



Projet particulier de construction, de  
modification et occupation d'immeuble  
651-655, avenue Victoria



Division du développement  
du territoire

# TERRITOIRE D'APPLICATION



**651 – 655, av Victoria**

## **Localisation**

- Zone : CA-1
- District : 5

## OBJET DE LA DEMANDE

La demande vise à autoriser les usages de la Classe A - Bureaux et cliniques du groupe d'usage Commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble.

## DISPOSITION VISÉE

Règlement de zonage 2024-215, Annexe 2 - Grilles des usages et des normes, zone CA-1, note 1- Usages spécifiquement exclus

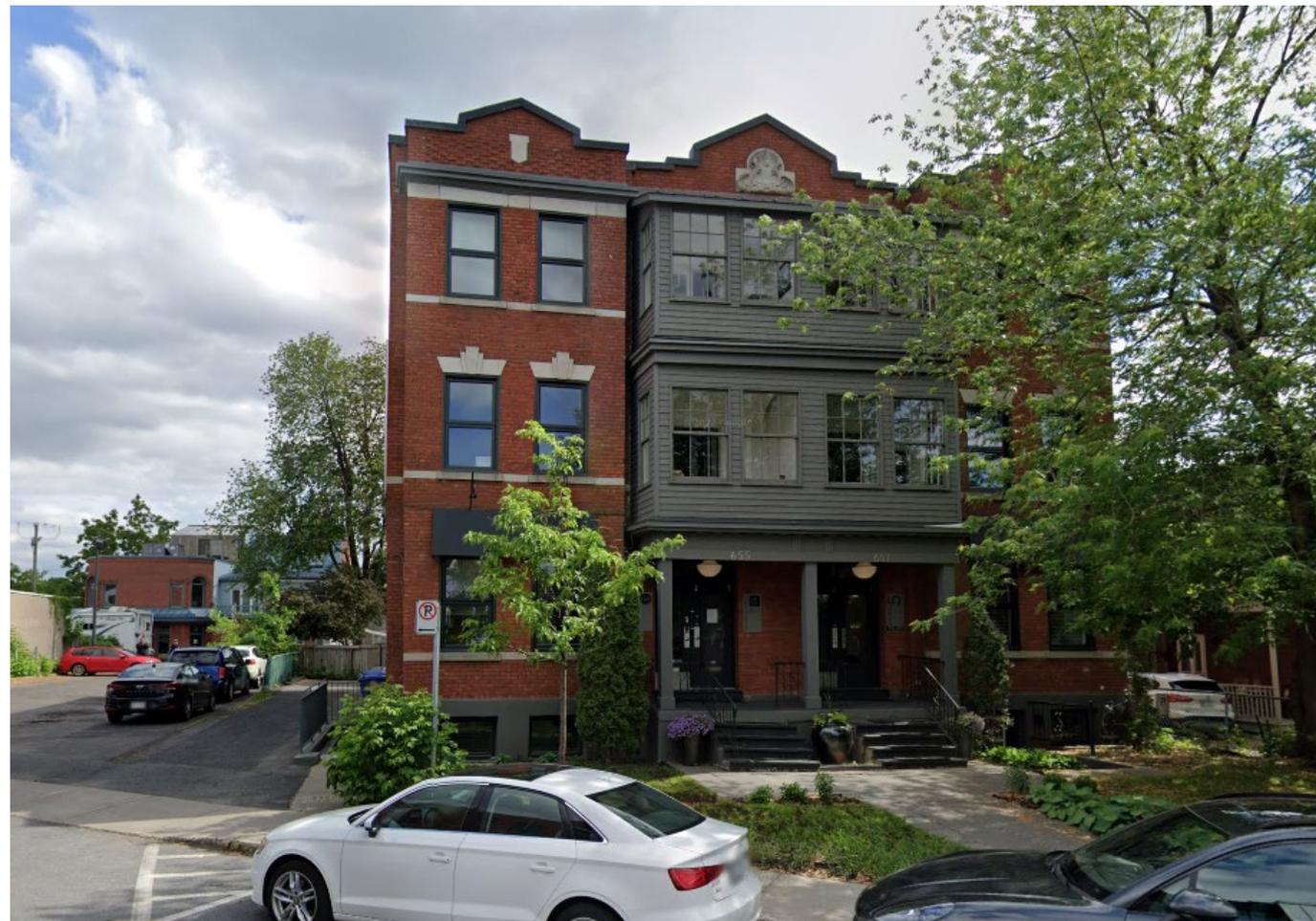
## CONTEXTE

- Immeuble construit en 1910 ;
- Typologie fonctionnelle d'origine: résidentiel à logement multiple (6) ;
- L'immeuble est identifié à l'inventaire patrimonial de la Ville de Saint-Lambert (2019) dans lequel lui est attribuée une valeur patrimoniale supérieure ;
- L'immeuble accueille aujourd'hui des unités résidentielles au 3<sup>e</sup> étage et des bureaux au 2<sup>e</sup> étage ;
- Le règlement de zonage 2008-43 et maintenant le règlement 2024-215 interdit dans la zone CA-1, représentant le cœur du centre-ville de Saint-Lambert, les usages du groupe habitation (H) et certaines classes d'usages du groupe Commerce (C) au rez-de-chaussée des immeubles de cette zone ayant front sur l'avenue Victoria. L'objectif étant de favoriser les usages participant à l'animation de la rue par l'aménagement vitrines et un achalandage piéton ;
- Depuis plusieurs années, malgré des efforts considérables, les locaux du rez-de-chaussée peinent à accueillir des usages conformes, et ce, malgré la baisse des prix de location ;
- Les suites au rez-de-chaussée de l'immeuble ne se prêtent pas aux usages autorisés pour diverses raisons:
  - La typologie architecturale ne permet pas de signaler la présence de commerces ou services
  - La façade ne se prête pas à l'aménagement de vitrine
  - La façade se trouve relativement loin de la circulation piétonne sur rue
  - La modification de la façade pour l'aménagement de vitrine ou de mesure d'accessibilité universelle impacterait la valeur patrimoniale de l'immeuble
  - Les divisions intérieures des deux unités datent de l'époque de construction, conçues pour accueillir un usage résidentiel qui peut convenir à des usages de bureaux, mais difficilement à des commerces et services.



Vers 1930

Source: Patri-Arch 2018-2019



Juillet 2022

Source: google Streetview

**Critères d'évaluation de la demande**  
**Règlement 2023-223, art. 3,1,1**



1° Le respect des objectifs du plan d'urbanisme, soit l'ensemble des intentions qui y sont prévues explicitement, mais encore les principes découlant de l'ensemble de ses éléments;	9° La contribution de la proposition à une offre de logements abordables ou familiaux;
2° La plus-value du projet particulier pour le milieu en considérant les dérogations demandées en termes d'innovation, de développement durable, de qualité architecturale et de contribution aux composantes culturelles et sociales;	10° La contribution de la proposition à la réduction des îlots de chaleur et des espaces perméabilisés existants;
3° La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu environnant;	11° La contribution de la proposition à l'accessibilité universelle;
4° La contribution de la proposition à l'image de marque de Saint-Lambert se définissant par la qualité architecturale du cadre bâti et sa canopée;	12° La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, au réseau actif conçu de manière à maximiser le confort et la sécurité du piéton, au stationnement, aux accès et aux espaces techniques;
5° Les qualités d'intégration du projet au paysage bâti, architectural et naturel dans lequel il s'insère;	13° Les conséquences du projet sur l'ensoleillement, l'environnement sonore et le vent lorsque le projet particulier présente une hauteur de plus de 10 mètres supérieurs à la hauteur observée sur les immeubles situés dans un rayon de 50 mètres;
6° Les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;	14° Les conséquences du projet sur l'environnement, les milieux naturels et la gestion des eaux et, le cas échéant, les mesures d'atténuation qui sont proposées;
7° Les avantages de la proposition d'intégration ou de démolition des constructions existantes ainsi que les avantages pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux originels;	15° Les conséquences du projet sur la circulation et, le cas échéant, les mesures d'atténuation qui sont proposées;
8° Les avantages de la proposition pour la mise en valeur des espaces extérieurs, les plantations et le verdissement;	16° Les conséquences du projet sur le bruit, les odeurs, les émanations et la poussière et, le cas échéant, les mesures d'atténuation qui sont proposées.

1° Le respect des objectifs du plan d'urbanisme, soit l'ensemble des intentions qui y sont prévues explicitement, mais encore les principes découlant de l'ensemble de ses éléments;

Le projet particulier contribue à l'atteinte d'objectifs du PPU centre-ville.

## OBJECTIF 1.3 FAVORISER LA CONCENTRATION DES ACTIVITÉS LES PLUS STRUCTURANTES AU CENTREVILLE

Action 1.3.2 : Favoriser le maintien et l'implantation des activités de bureaux nécessaires à la vitalité économique et à l'animation du centre-ville.

## OBJECTIF 1.5 APPUYER LES EFFORTS DE LA COMMUNAUTÉ D'AFFAIRES EN VUE D'ASSURER L'OCCUPATION DES LOCAUX COMMERCIAUX ET DE BUREAUX QUI SONT INOCCUPÉS

Action 1.5.2 : Adapter la réglementation aux tendances commerciales afin de contribuer au dynamisme du centre-ville, dans le respect des objectifs du PPU.

2° La plus-value du projet particulier pour le milieu en considérant les dérogations demandées en termes d'innovation, de développement durable, de qualité architecturale et de contribution aux composantes culturelles et sociales;

L'accueil de locataires dans ces deux suites commerciales est préférable à la vacance de ces locaux. Les futurs occupants participeront et potentiellement leur clientèle participera au dynamisme du centre-ville.

3° La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu environnant;

Les usages de la Classe A - Bureaux et cliniques du groupe d'usage Commerce sont déjà autorisés dans cette zone.

4° La contribution de la proposition à l'image de marque de Saint-Lambert se définissant par la qualité architecturale du cadre bâti et sa canopée;

Le projet particulier vise à préserver le cadre bâti existant et la valeur patrimoniale «exceptionnelle» attribuée à cet immeuble.

# ANALYSE DE LA DEMANDE



5° Les qualités d'intégration du projet au paysage bâti, architectural et naturel dans lequel il s'insère;

Le projet particulier vise à préserver le cadre bâti existant.

6° Les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;

Le projet particulier vise à préserver le cadre bâti existant.

7° Les avantages de la proposition d'intégration ou de démolition des constructions existantes ainsi que les avantages pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux originels;

Le projet particulier vise à préserver le cadre bâti existant et la valeur patrimoniale «exceptionnelle» attribuée à cet immeuble. L'immeuble a été restauré dans la dernière décennie mettant en valeur les éléments architecturaux d'origines ainsi que la véranda en bois de 2 étages, intervention architecturale subséquente à la construction de l'immeuble.

8° Les avantages de la proposition pour la mise en valeur des espaces extérieurs, les plantations et le verdissement;

Le projet particulier vise à préserver le cadre bâti existant et n'aura aucun impact sur l'aménagement du site.

9° La contribution de la proposition à une offre de logements abordables ou familiaux;

Sans objet.

10° La contribution de la proposition à la réduction des îlots de chaleur et des espaces perméabilisés existants;

Le projet particulier vise à préserver le cadre bâti existant et n'aura aucun impact sur l'aménagement du site.

11° La contribution de la proposition à l'accessibilité universelle;

Le projet particulier vise à limiter les besoins de modifications architecturales pour assurer l'accessibilité universelle des suites commerciales du rez-de-chaussée en permettant l'utilisation des espaces commerciaux par des usages visant une clientèle plus spécifique, plutôt que grand public comme le font les commerces et services.

12° La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, au réseau actif conçu de manière à maximiser le confort et la sécurité du piéton, au stationnement, aux accès et aux espaces techniques;

Sans objet.

13° Les conséquences du projet sur l'ensoleillement, l'environnement sonore et le vent lorsque le projet particulier présente une hauteur de plus de 10 mètres supérieurs à la hauteur observée sur les immeubles situés dans un rayon de 50 mètres;

Sans objet.

14° Les conséquences du projet sur l'environnement, les milieux naturels et la gestion des eaux et, le cas échéant, les mesures d'atténuation qui sont proposées;

Le projet particulier vise à préserver le cadre bâti existant et n'aura aucun impact sur l'aménagement du site.

15° Les conséquences du projet sur la circulation et, le cas échéant, les mesures d'atténuation qui sont proposées;

Le projet particulier est présumé avoir peu d'impact sur la circulation considérant la nature des usages visés.

16° Les conséquences du projet sur le bruit, les odeurs, les émanations et la poussière et, le cas échéant, les mesures d'atténuation qui sont proposées.

Le projet particulier est présumé ne générer aucune nuisance considérant la nature des usages visés.