60
3 • Réseau + satellite	le satellite améliore-t-il l'interpolation du réseau ?	réseau seul : 0,96 °C (2023) et 1,19 °C (2024, hors apprentissage) ; avec satellite : 0,63 puis 1,04 °C : apport réel, modeste, qui se dégrade d'une année sur l'autre
4 • Station distante	que vaut la station météo officielle la plus proche, seule ?	brute : 1,10 à 1,39 °C ; corrigée d'un biais figé : 0,73 à 1,04 °C ; corrigée + satellite : 0,55 à 1,00 °C
5 • Validation croisée	que vaut l'interpolation du réseau de la Ville à un point non mesuré ?	0,47 °C la nuit (4 033 paires), 0,87 °C à midi ; à moins de 1 km : 0,55 °C : la proximité ne garantit pas la précision, les micro-sites diffèrent trop

L'honnêteté des données, montrée plutôt que promise

En 2024, le capteur Jean-Drapeau Étang a émis un code d'erreur (128,8 °C constants). Il est filtré par un garde-fou de plausibilité documenté dans les scripts, pas écarté en silence. Une seule vraie paire de stations proches existe dans le réseau (Saint-Léonard 1 et 2, environ 150 m) : les strates de courte distance sont donc moins peuplées qu'à Lyon, et le dossier le dit au lieu de lisser.

Protocole : retrait de chaque station, prédiction par les autres (IDW, $p = 2$), heures cibles 04 h 00 et 11 h 40-12 h 30, fenêtre ± 35 minutes, garde-fou -45 à +50 °C. Scripts volet1 à volet5 et résultats JSON livrés avec le dossier ; données CC-BY 4.0 Ville de Montréal, Landsat Collection 2 (USGS), ECCC pour les stations de référence.

Là où les cartes publiques s'arrêtent, la mesure continue.

Montréal publie des outils remarquables : les analyses de risques du programme Oasis, les priorités de plantation, et les couches du nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité 2050. Au 6965 La Fontaine, les trois disent la même chose : ce secteur est dans un angle mort.

Outil public	Valeur au site	Lecture
Priorités de plantation (agglomération)	priorité 3 sur une échelle de 1 à 5	le verdissement du secteur est reconnu utile, sans être la première urgence
Matrice de risque chaleur Oasis (par unité d'analyse)	aucune couverture au point ; le polygone classé le plus proche (« Élevé ») est à 575 m	l'enclave est hors de l'emprise cartographiée telle que publiée
Niveaux d'intensification (PUM 2050, couche publiée)	aucun polygone au point	le site n'est dans aucun secteur d'intensification cartographié : la densification douce y relève de la grille de zone, pas d'un secteur de planification

Ce n'est pas une critique de ces outils : c'est leur échelle. Une analyse par grandes unités ne peut pas statuer sur une poche de trois rues enclavée dans l'industrie, et un plan métropolitain n'a pas vocation à cartographier chaque bungalow. C'est précisément l'espace qu'occupe la démarche SEUIL : au droit d'une parcelle, remplacer l'extrapolation par la mesure la plus proche, en disant son incertitude.

Ce que cela change pour un propriétaire

Aucun outil public ne dit si une cour donnée surchauffe, et la station à 121 m ne le dit pas non plus : elle fournit le point de comparaison mesuré le plus proche, au pas de 5 minutes et en licence ouverte. Encore faut-il savoir qu'elle existe, aller chercher les CSV et les confronter à la règle : c'est le travail que ce dossier industrialise, en disant à chaque fois ce que le chiffre couvre et ne couvre pas.

Voir la proposition. Sans confondre image et preuve.



Vue d'ensemble : le deuxième étage en bois clair à toiture végétalisée sur le bungalow de 1957, le jardin conservé à l'ouest. Volumes reconstruits depuis les emprises de toits 2016 et les étages du rôle foncier.



Depuis la rue La Fontaine : le gabarit à 2 étages, déjà présent 40 fois dans l'enclave.



Le jardin de fond de parcelle, environ 170 m², conservé et planté.

Statut de ces images

Rendus d'intention : les façades sont des textures d'illustration, les hauteurs sont estimées depuis les étages du rôle foncier (1,2 m + 3,1 m par étage), pas relevées. La lumière est une ambiance choisie pour la lisibilité, pas une étude d'ensoleillement. La scène Blender et ses données sont téléchargeables avec le dossier.

De la démonstration à une décision sur le bien.

Ce dossier est une démonstration : l'adresse est réelle, les données sont réelles, le programme est fictif et le propriétaire n'a pas été contacté. Voici ce qui changerait pour une remise à un client, sur son bien.

Ce que la version engagée ajouterait

Pièce	Contenu	Ce qu'elle lève
Vérification au greffe	texte officiel du règlement et amendements au jour de la remise, état de la concordance PUM 2050	le risque « codification périmée »
Relevé de gabarits	hauteur du bâti au sens de l'article 16 (niveau trottoir), distance exacte aux voisins, statut isolé/jumelé constaté	les deux « à confirmer » du tableau de la page 6
Historique complet de la station MHM 1	toutes saisons depuis 2023, humidité comprise, avec les métadonnées d'implantation disponibles	la représentativité du point de mesure
Campagne sur site	deux capteurs (cour et rue), une saison estivale, protocole et étalonnage documentés	le microclimat réel de la parcelle, celui qu'aucun réseau ne donne
Paquet de preuves	sources brutes, scripts, journaux de téléchargement et empreintes SHA-256, résultats rejouables	la possibilité pour un tiers (notaire, architecte, contradicteur) de tout refaire

Ce que ce dossier ne deviendra jamais

Ni un plan d'architecte, ni un avis de structure, ni une promesse de permis. La pré-étude s'arrête à la frontière du bâtiment : elle dit si la règle et le climat justifient d'engager les études, et lesquelles, dans quel ordre. Ici : relevé de gabarits d'abord (une demi-journée), avis de structure ensuite (le vrai point dur), architecte enfin.

Chaque affirmation a un statut et une source.

Vérifié sur pièces

La zone (0516) et sa grille (carte interactive de l'arrondissement et fiche officielle de zone, à jour 2024-07-02) ; les articles 9, 13, 16, 17, 26, 27, 88.1, 88.1.1, 88.3, 561 et 615 de la codification de juillet 2024, cités au texte ; l'unité d'évaluation, ses surfaces, son année et ses étages (rôle foncier, CC-BY) ; les emprises de toits (bâtiments 2D, 2016) et le caractère isolé du bâtiment (voisin à 1,4 m) ; la position de la station MHM 1 et la distance de 121 m ; les 142 journées analysées et tous les chiffres climatiques des pages 9 et 10, recalculés depuis les CSV publics (scripts livrables, résultats reproduits) ; l'absence de couverture Oasis et PUM 2050 au point.

Estimé, dit comme tel

Les hauteurs bâties en mètres (depuis les étages du rôle : 1,2 m + 3,1 m par étage, aucune hauteur relevée, et la référence réglementaire est le trottoir, pas le sol de la parcelle) ; la base de la surélévation (4,3 m) ; le caractère « principal » du corps de bâtiment retenu (135 m² d'emprise) ; les surfaces de l'option C (plafonds géométriques, pas un projet).

Ouvert, et décisif

La structure de 1957 et sa capacité portante ; l'état des fondations ; la propriété, les servitudes et le financement ; l'instruction du permis par l'arrondissement ; la concordance au PUM 2050 au jour d'un éventuel dépôt ; la conformité au Code de construction du Québec.

Reproduire ce dossier

Toute la chaîne est scriptée et tourne sur un serveur, sans intervention manuelle entre les étapes : téléchargement des sources avec empreintes SHA-256 (fetch_sources.py), extraction du site (extraire_site.py), chiffres climatiques (climat_site.py), scène 3D (build_scene.py), rendus (rendu_6965.py, Blender), carte (carte_site.py). Pour une autre adresse montréalaise, seuls changent les coordonnées et le numéro de zone. Données : donnees.montreal.ca (CC-BY 4.0), récupérées le 25 octobre 2026, journal de téléchargement fourni.

Des réserves précisées. Les décisions restantes sont nommées.

Un dossier honnête ne liste pas ses réserves en petits caractères : il les nomme, dit qui les lève, et ce qu'elles peuvent coûter au projet.

Réserve	Qui la lève	Effet possible
Structure et fondations de 1957	ingénieur en structure, sur place	peut tout arrêter, ou imposer l'option C (fondations neuves) à la place de la B
Hauteur réglementaire réelle (art. 16, niveau trottoir)	géomètre	réduit ou confirme la marge sous le plafond de 9 m
Statut isolé constaté sur place	géomètre ou architecte	si jumelé contrairement aux emprises 2016, l'article 27 bloque la surélévation
Titres, servitudes, hypothèques	notaire	peut interdire ou grever le projet
Droits acquis et conformité de l'existant	arrondissement, dossier de propriété	un écart existant non déclaré complique toute demande
Amendements postérieurs à juillet 2024 et concordance PUM 2050	greffe de l'arrondissement, au jour du dépôt	la grille citée peut avoir changé
Code de construction du Québec (chapitre Bâtiment)	architecte ou technologue	exigences de sécurité incendie et d'issues pour le 2e logement
Représentativité de la station MHM 1 pour la cour	campagne de mesure sur site	peut déplacer les priorités d'aménagement de la cour

Aucune de ces réserves n'est théorique : chacune correspond à un cas réel où une pré-étude documentaire s'est trouvée contredite par le terrain. Les lever coûte quelques milliers de dollars ; les ignorer peut en coûter des centaines de milliers.

Une conclusion doit pouvoir être retrouvée et discutée.

Au 6965 rue La Fontaine, la grille consultée (à jour au 2 juillet 2024) autorise un deuxième étage et un deuxième logement sur l'emprise existante. Ce potentiel reste à confirmer, d'abord dans les textes applicables au jour d'un éventuel dépôt (amendements postérieurs, concordance PUM 2050), puis par trois vérifications de terrain : la hauteur mesurée au trottoir, le statut isolé du bâtiment, et surtout la capacité de la structure de 1957. Le contexte mesuré suggère de garder et planter le jardin et d'étudier d'abord l'exposition diurne ; une mesure sur place resterait nécessaire pour en faire un argument de conception. Rien dans les outils publics ne s'y oppose ; rien dans ce dossier ne remplace l'architecte.

Comment relire ce dossier dans six mois

Trois dates font foi : la fiche de zone (2 juillet 2024), la récupération des données (25 octobre 2026) et l'établissement du dossier (26 octobre 2026). Tout ce qui est postérieur (amendements, concordance PUM 2050, nouvelles mesures du réseau) doit être revérifié avant d'agir ; la page Sources donne les accès pour le faire.

Exemple jumeau lyonnais : plucide.com/seuil/exemple-lyon/. Scripts, journaux et empreintes SHA-256 fournis sur demande. Contact : philippe@prestadev.com (PLUcide, édité par PRESTADEV).

Sources, toutes datées.

Source	Contenu utilisé	Accès
Fiche de zone 0516 (annexe A.3)	grille des usages et spécifications, à jour 2024-07-02	www1.ville.montreal.qc.ca/CartesInteractives/MHM/DOC/zone_0516.pdf (sans valeur officielle)
Règlement 01-275, codification administrative	articles 9, 13, 16, 17, 26, 27, 88.1, 88.1.1, 88.3, 561, 615	codification de juillet 2024 (sans valeur officielle ; vérification au greffe)
Rôle foncier (unités d'évaluation)	surfaces, étages, année, usage, matricule	donnees.montreal.ca , CC-BY 4.0, récupéré le 25/10/2026
Bâtiments 2D (2016)	emprises de toits, distances entre bâtiments	donnees.montreal.ca , CC-BY 4.0, récupéré le 25/10/2026
Réseau de température de la Ville	15 stations, pas de 5 min, étés 2023-2024	donnees.montreal.ca , CC-BY 4.0
Programme Oasis, priorités de plantation, PUM 2050	matrices de risque, priorités, niveaux d'intensification	donnees.montreal.ca , CC-BY 4.0, récupérés le 25/10/2026
Landsat C2 niveau 2 (USGS) ; ECCC	température de surface (23 scènes) ; stations horaires McTavish et Saint-Hubert	Microsoft Planetary Computer ; archives climatiques canadiennes