

Exemple du projet de développement
Development Project Example



Opportunité unique de développement résidentiel et commercial
Unique Residential and Commercial Development Opportunity

61-75, rue Rachel Ouest, Montréal (Québec) H2W 1G2

Terrain pour projet de redéveloppement d'un bâtiment de $\pm 33\,174$ pi² de 4 étages
À vocation résidentielle et commerciale

Lot for a redevelopment project involving a 4-story building of $\pm 33,174$ ft²
For residential and commercial use

Pour plus d'informations contactez :
For more information contact :

Vincent Lauzon, BAA

Vice-président
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Vincent Lauzon inc.
☎ 514 866 3333 x316
☎ 514 773 8606
✉ vlauzon@naiterramont.ca

Laurent Lauzon

Vice-président principal
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Laurent Lauzon inc.
☎ 514 866 3333 x307
☎ 514 238 8606
✉ llauzon@naiterramont.ca

LE PROJET | THE PROJECT

Opportunité unique sur le marché grâce au projet immobilier bénéficiant déjà d'une approbation PPCMOI – L'unique étape restante consiste à déposer les plans de construction. Situé dans un secteur exceptionnel, à seulement quelques pas du parc et à proximité immédiate du centre-ville, cet emplacement combine idéalement la tranquillité et l'accessibilité urbaine. Il s'agit d'une occasion parfaite pour concrétiser rapidement un projet de construction dans un environnement hautement recherché.

Unique opportunity on the market thanks to this real estate project, which has already received PPCMOI approval – The only remaining step is to submit the construction plans. Located in an exceptional area, just a few steps away from the park and right next to Downtown, this location perfectly combines tranquility and urban accessibility. This is the perfect opportunity to quickly bring a construction project to life in a highly sought-after area.

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Constructible | Buildable
Terrain | Lot

± 33 174
9 577

Dimensions

Terrain | Land

78' x 122'



Prix demandé Asking Price

4 625 000 \$
(± 139,41 \$/pi² constructible)
(± \$ 139.41 | buildable ft²)



Route



Autobus | Buses
29, 55, 80 & 363

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Secteur en développement commercial et résidentiel
Commercial and residential development area
- Peut inclure 1 local commercial et un minimum de 37 logements
May include 1 commercial space and a minimum of 37 housing units
- Intégration planifiée d'un ascenseur afin de faciliter l'accessibilité
Planned installation of an elevator to improve accessibility
- Espace couvert prévu, dédié à un stationnement à vélo pour les résidents
Planned covered area designated for resident bicycle parking



ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2026-2028)

Terrain Land	2 331 600\$
Bâtiment Building	444 700\$
Total	2 776 300\$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	44 856\$
Scolaire School (2025-2026)	2 231\$
Total	47 087\$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning C.2, H.1-4

Numéros de lots | Lot Numbers 2 004 718 & 2 004 719
(Cadastre du Québec)

EXEMPLE DE PROJET DE DÉVELOPPEMENT* DEVELOPMENT PROJECT EXAMPLE



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Bâtiment (au sol) Building (Floor Area)	8 294
Constructible Buildable	33 174
C.O.S.	30 194
Espace commercial Commercial Space	938
Logements Housing Units	25 047
Moyenne des logements Average Housing	805



Étages | Floors

4



Local commercial

Commercial Unit
1 au RC | Ground Floor



Nombre de logements
Number of Residential Units
37 minimum



Cases à vélo | Bike Stalls

1 par logement | per Unit
37 total



Répartition des logements

Housing Distribution
22 x 3 ½
11 x 4 ½
4 x 5 ½



Toit | Roof

2 espaces végétalisés
2 Green Spaces



* Informations présentées à titre indicatif seulement, selon le projet du vendeur
Information provided for reference only, based on the seller's proposal

SECTEUR

Idéalement situé au cœur du vibrant Plateau-Mont-Royal, le 61, rue Rachel Ouest combine le charme historique des bâtiments montréalais et l'effervescence d'un quartier moderne, offrant un cadre de vie dynamique et recherché.

Proximité des services: Tout se fait à pied depuis cette adresse. Les résidents profitent d'un accès direct à une multitude d'épiceries fines, de pharmacies, de boulangeries artisanales et de banques. Les commerces essentiels de l'avenue du Mont-Royal et de la rue Saint-Denis sont à deux pas.

Accessibilité: Le secteur est un paradis pour la mobilité active et collective. Situé entre les stations de métro Mont-Royal et Laurier, l'adresse est aussi desservie par plusieurs lignes de bus fréquentes. Les pistes cyclables et les stations BIXI environnantes facilitent les déplacements.

Activités et loisirs: À quelques minutes de marche, le parc du Mont-Royal et le parc Jeanne-Mance offrent de vastes espaces verts pour le sport et la détente. Le quartier regorge de théâtres, de salles de spectacles, de cafés branchés et de restos réputés qui animent la vie culturelle locale.

Ambiance et qualité de vie: Ce coin du Plateau propose un équilibre parfait entre l'animation urbaine et la tranquillité résidentielle. Les rues bordées d'arbres, les ruelles vertes et l'esprit de communauté unique de Montréal y créent une atmosphère chaleureuse, conviviale et sécuritaire.

SECTOR

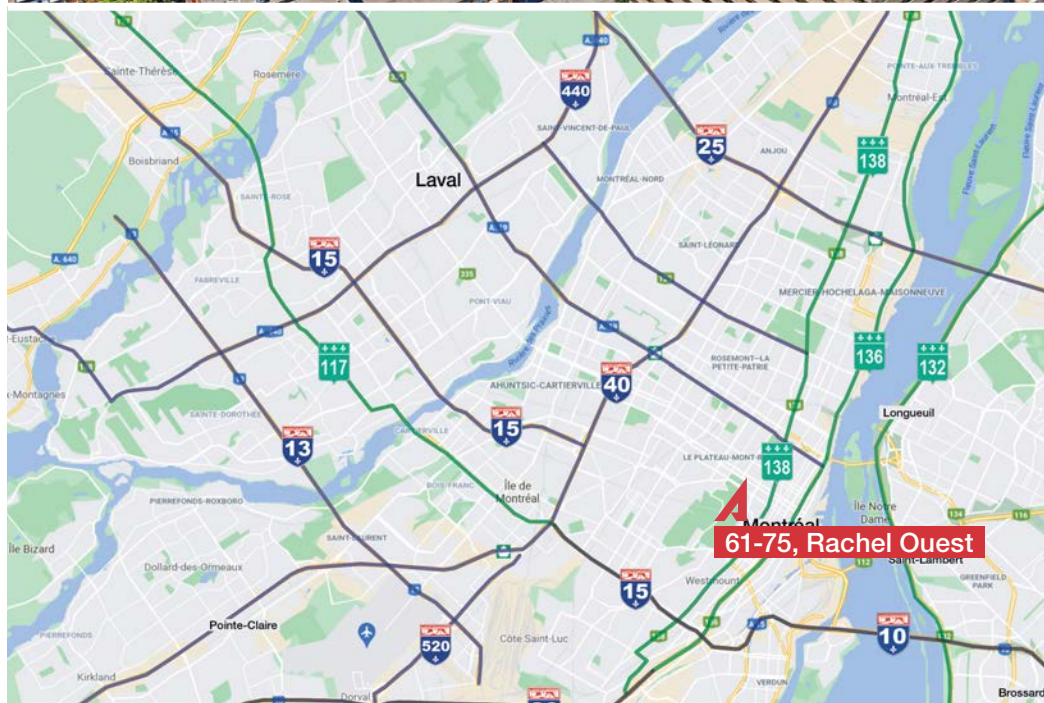
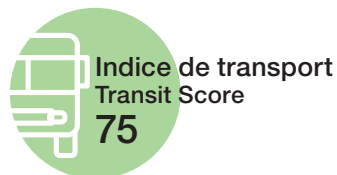
Ideally located in the heart of the vibrant Plateau-Mont-Royal neighborhood, 61 Rachel Street West combines the historic charm of Montréal's buildings with the vibrancy of a modern neighborhood, offering a dynamic and desirable living environment.

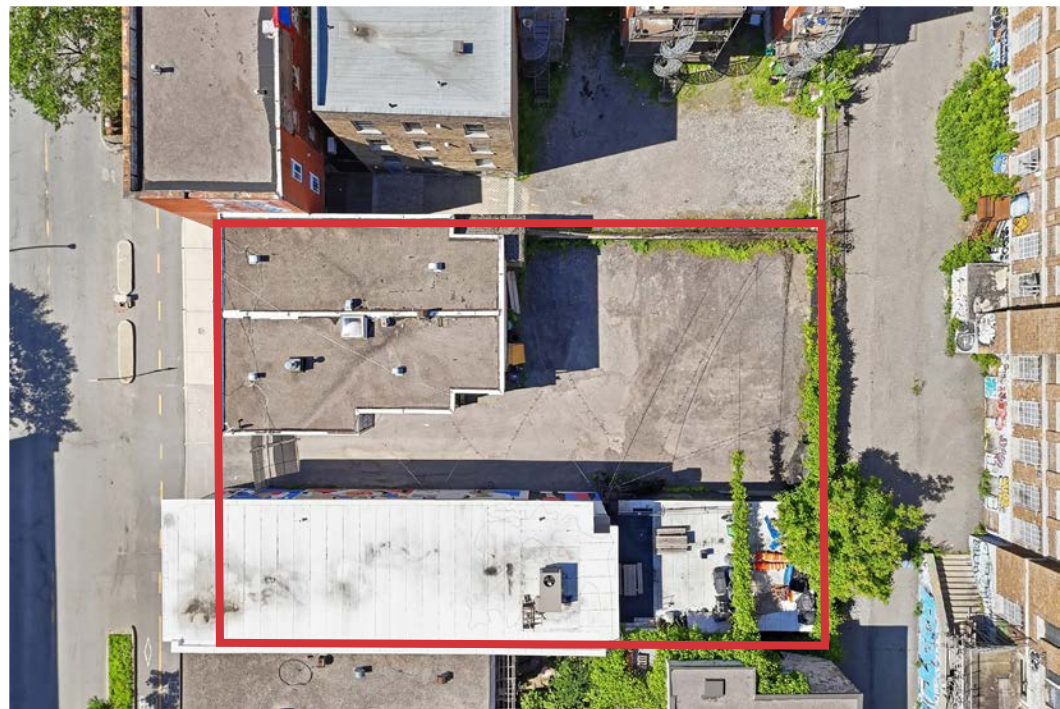
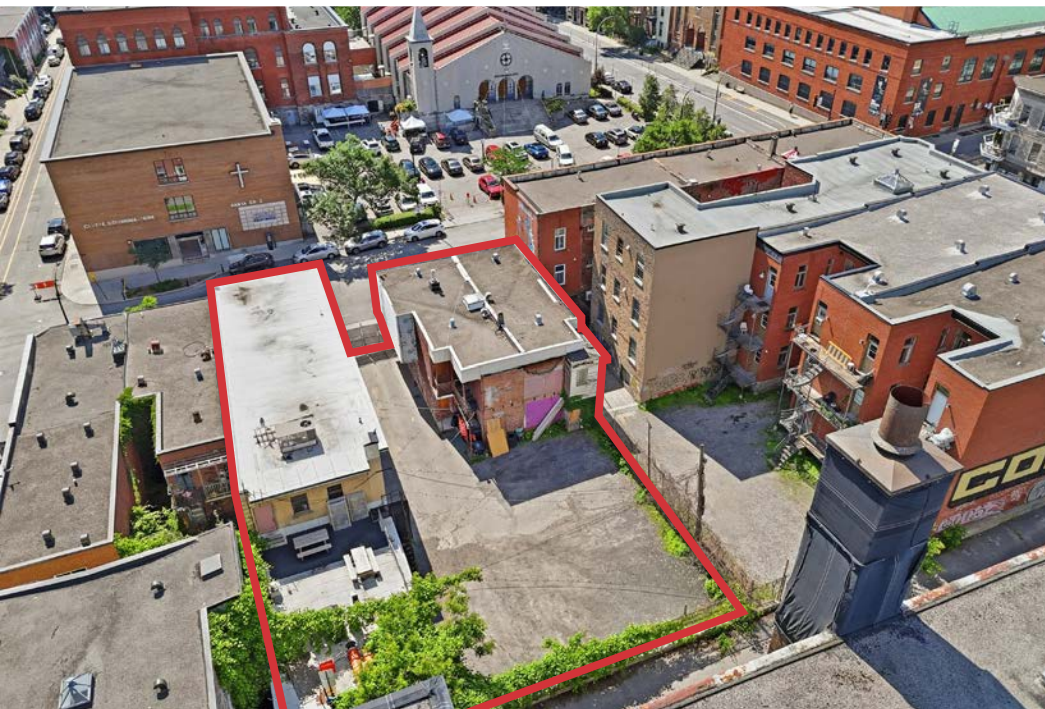
Proximity to Amenities: Everything is within walking distance from this address. Residents enjoy direct access to a wide variety of specialty grocery stores, pharmacies, artisanal bakeries, and banks. The essential shops on Mont-Royal Avenue and Saint-Denis Street are just a few blocks away.

Accessibility: The area is a paradise for active and public transit. Located between Mont-Royal and Laurier Metro Stations, the address is also served by several frequent bus routes. The surrounding bike paths and BIXI stations make getting around easy.

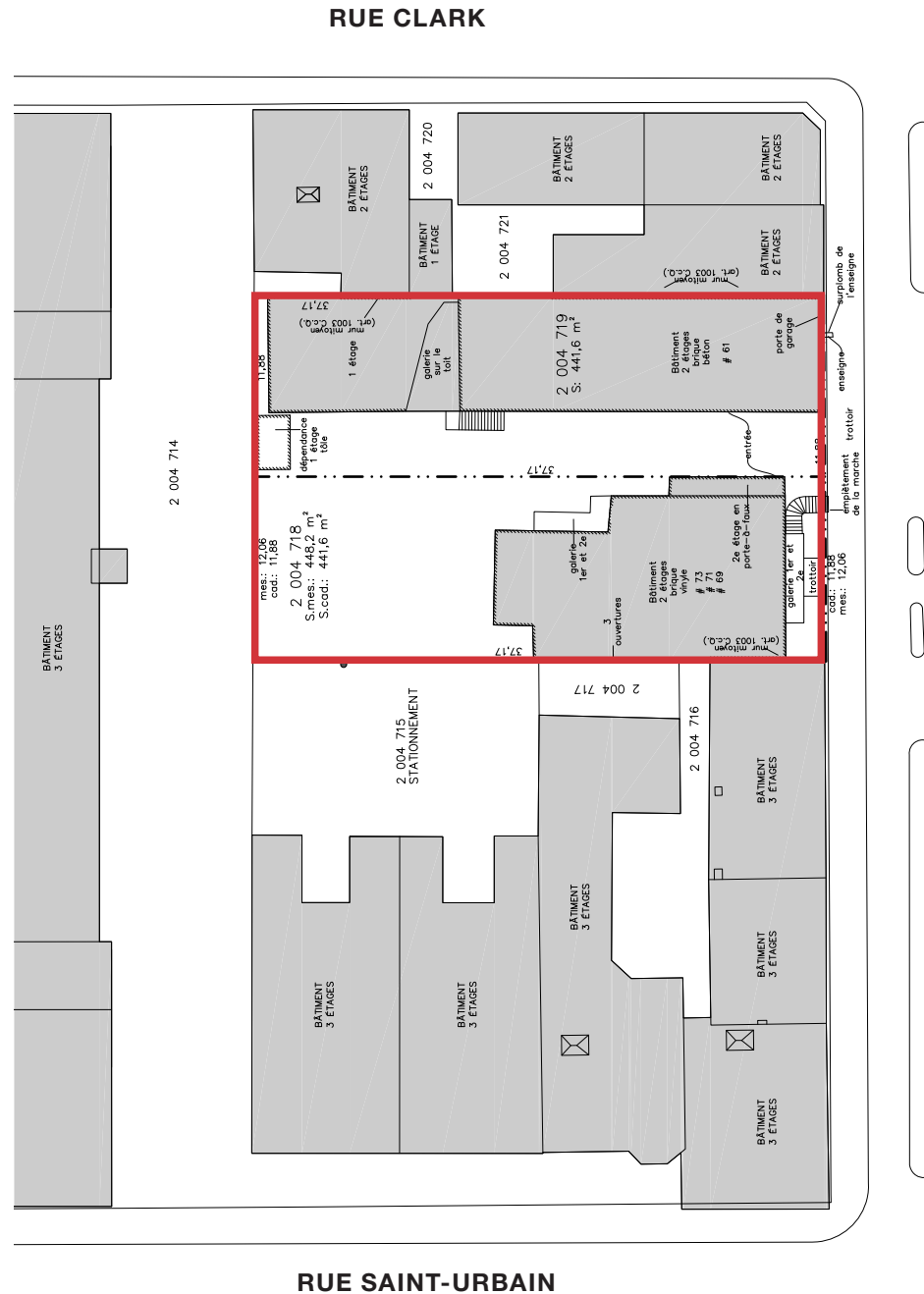
Activities and Recreation: Just a few minutes' walk away by foot, Mount Royal Park and Jeanne-Mance Park offer vast green spaces for sports and relaxation. The neighborhood is brimming with theaters, performance venues, trendy cafés, and renowned restaurants that bring the local cultural scene to life.

Atmosphere and Quality of Life: This part of the Plateau offers the perfect balance between urban vibrancy and residential tranquility. The tree-lined streets, green alleys, and Montréal's unique sense of community create a warm, friendly, and safe atmosphere.

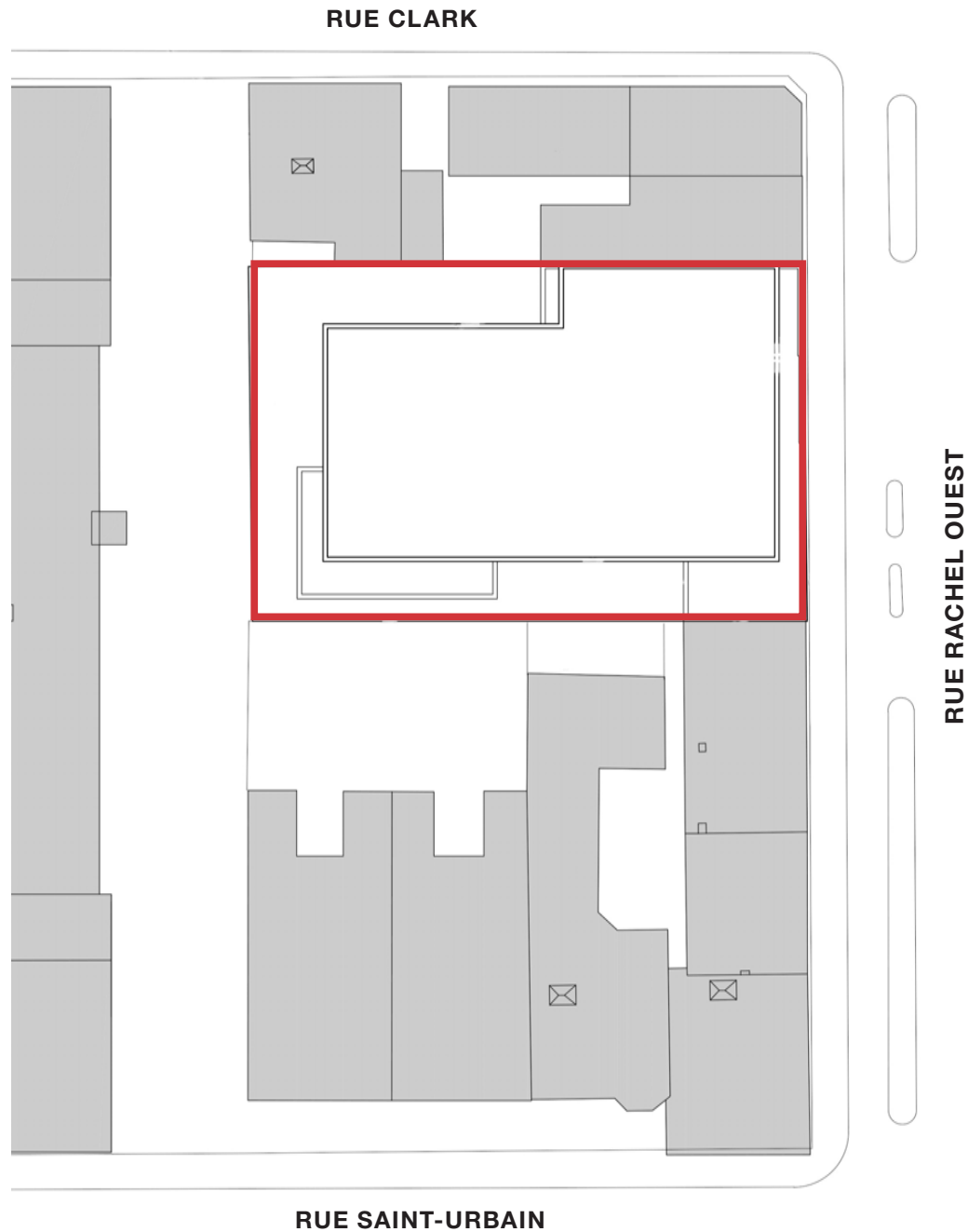






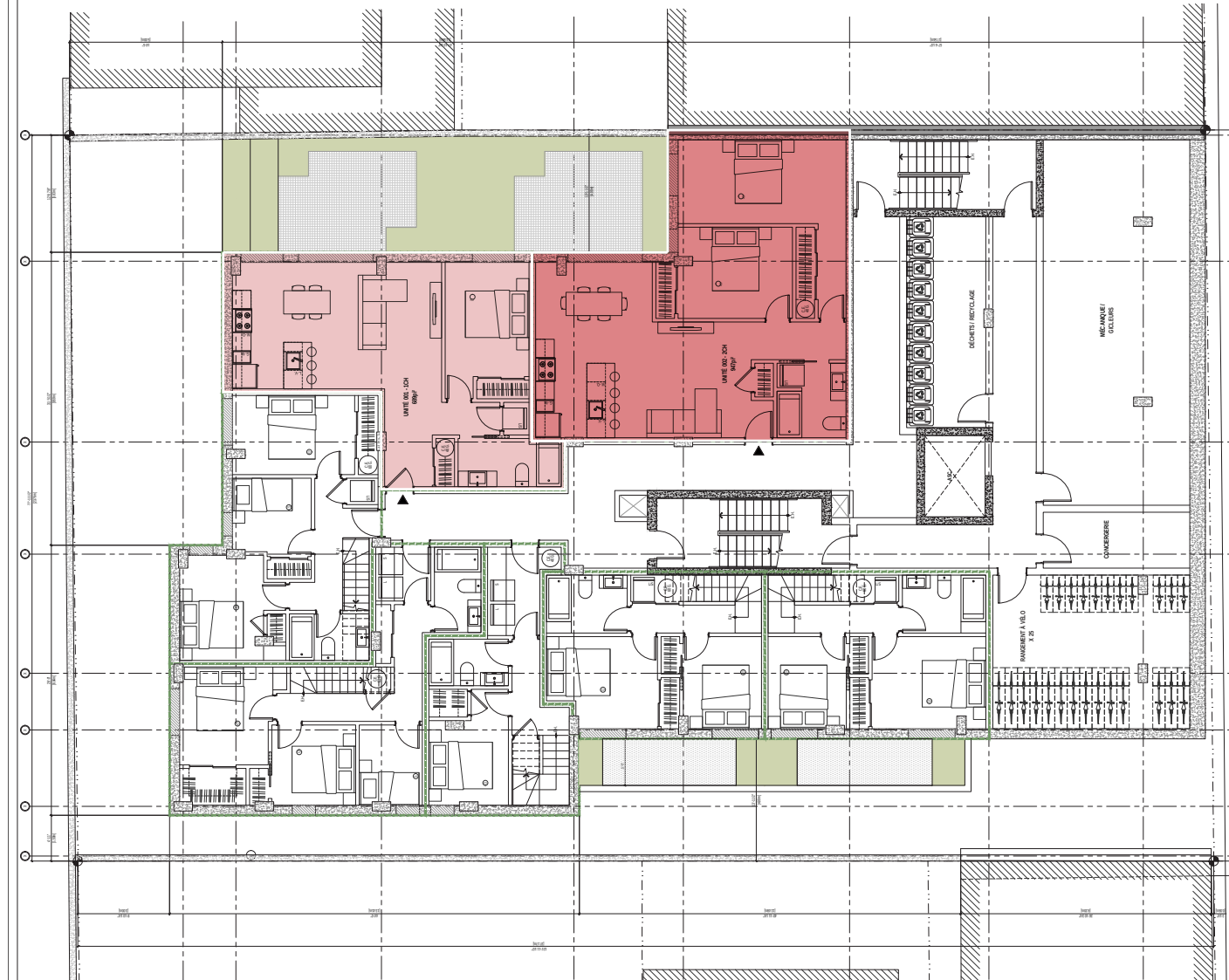
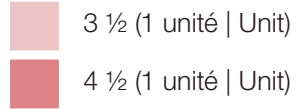


PROPOSITION DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER
PROPERTY DEVELOPMENT PROJECT PROPOSAL



EXEMPLE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER
PROPERTY DEVELOPMENT PROJECT EXAMPLE

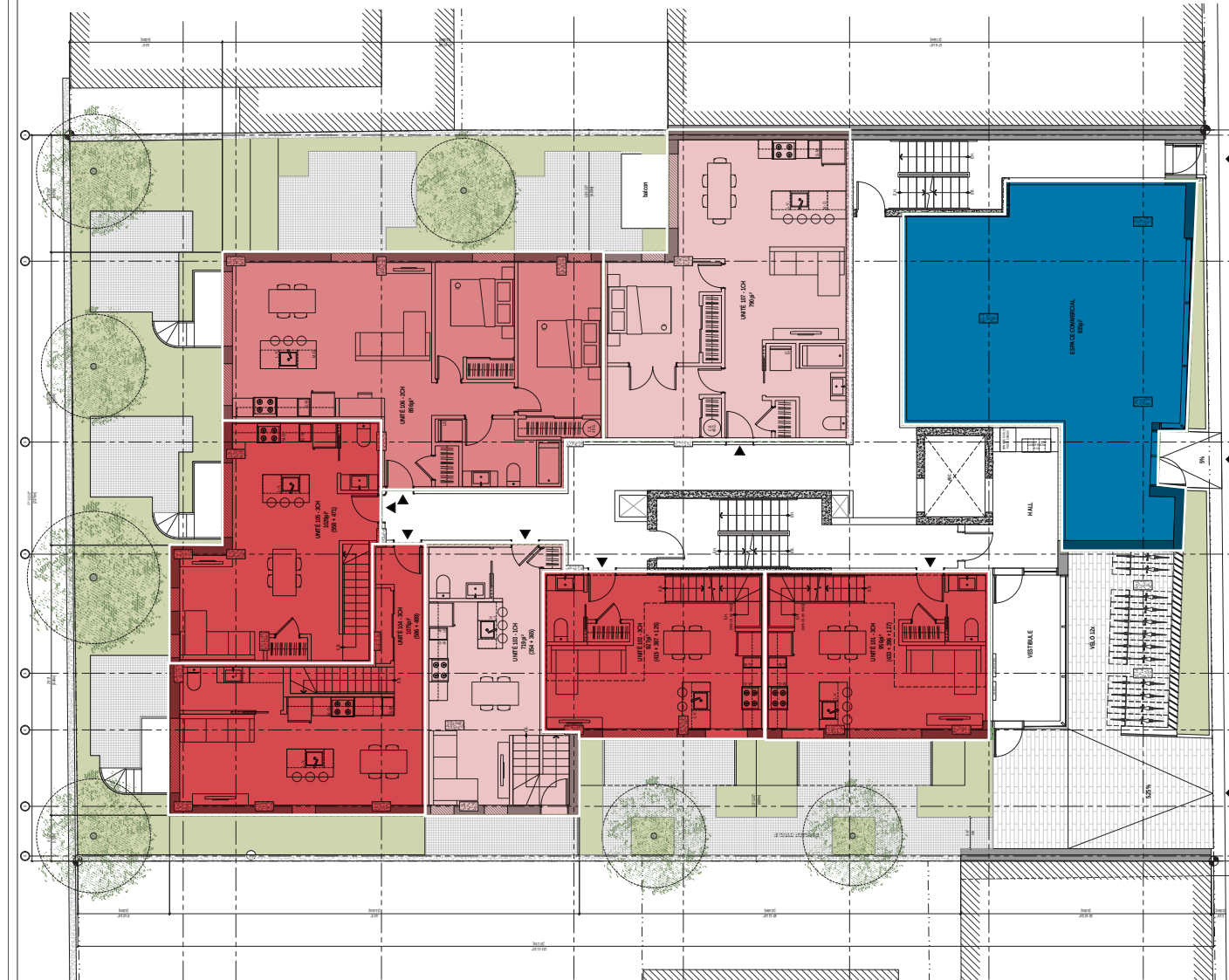
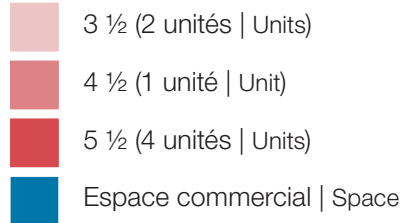
Sous-sol | Basement



RUE RACHEL OUEST

EXEMPLE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER
PROPERTY DEVELOPMENT PROJECT EXAMPLE

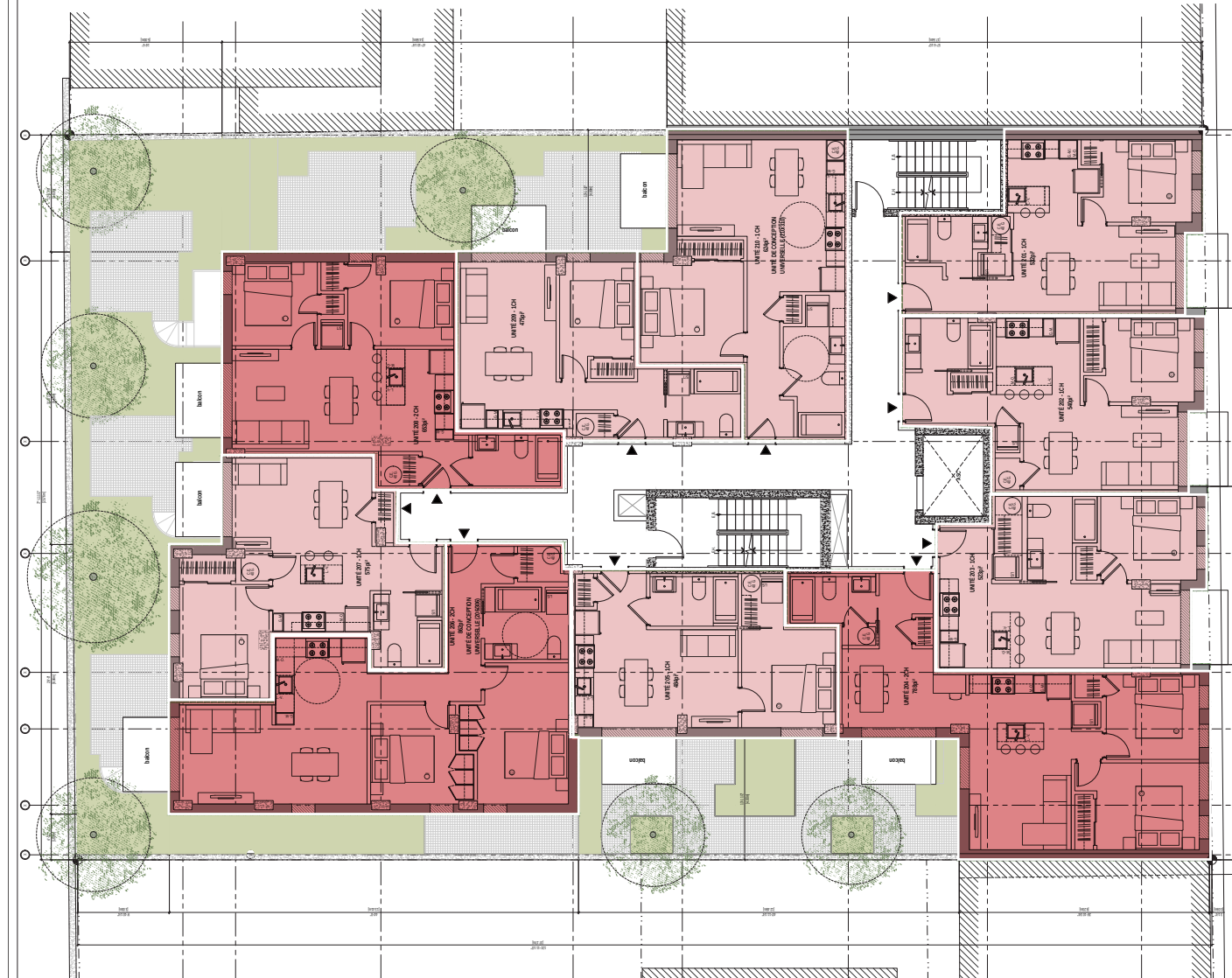
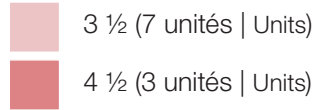
Rez-de-chaussée | Ground Floor



RUE RACHEL OUEST

EXEMPLE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER
PROPERTY DEVELOPMENT PROJECT EXAMPLE

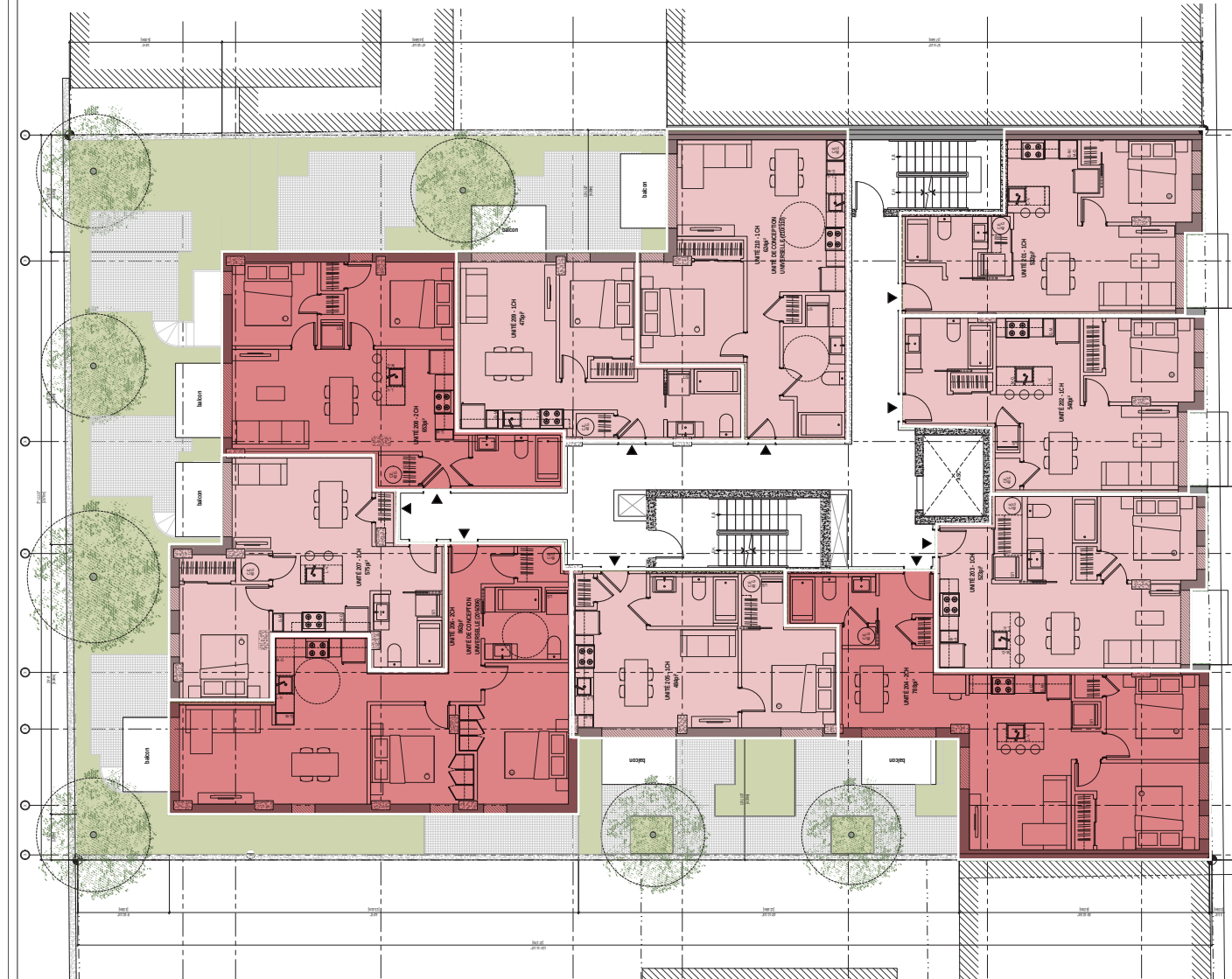
2^e étage | 2nd Floor



RUE RACHEL OUEST

3 ½ (7 unités | Units)

4 ½ (3 unités | Units)

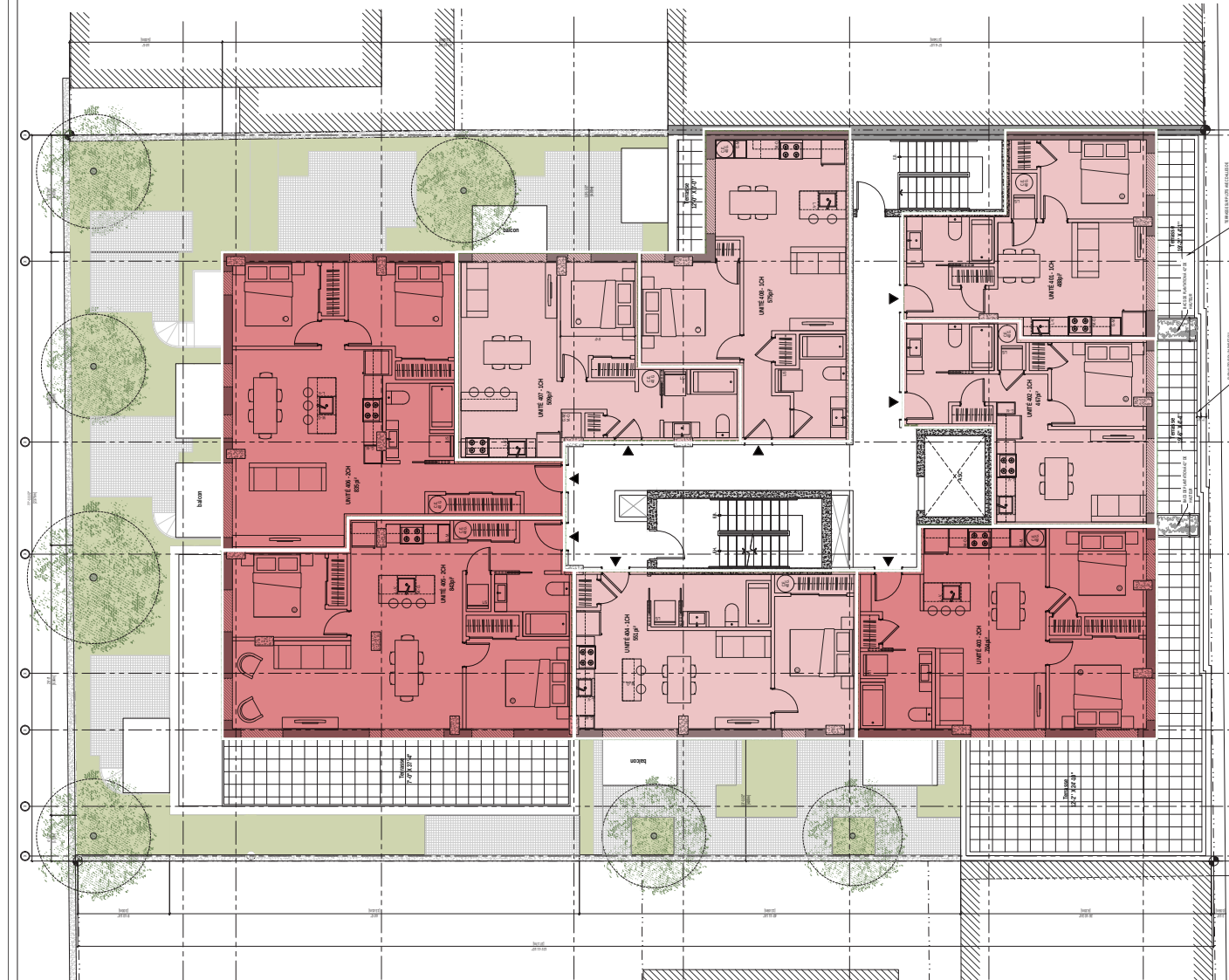
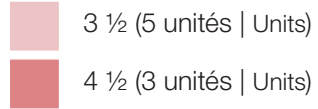


RUE RACHEL OUEST



EXEMPLE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER
PROPERTY DEVELOPMENT PROJECT EXAMPLE

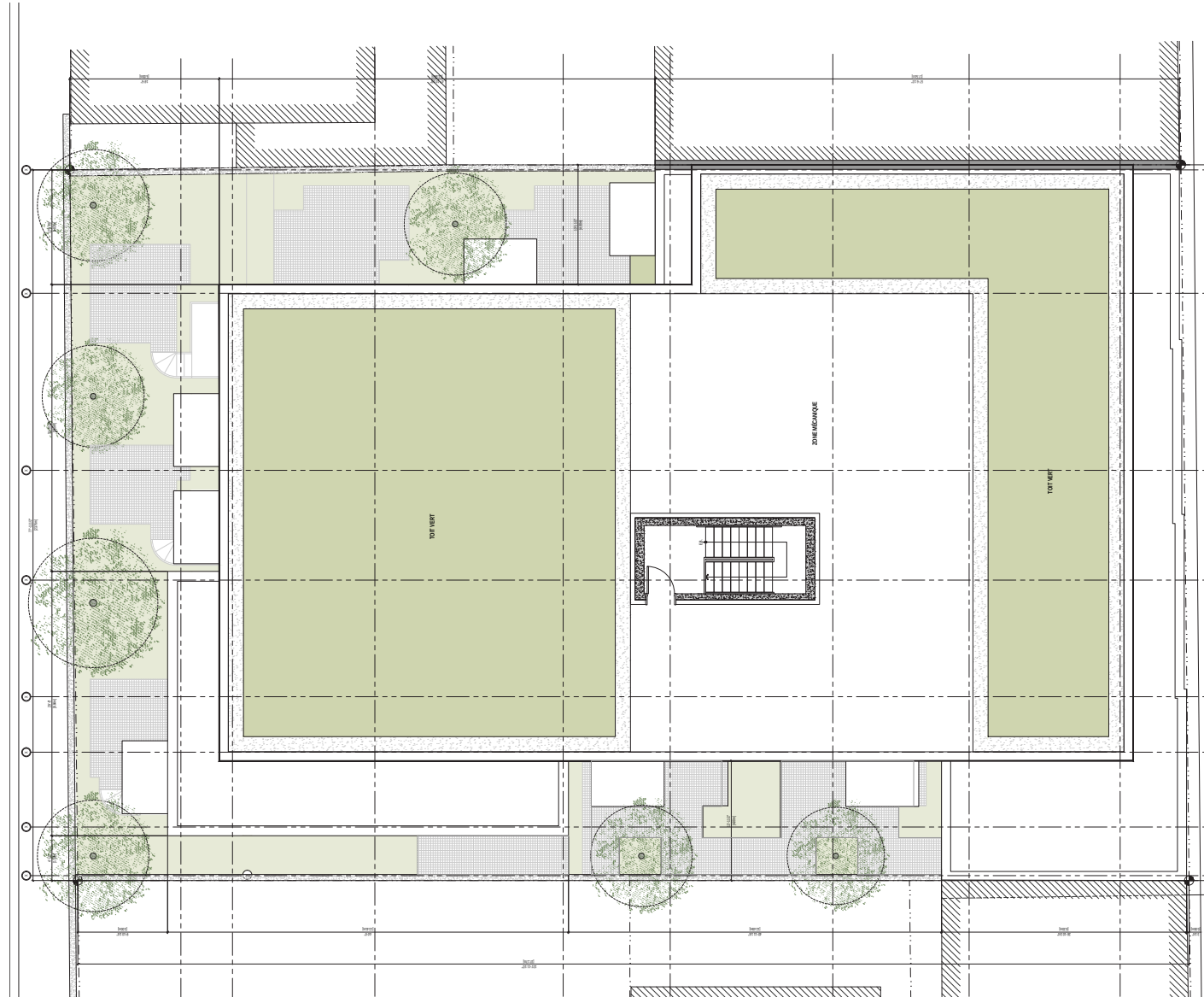
4^{ème} étage | 4th Floor



RUE RACHEL OUEST

EXEMPLE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER
PROPERTY DEVELOPMENT PROJECT EXAMPLE

Toit | Roof



RUE RACHEL OUEST

GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

RÈGLEMENT D'URBANISME 01-277

Numéro de la zone : 0234

Usages prescrits
Catégorie 1 : C.2
Catégorie 2 : H.1-4
Catégorie 3 :
Catégorie 4 :
Note :

* voir le [Règlement d'urbanisme](#) pour la description complète des catégories.

Hauteurs et marges

Minimum d'étages : 3,0
Maximum d'étages : 3,0
Minimum en mètres : -
Maximum en mètres : 14,0

Hauteur maximale (en mètres)	Marge latérale minimale (en mètres)	Marge arrière minimale (en mètres)
Jusqu'à 12,5 m	1,5	3,0
Plus de 12,5 m jusqu'à 20 m	2,5	3,0
Plus de 20 m jusqu'à 30 m	3,0	4,0
Plus de 30 m	4,0	4,0

Note :

Taux d'implantation et densités

Taux d'implantation minimum (%): 30
Taux d'implantation maximum (%): 85

Note :

Densité minimale : -
Densité maximale : 3,0

Note :

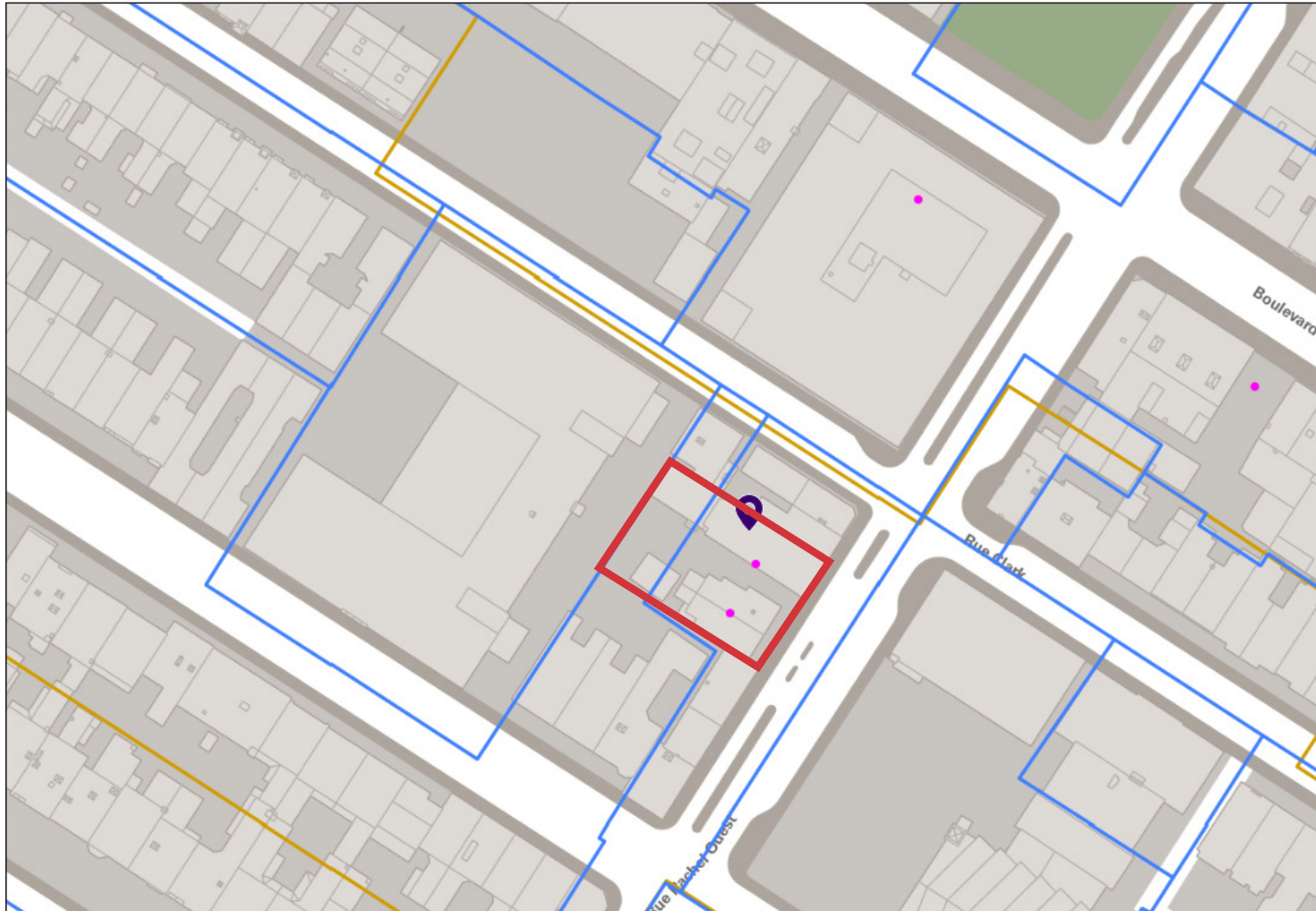
Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) :

Plusieurs travaux nécessitent une évaluation qualitative en fonction des critères et des objectifs contenus dans le règlement sur les PIIA, nous vous invitons à consulter la [section sur le sujet](#).

MISE EN GARDE

Les normes prévues au présent document fournissent, sans préjudice pour la Ville de Montréal, une indication des normes prévues au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277). Si les présentes normes s'avèrent différentes de celles apparaissant au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, ce règlement prévaut dans tous les cas.

PLAN DE ZONAGE | ZONING PLAN



*Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.
Une inspection diligente est recommandée à tout acheteur potentiel.*

*This document is not an offer or a promise that may bind the seller, but is an invitation to submit such offers or promises.
It is recommended that all potential purchasers proceed with a due diligence inspection.*

Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur | Sale without legal warranty of quality, at purchaser's risk and peril