



Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble
125, rue Riverside



Division du développement
du territoire

TERRITOIRE D'APPLICATION



125, rue Riverside

Localisation

- Zone : RA-9
- District : 4

OBJET DE LA DEMANDE

La demande vise à autoriser un agrandissement d'un bâtiment unifamilial ayant une superficie d'implantation équivalant à 78,28% de la superficie de l'implantation du bâtiment existant.

DISPOSITION VISÉE

Règlement de zonage 2024-215, annexe 2 - Grilles des usages et des normes, zone RA-9, note 11 - *est prohibé d'augmenter la superficie d'implantation d'un bâtiment unifamilial de plus de 50 %.*

CONTEXTE

- Projet d'agrandissement d'une maison unifamiliale isolée
- Le projet prévoit la démolition du garage détaché existant
- Bâtiment unifamilial isolé construit en 1947 ;
- Le bâtiment existant a une superficie d'implantation de 1259.83 pi. ca. et le terrain à une superficie de 12 319.61 pi.ca., ce qui représente un taux d'implantation de 9,77%.
- Le bâtiment est implanté sur un terrain en coin et le bâtiment principal implanté à 50% dans la marge arrière, donc seul un agrandissement en cour latérale gauche semble une option envisageable.
- La proposition d'agrandissement permet notamment de conserver les arbres existants.
- Les propriétaires cherchent à augmenter leur surface de plancher afin de recevoir la famille pour des séjours de plusieurs semaines à la fois. La forme de la maison d'origine limite l'aménagement de chambres supplémentaires et n'offre pas l'intimité que requièrent ces séjours. De plus, dans une vision à long terme, les propriétaires souhaiteraient loger leur fils le plus longtemps possible tout en lui donnant une certaine forme d'indépendance.

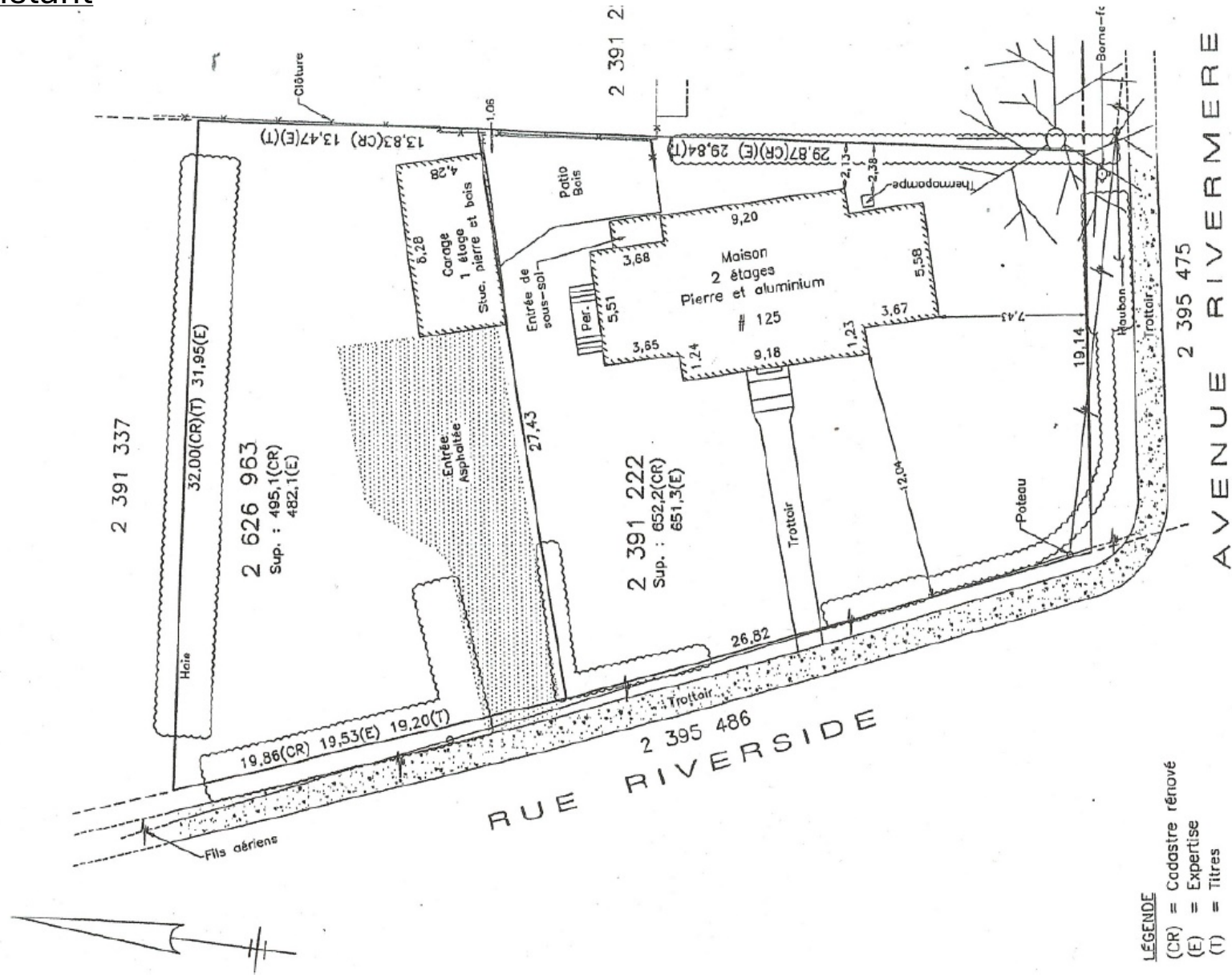


Façade avant existante



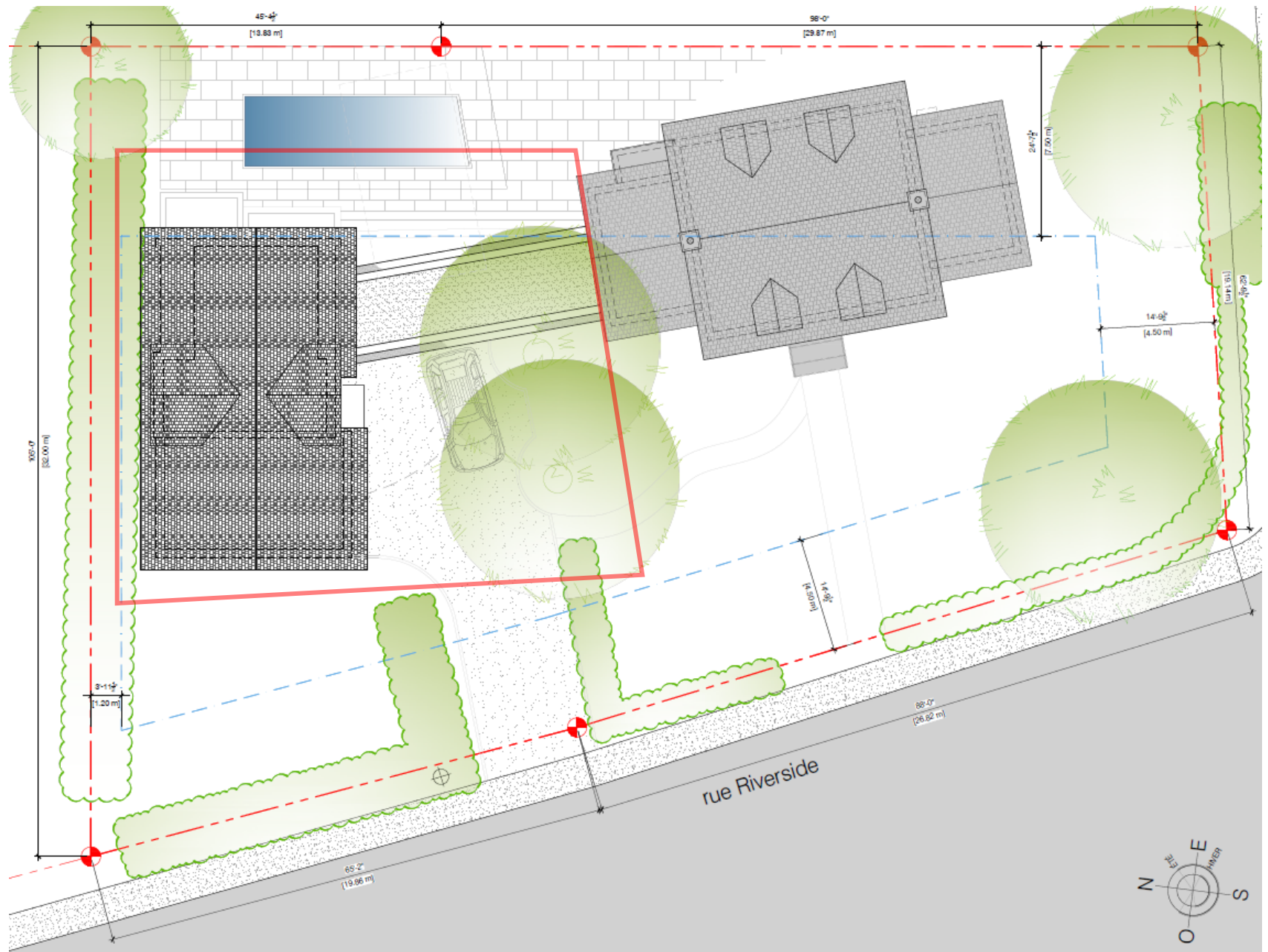
Façade avant secondaire existante

Implantation du bâtiment existant



Agrandissement proposé

- Superficie de la maison agrandie sera de 2644.77 pi.ca. Ce qui représente un taux d'implantation de 21.47%
- Le taux d'implantation dans la zone RA-9 est de 35%



Proposition d'agrandissement façade avant



Proposition d'agrandissement façade avant secondaire



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.

ANALYSE DE LA DEMANDE



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 plan d'urbanisme.

OBJECTIF 1.1 Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine de Saint-Lambert

OBJECTIF 1.4 Protéger et bonifier la canopée publique et privée

OBJECTIF 4.2 Lutter contre l'isolement social et encourager l'intergénérationnalité

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;

La proposition d'agrandissement par un nouveau volume distinct relié au bâtiment existant par une passerelle permet de conserver le style architectural du bâtiment d'origine. De plus, l'implantation proposée permet la conservation d'un arbre centenaire sur la propriété.

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

Il s'agit d'un projet d'agrandissement d'une maison unifamiliale détaché en zone résidentielle.

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;

D'une part, l'ajout d'un second volume à une certaine distance de la résidence d'origine permet de dégager cette dernière, de tout agrandissement qui aurait pour effet de l'alourdir ou de la rendre massive. D'autre part, l'architecture de ce second volume s'inspire du style *maison canadienne* avec son parement de pierres, son toit à deux versants et ses lucarnes à pignon. Toutefois, l'absence de volets, et son revêtement de pierres identique (mais dépouillé de pierre rougeâtre) lui permettent ainsi de s'effacer devant la maison d'origine qui doit demeurer le point focal de la propriété. La passerelle est transparente sur sa majeure partie donnant ainsi un point de vue sur la cour arrière. Une petite section de pierres, directement juxtaposée à la cuisine, a pour effet de donner plus de masse au corps principal de la maison. De plus, l'implantation proposée permet la conservation d'un arbre centenaire sur la propriété.

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 s'intègre par son style architectural et par les matériaux de parement utilisés.

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 gabarit de la maison agrandie demeure dans les proportions des maisons voisines. La fragmentation proposée permet d'autant plus de se comparer aux maisons de plus petite taille des environs. Bien que le volume du garage se trouve en avant-plan de la façade principale, il conserve un recul considérable par rapport aux voisins de la rue Riverside, les 147 et 133/135.

De plus, bien que l'agrandissement proposé représente 78.28% de l'implantation du bâtiment existant. L'implantation proposée est de 21.47% alors que l'implantation autorisée dans cette zone est de 35%.

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;

La proposition d'agrandissement avec l'ajout d'un nouveau volume distinct permet de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment existant avec de légères modifications pour la construction de la passerelle.

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

La proposition d'agrandissement permet de conserver les arbres existants ainsi qu'une superficie d'espace végétalisé considérable.

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

Bien qu'il ne s'agît pas d'un nouveau logement distinct, la proposition permet de répondre à un besoin de nature familiale.

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

Bien que le projet augmente l'implantation au sol du bâtiment, une grande superficie du terrain sera végétalisée et les arbres existants seront conservés.

ANALYSE DE LA DEMANDE



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

Sans objet.

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;

Le nouveau bâtiment aura une hauteur de 8.19m. En été et à l'automne, la présence des arbres matures dans ce secteur porte plus d'ombrage sur les voisins que le projet lui-même. En hiver et au printemps, la distance et l'orientation font en sorte que l'agrandissement n'a pas d'impact sur les voisins.

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;

Les nouvelles fondations sur micropieux de la passerelle permettent de préserver le système racinaire des arbres matures à proximité de la construction.

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

Le projet particulier n'aura pas d'impact sur la circulation considérant qu'il s'agit d'un agrandissement d'une maison unifamiliale isolée.

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.