



Consultation écrite  
24 novembre au 8 décembre 2021

**PPCMOI – Autoriser l’agrandissement du bâtiment, et ce, en dérogation à l’article 39 (marges) du Règlement d’urbanisme de l’arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277).**

**4144 à 4158, boulevard Saint-Laurent**

Agente de recherche en urbanisme  
Division de l’urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises  
Direction du développement du territoire et des études techniques

## LOCALISATION

LE **PLATEAU-**  
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Analyse



Le Plateau-Mont-Royal  
**Montréal** 

## CONTEXTE

LE **PLATEAU-**  
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Analyse

Les propriétaires souhaitent agrandir le bâtiment existant sur la partie de terrain vacante résultant de la démolition du bâtiment situé au 4144, boulevard Saint-Laurent, en 2017.

Avant sa démolition, on retrouvait une servitude de passage de 1 m 22 sur chaque côté de la limite des propriétés à l'est. D'ailleurs, cette servitude était inscrite au certificat de localisation.

Afin de respecter cette servitude, l'agrandissement prévoit un passage de 1 m 50 sur toute la hauteur du rez-de-chaussée uniquement. Le mur latéral au rez-de-chaussée ne respecterait donc pas la distance minimale de 2 m 50 prescrite des limites de propriété latérales.



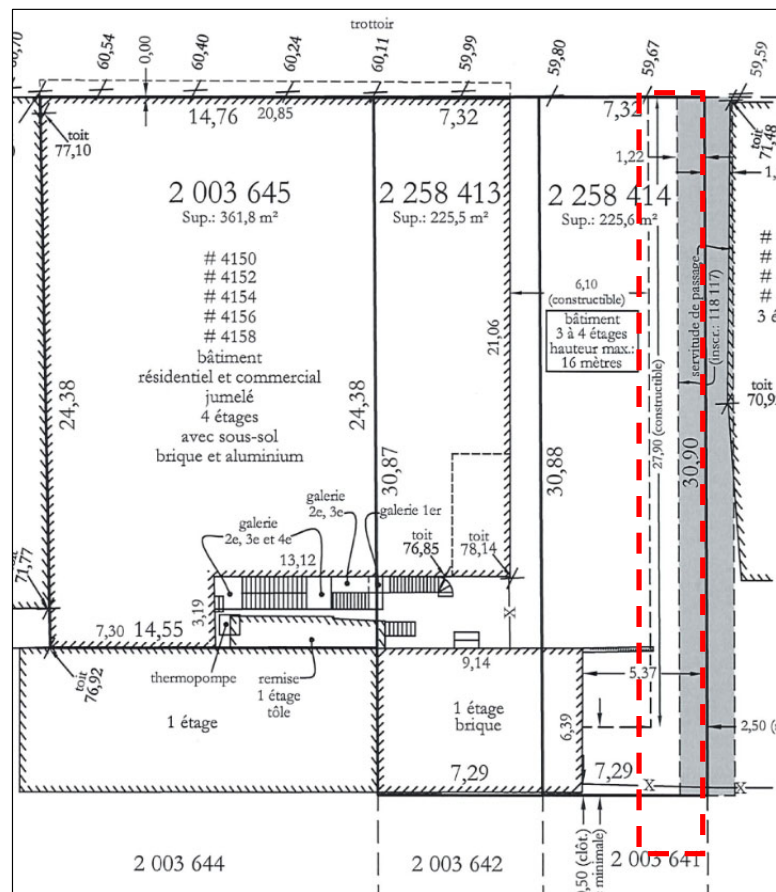
## CONTEXTE

LE **PLATEAU-**  
MONT-ROYAL

## Demande

## Projet

## Analyse



## CONTEXTE

LE **PLATEAU-**  
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Analyse

Le projet déroge à la disposition suivante du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277) :

- Article 39: Un mur latéral d'un bâtiment non érigé sur la limite latérale d'un terrain doit être implanté à une distance égale ou supérieure à la marge latérale minimale de 2 m 50.

Demande

Projet

Plans - proposition

Analyse

Le projet propose :

- Un agrandissement de 4 étages;
- Ajout de 3 logements de 4 à 5 chambres;
- Un rez-de-chaussée commercial généreusement vitré avec un espace en sous-sol;
- Une cour centrale, aux teintes ludiques, ce qui permettrait de faire entrer la lumière dans les chambres des logements et de créer un puits de lumière pour l'espace commercial;
- De grands balcons arrières offrant des vues sur le Mont Royal.

Le comité a émis un avis favorable le 17 novembre 2020 avec conditions (PIIA).

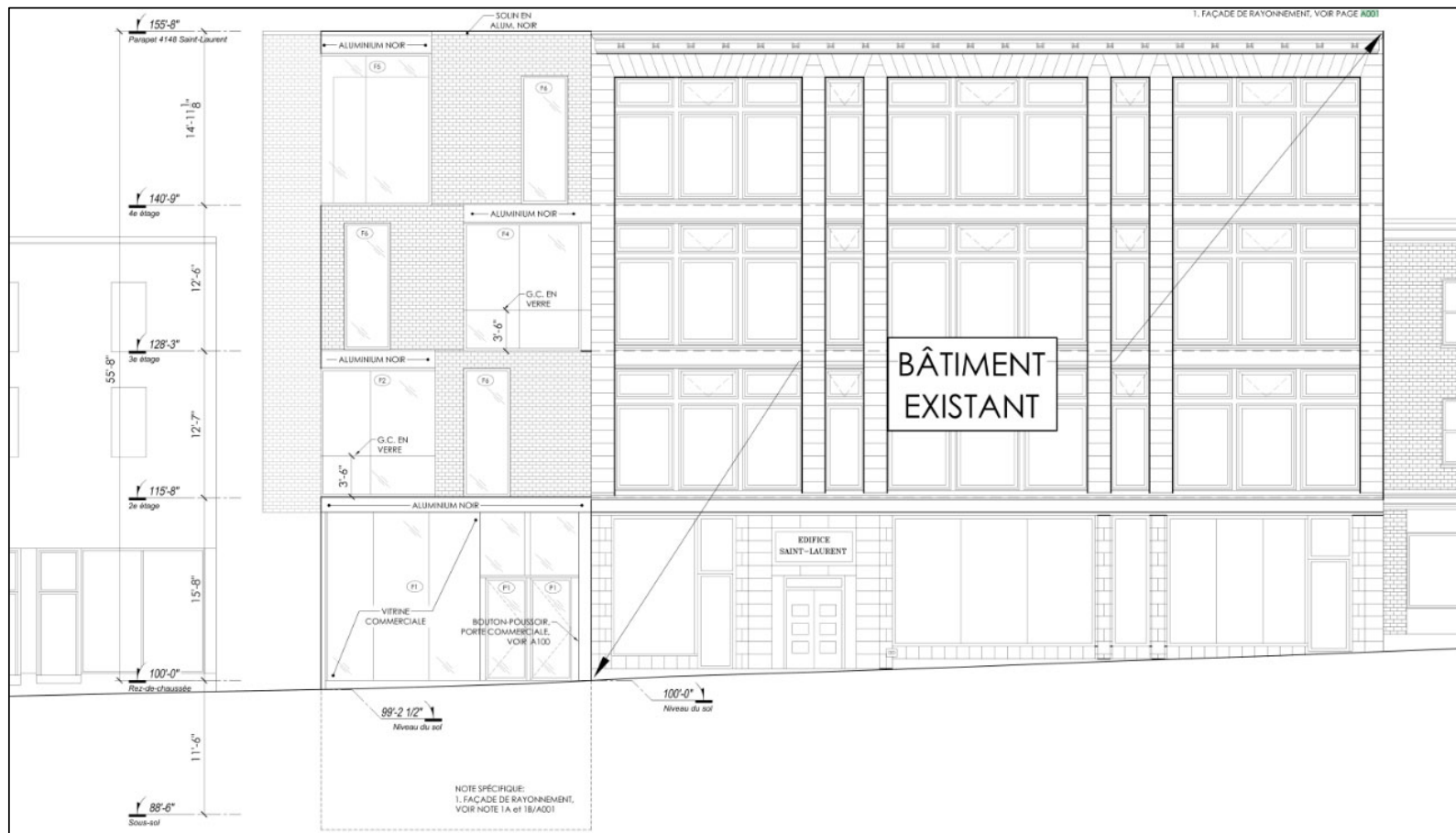


Demande

Projet

Plans - proposition

Analyse





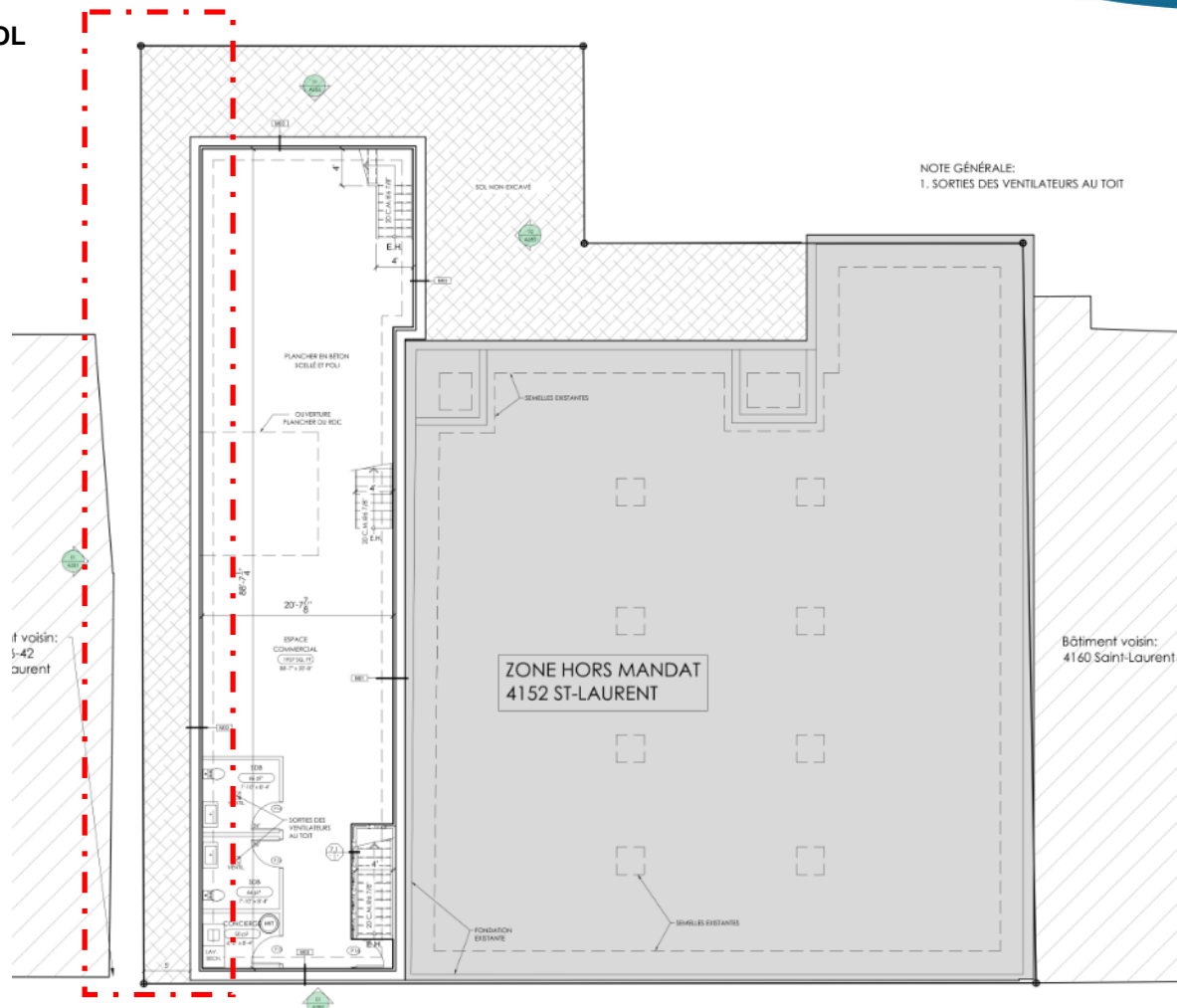
## Demande

## Projet

## Plans - proposition

## Analyse

**SOUS-SOL**



NOTE GÉNÉRALE:  
1. SORTIES DES VENTILATEURS AU TOIT

ZONE HORS MANDAT  
4152 ST-LAURENT

Bâtiment voisin:  
4160 Saint-Laurent



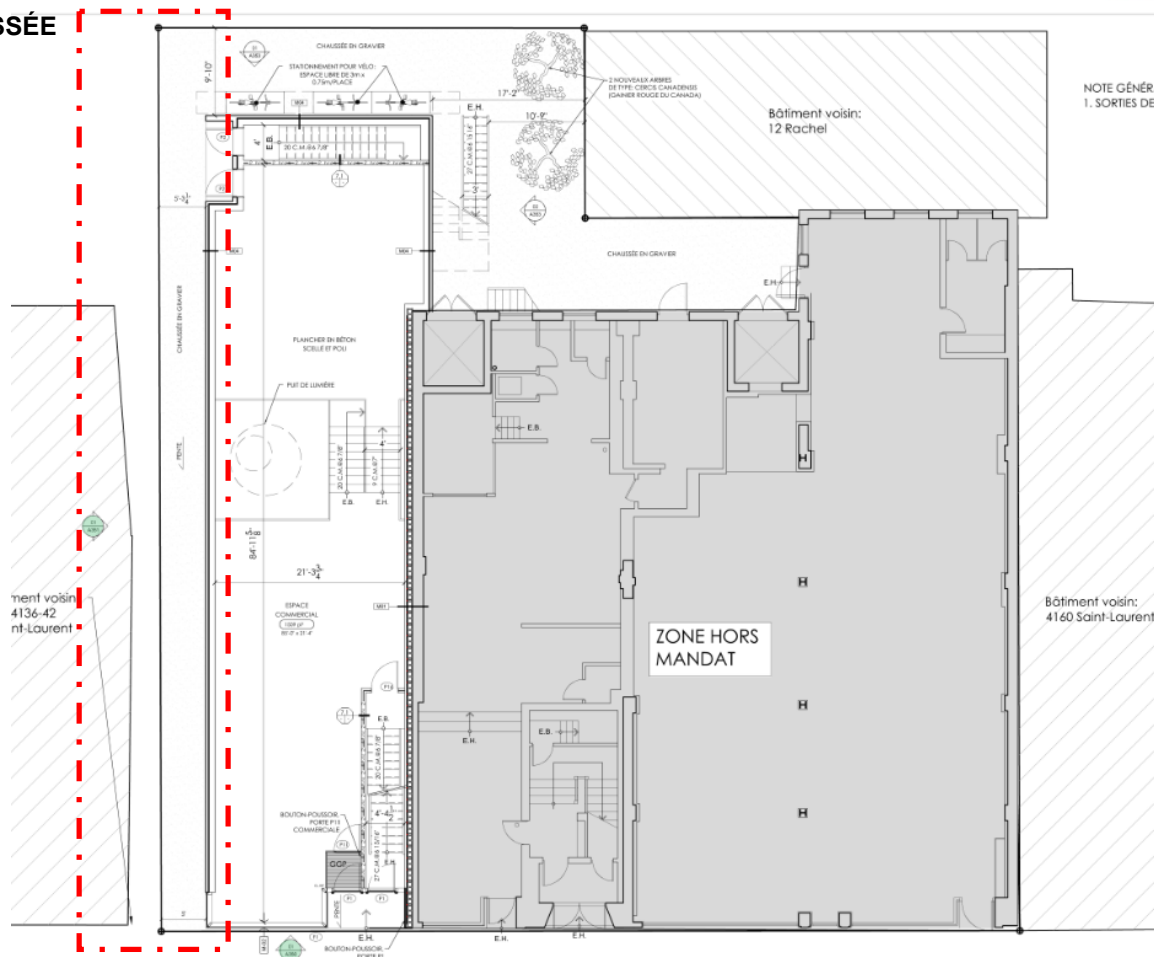
Demande

Projet

Plans - proposition

Analyse

## REZ-DE-CHAUSSÉE



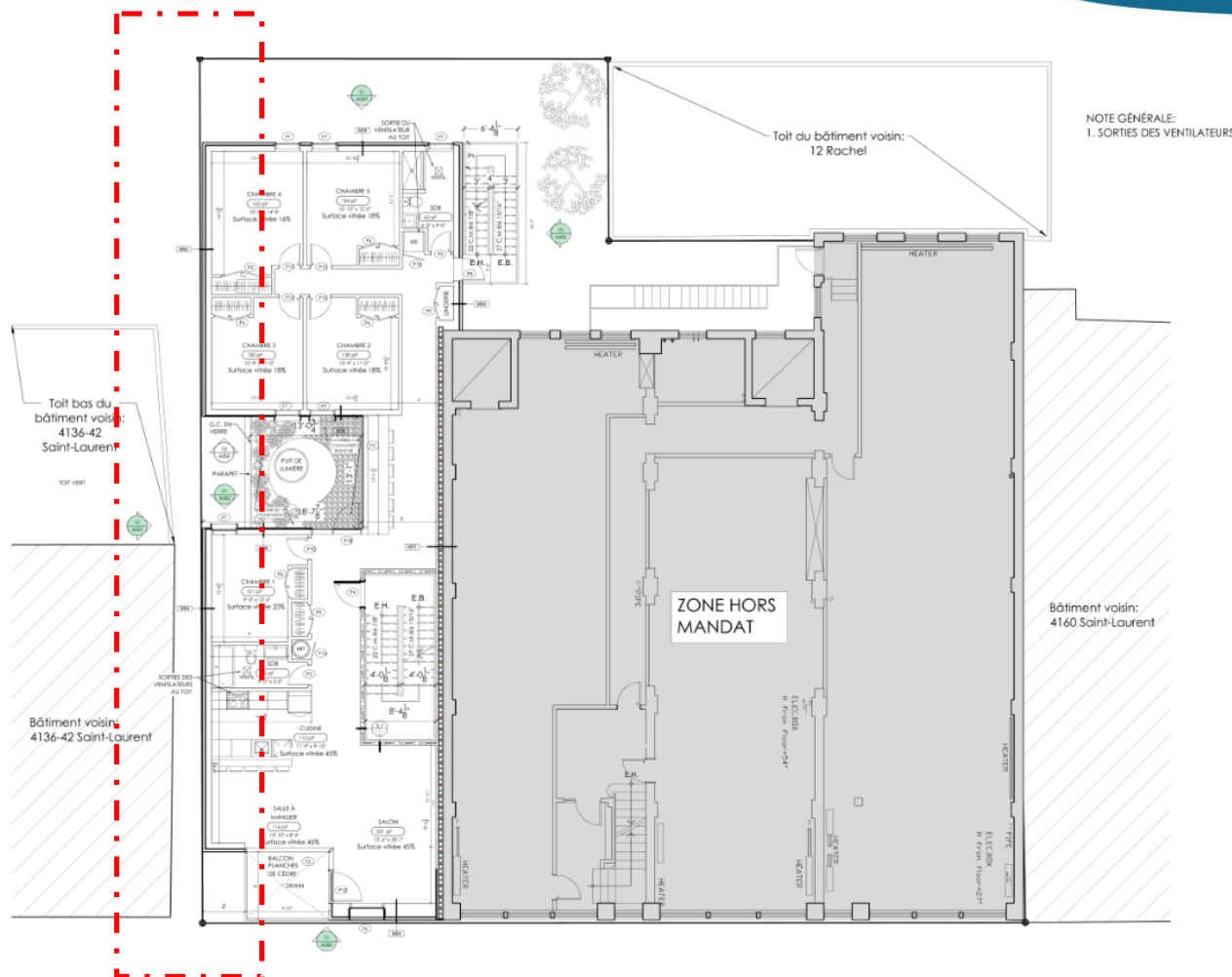
Demande

Projet

Plans - proposition

Analyse

## 2e ÉTAGE

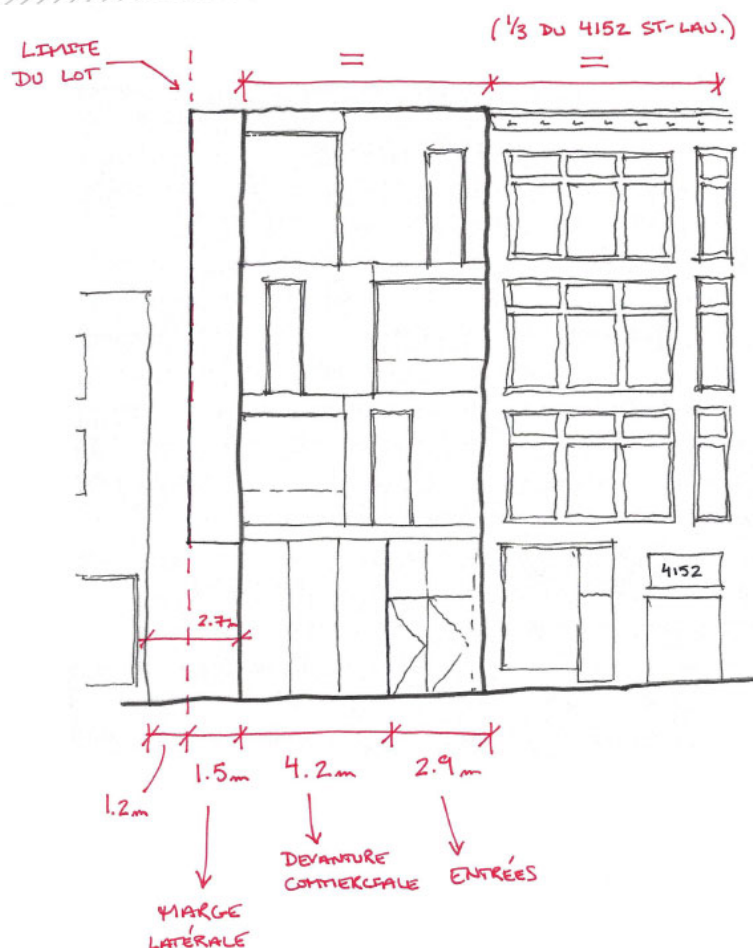


Demande

Projet

Plans - proposition

Analyse



**La marge latérale au rez-de-chaussée de 1 m 50 permettrait de :**

- Arrimer l'agrandissement avec le bâtiment existant, la largeur de la nouvelle façade principale est égale à un tiers ( $\frac{1}{3}$ ) de la façade du 4152 Saint-Laurent, soit de 7 m 10;
- De réduire la largeur du mur aveugle en retrait de la façade sur Saint-Laurent;
- Avoir une grande vitrine commerciale et une meilleure proportion entre les entrées;
- Offrir une meilleur continuité des façades sur Saint-Laurent.

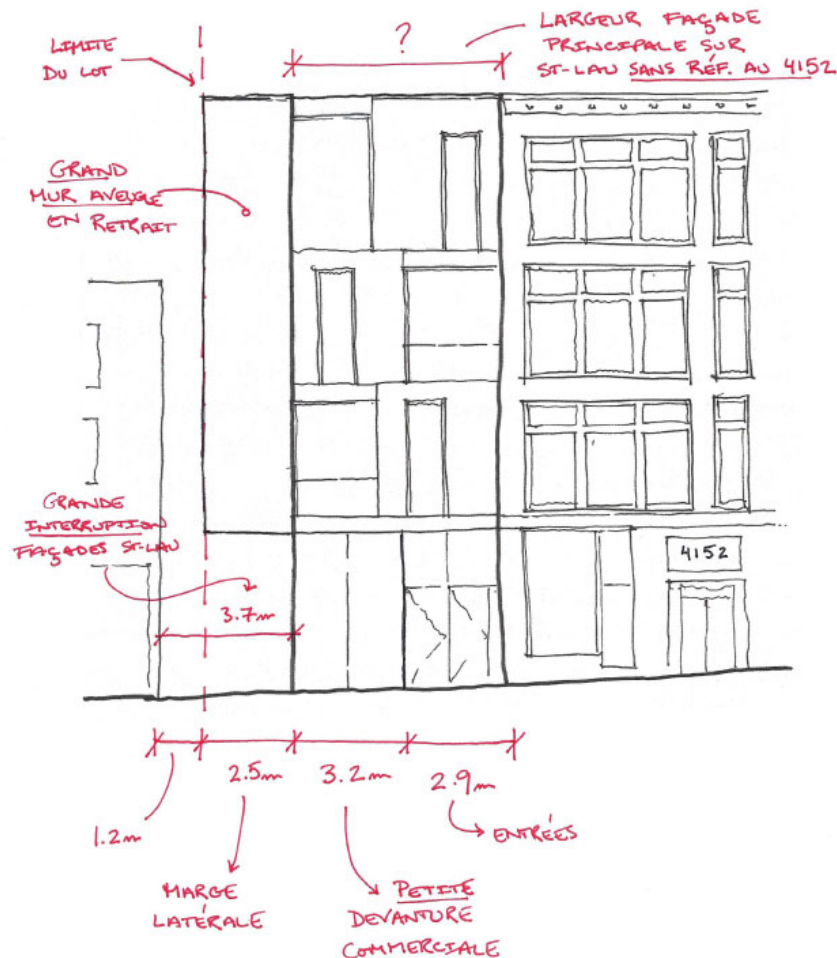


Demande

Projet

Plans - proposition

Analyse



**Une marge latérale de 2 m 50 au rez-de-chaussée entrainerait :**

- Une mauvaise proportion verticale de la façade principale sur le boulevard Saint-Laurent;
- La partie en porte-à-faux, étant plus grande, augmente la complexité de la structure du bâtiment;
- Le mur aveugle en retrait de la façade sur Saint-Laurent est agrandi et disproportionné avec la partie principale du corps du bâtiment;
- La devanture commerciale serait réduite à 3 m 20 et la superficie commerciale de 54 m<sup>2</sup> ;
- Une interruption de 3 m 70 dans la continuité des façades sur le boulevard Saint-Laurent.

Demande

Projet

Analyse

La direction est d'avis **favorable** à la marge proposée pour les motifs suivants :

- Avant la démolition de la bâtisse située au 4144, boulevard Saint-Laurent, il y avait l'existence d'une servitude de passage et identifiée au certificat de localisation;
- Le passage n'aurait pas d'impacts majeurs sur les issues arrières du bâtiment voisin puisque la servitude serait respectée;
- Avec une marge de 2 m 50, la partie en porte-à-faux de l'agrandissement serait plus grande, ce qui augmenterait la complexité de la structure du bâtiment;
- Le respect d'une marge latérale de 2 m 50 réduirait l'espace commercial de 27 m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée ainsi qu'au sous-sol;
- Le respect de la marge latérale prescrite réduirait de 1 m le frontage commercial, ce qui pourrait avoir un impact sur la continuité des vitrines commerciales du boulevard Saint-Laurent.

Demande

Projet

Analyse

La direction propose d'assujettir l'autorisation du projet à la condition suivante :

- Que la partie du mur latéral du bâtiment, au rez-de-chaussée, soit à une distance minimale de 1 m 50 de la limite de propriété latérale.



<b>Présentation au comité consultatif d'urbanisme</b>	<b>21 septembre</b>
Adoption de la première résolution	22 novembre 2021
Consultation écrite	Décembre
Adoption du second projet de résolution	2022
Processus d'approbation référendaire	2022
<b>Adoption finale de la résolution</b>	2022

# MERCI ! QUESTIONS ? VOIR FORMULAIRE



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

[ville.montreal.qc.ca/leplateau](http://ville.montreal.qc.ca/leplateau)