

LE PLATEAU-
MONT-ROYAL



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

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal 

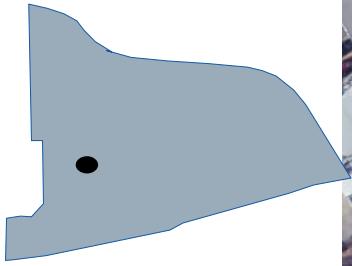
LOCALISATION

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Analyse



Le Plateau-Mont-Royal
Montréal 

CONTEXTE

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.

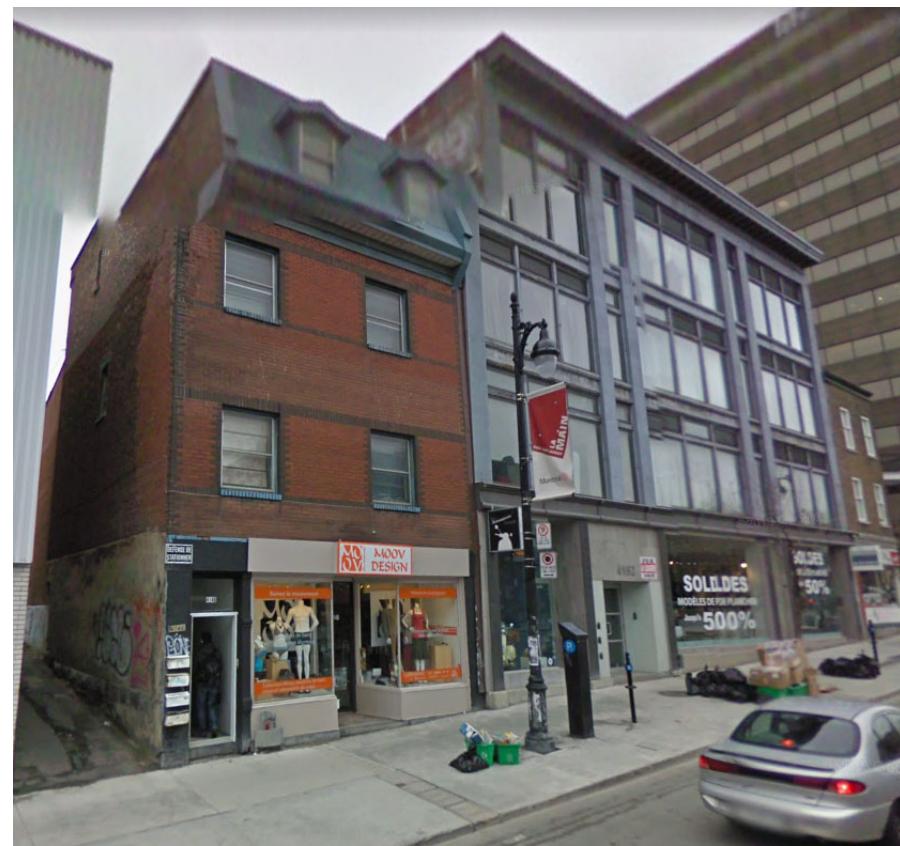
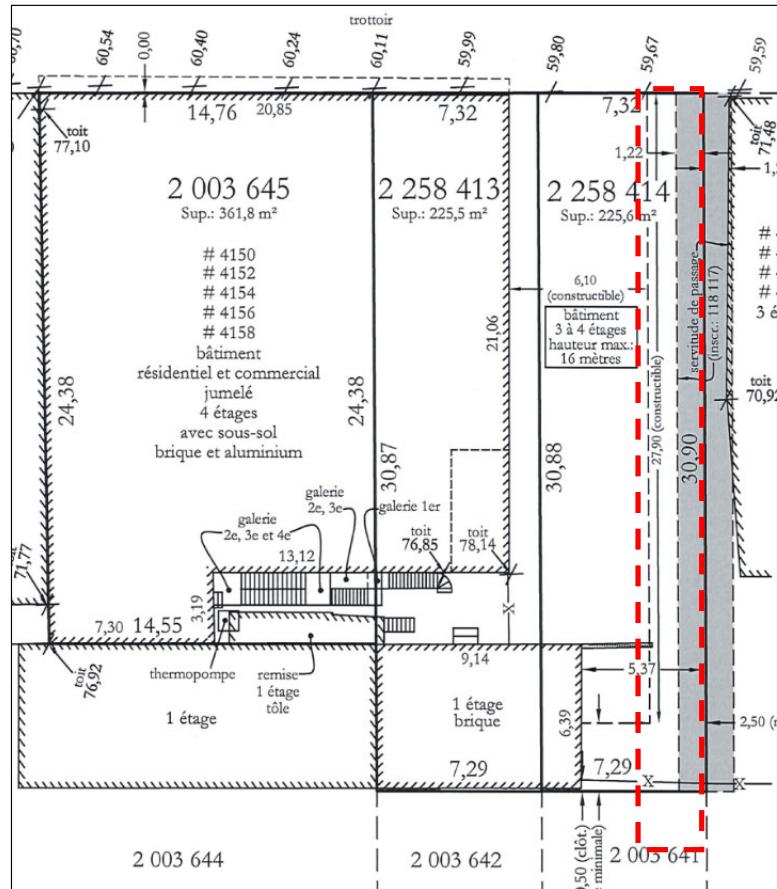
CONTEXTE

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).



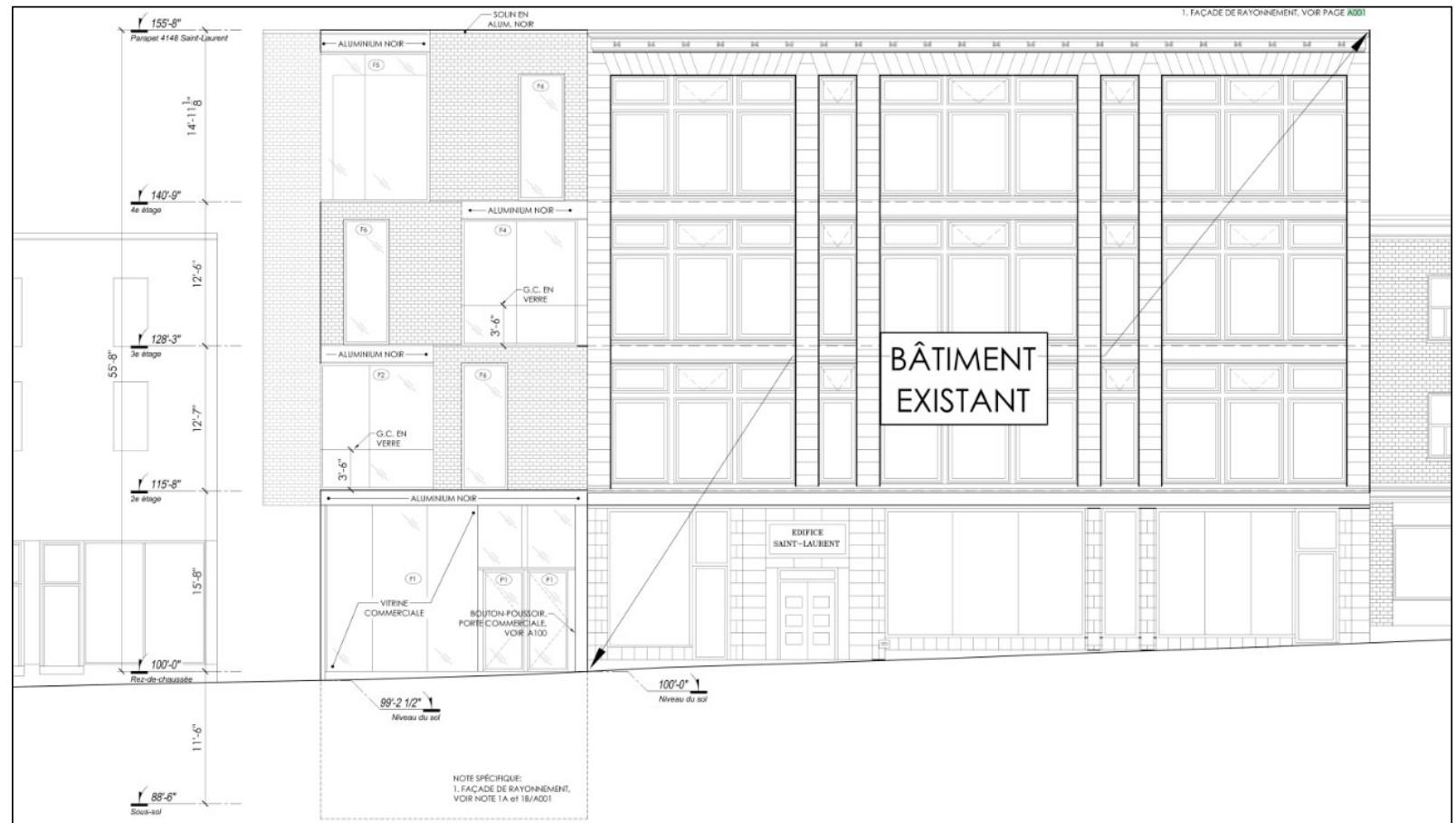
LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Plans - proposition

Analyse



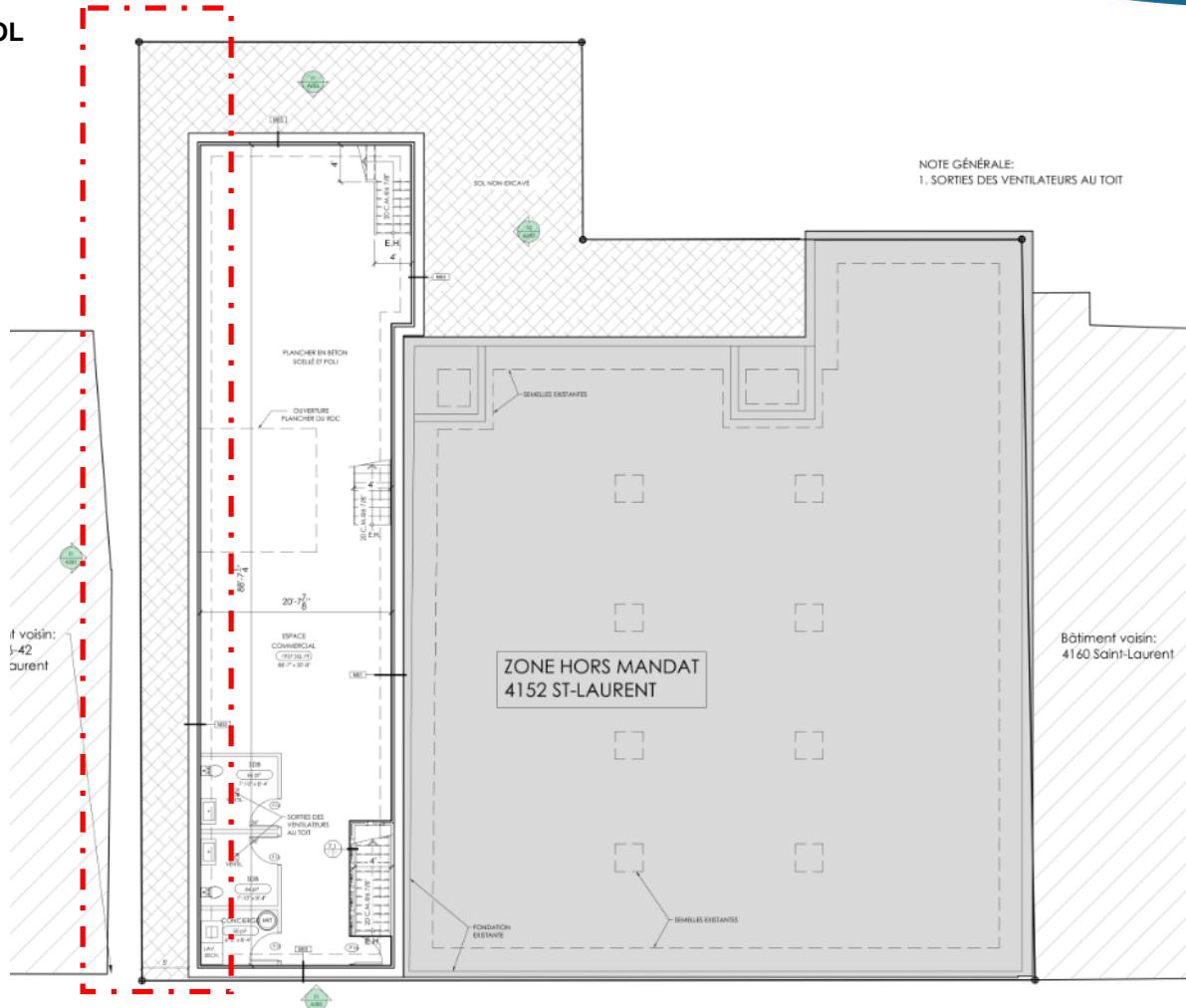
Demande

Projet

Plans - proposition

Analyse

SOUS-SOL



LE PLATEAU-MONT-ROYAL

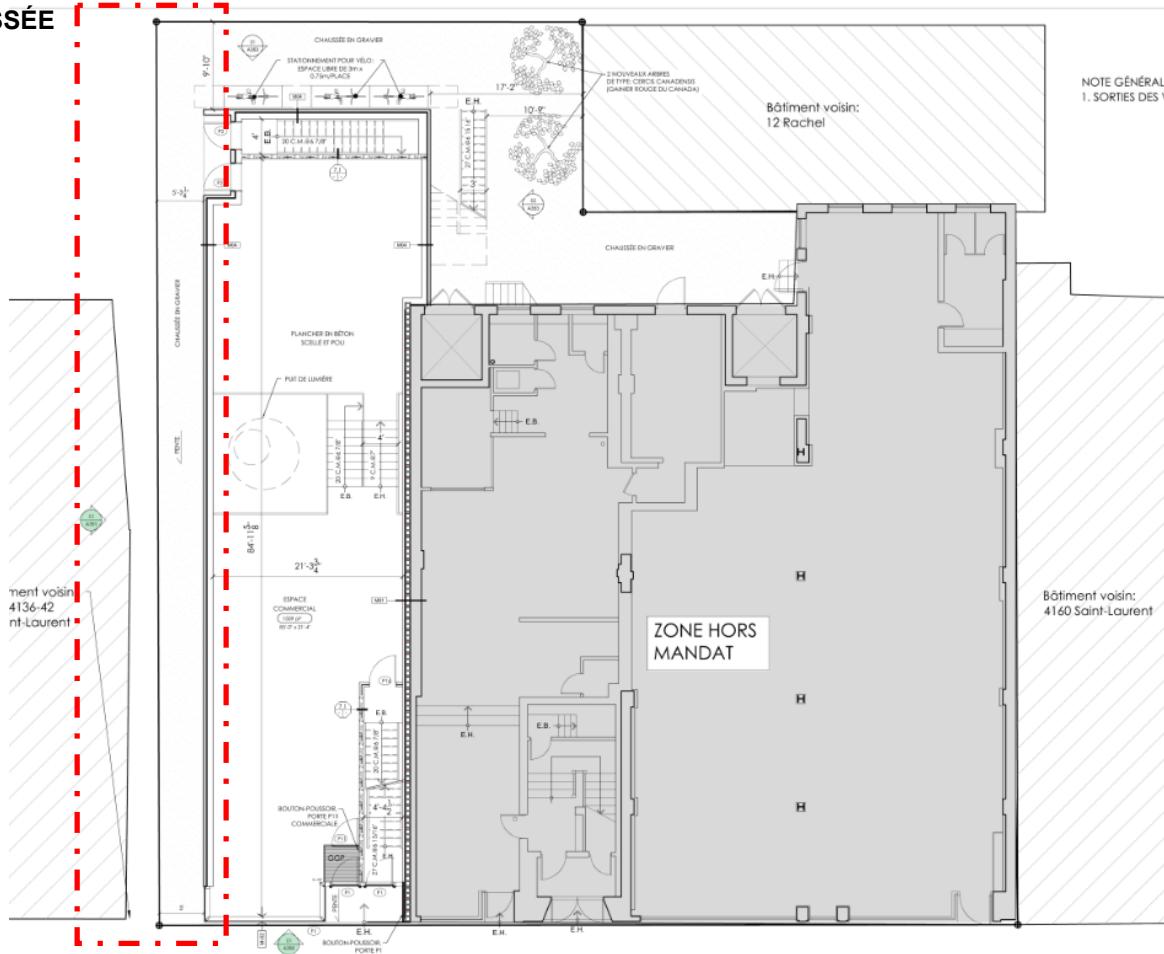
Demande

Projet

Plans - proposition

Analyse

REZ-DE-CHAUSSEE



LE PLATEAU-MONT-ROYAL

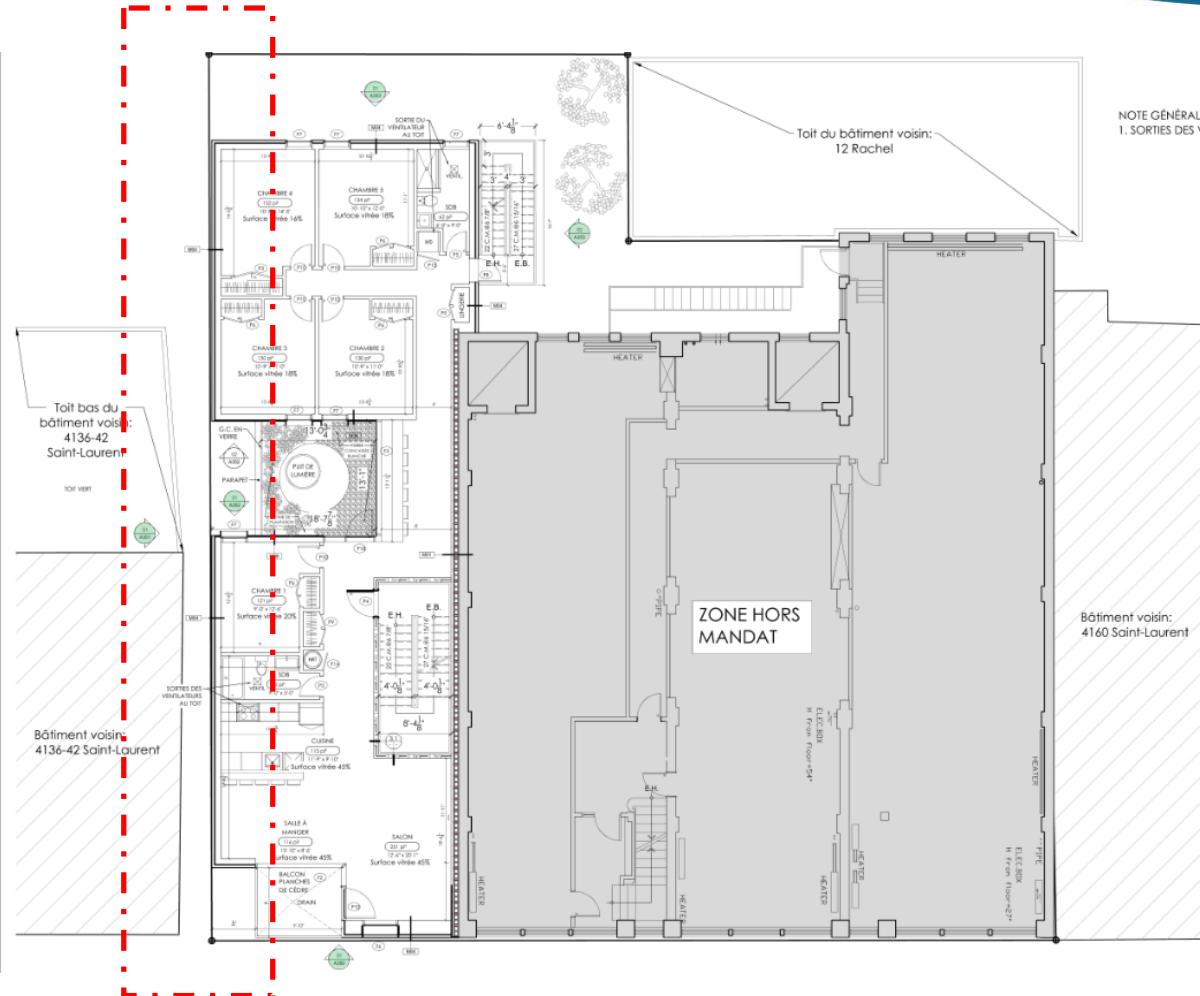
Demande

Projet

Plans - proposition

Analyse

2e ÉTAGE

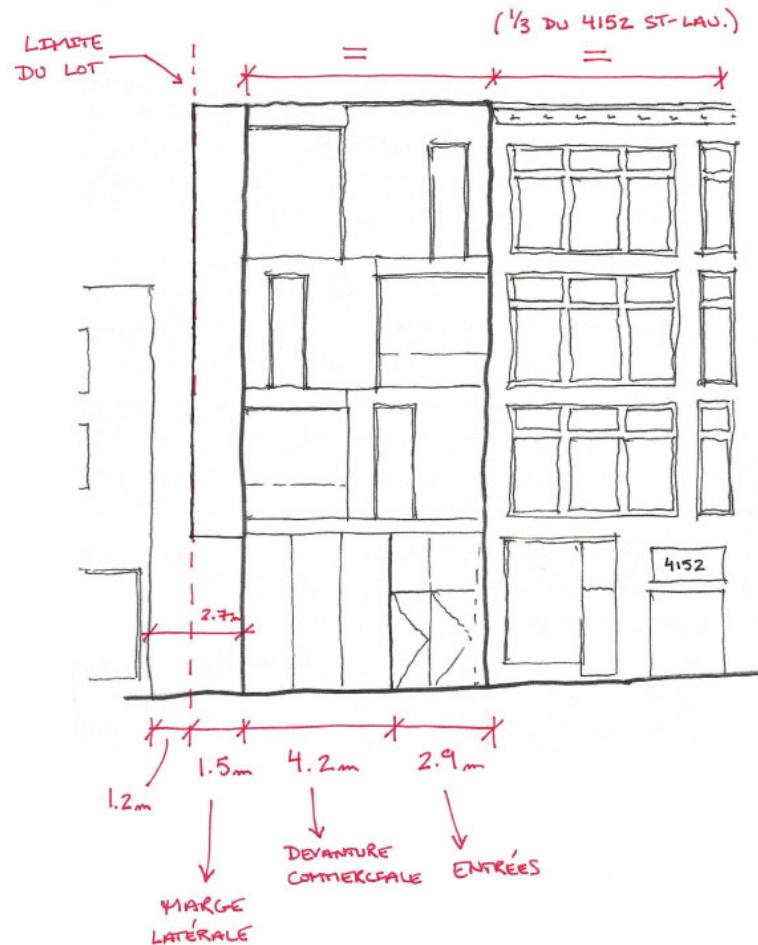


Demande

Projet

Plans - proposition

Analyse



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

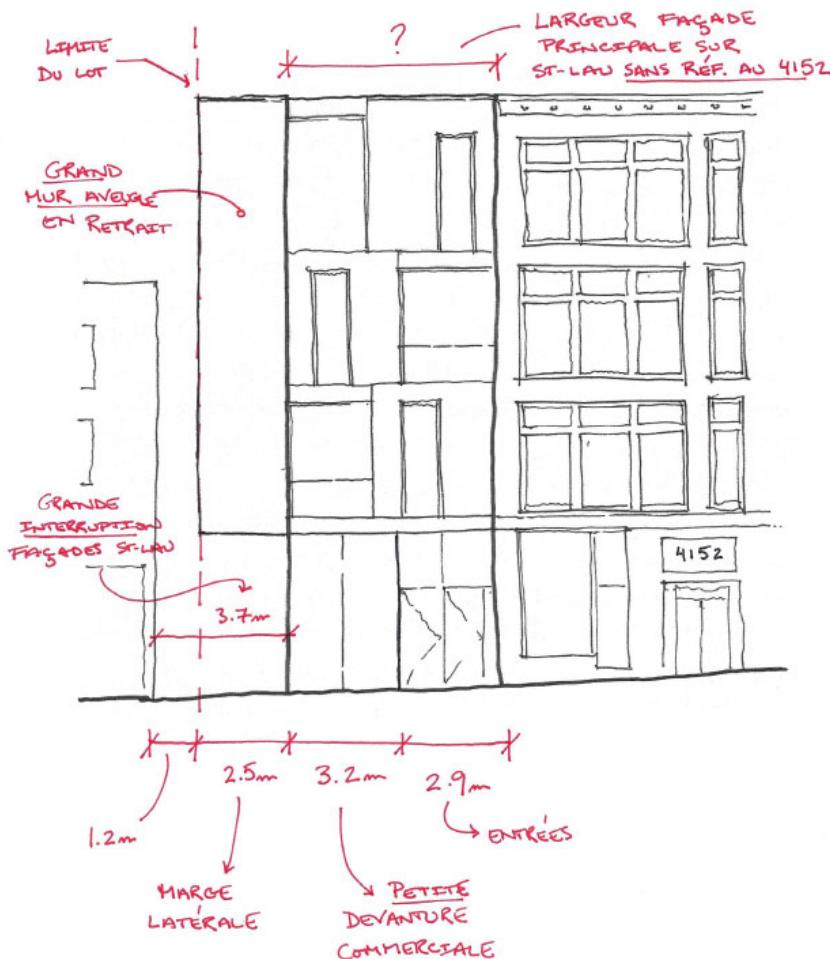
- Arrimer l'agrandissement avec le bâtiment existant, la largeur de la nouvelle façade principale est égale à un tiers ($\frac{1}{3}$) de la façade du 4152 Saint-Laurent, soit de 7 m 10;
- De réduire la largeur du mur aveugle en retrait de la façade sur Saint-Laurent;
- Avoir une grande vitrine commerciale 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 entraînerait :

- 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 m² ;
- 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 bâtie 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 m², 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.

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

MERCI ! QUESTIONS ? VOIR FORMULAIRE



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau