

Identification	
	Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
	Conseil d'arrondissement
	Ne s'applique pas
	Ne s'applique pas
	-
	Accorder une dérogation mineure visant à permettre la construction d'une résidence située au 2275, rue Sicard, avec une hauteur équivalente à 6,95 mètres, localisée entre les rues de Rouen et Hochelaga (district électoral de Maisonneuve-Longue-Pointe)

## Contenu

### Contexte

Le requérant projette de démolir un immeuble qui a été incendié en 2018 et de construire en lieu et place, une résidence qui comporte une dérogation à la hauteur maximale en mètres. Malheureusement, selon les règles d'insertion, comme le bâtiment de référence est plus bas, celles-ci ne permettent pas la réalisation du projet de remplacement tel que présenté. La démolition de l'immeuble incendié doit être autorisée également, une demande a été déposée faisant référence au dossier no 2200049019.

Le Règlement sur les dérogations mineures peut permettre au conseil d'arrondissement d'accorder l'autorisation requise afin de réaliser le projet avec la hauteur proposée. Une demande a été déposée à cet effet le 11 juin 2020.

### Décision(s) antérieure(s)

### Description

#### Description du projet de remplacement

Il s'agit d'une résidence unifamiliale érigée en mode isolé comportant un seul étage avec un comble habité. Le requérant prévoit construire un garage attenant à la nouvelle construction. Le bâtiment s'élève à 6,95 mètres de hauteur calculée au faite de la toiture. Son parement extérieur se compose majoritairement de panneaux de «Canexel» reprenant la teinte du bois naturel et aussi de ton «granite».

#### Description de la propriété et du milieu avoisinant

De forme rectangulaire, le terrain comprend une superficie de 448,5 m<sup>2</sup>. La propriété s'insère dans un milieu à dominante résidentielle.

#### Réglementation d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275)

La propriété se trouve dans la zone 0676. Cette dernière constitue un secteur d'habitation de catégorie H.1 permettant d'un seul logement par immeuble. Les modes d'implantation sont régis par les règles d'insertion. Les dispositions réglementaires applicables à la zone permettent également d'ériger un seul étage sans dépasser 9 mètres, avec la possibilité de construire un comble habitable. Les taux d'implantation doivent se situer entre 30 % et 70 %. L'emplacement se situe dans un secteur significatif à normes de catégorie C.

### **Dérogation au Règlement d'urbanisme 01-275**

Le paragraphe 2 de l'article 25 stipule que le bâtiment projeté ne doit pas être d'une hauteur supérieure de plus d'un mètre à celle de l'immeuble le plus haut conforme. Or, la nouvelle construction s'élève à 6,95 mètres, calculée à partir du point le plus haut de la toiture. De plus, selon l'article 16 du règlement d'urbanisme, il faut retrancher un mètre à ce nombre pour établir la hauteur réglementaire. Cette règle s'applique autant pour le nouveau bâtiment que pour l'immeuble de référence en tenant compte qu'ils comportent respectivement un toit versant.

En vertu des dispositions de l'article 16, la hauteur de la nouvelle construction atteint donc 5,95 mètres et celle dictée par les règles d'insertion 4,23 mètres. L'écart à la norme s'élève à 1,72 mètre, mais en réalité, c'est plutôt de l'ordre de 72 centimètres que la dérogation doit s'établir. En effet, il faut considérer que le bâtiment projeté peut compter un mètre de plus que l'immeuble qui sert à prescrire la hauteur maximale de référence.

#### **Justification**

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) ne voit pas d'inconvénient à recommander favorablement la dérogation en tenant compte des facteurs suivants:

- La hauteur du bâtiment de référence qui sert à établir les règles d'insertion n'est pas représentative de celle des immeubles qui composent le même côté d'îlot. On y retrouve d'ailleurs quatre bâtiments de deux étages complets. De plus, une dizaine de résidences présentent une hauteur en mètres équivalente à deux niveaux. Cette situation cause un préjudice au requérant. Les règles d'insertion s'avèrent plus avantageuses par endroit;
- La résidence projetée dispose d'une marge latérale conforme le long du bâtiment le plus bas situé du côté nord; le garage attenant à la nouvelle construction jouxte la propriété voisine à cet endroit. Celui-ci ne compte qu'un seul étage;
- Le demandeur a entrepris les démarches auprès des autorités compétentes, de bonne foi, en acquittant les frais d'étude et de publication en bonne et due forme;
- L'octroi de la dérogation demandée ne provoque pas de préjudice aux droits de propriété des propriétaires voisins. Une ruelle sépare le site de la nouvelle construction du bâtiment adjacent au sud également. Les dégagements latéraux sont importants.

La DAUSE recommande l'émission d'un avis favorable à cette requête sans suggérer de conditions particulières rattachée à l'exercice de cette autorisation.

À la séance du 13 octobre 2020, les membres du comité consultatif d'urbanisme ont accueilli favorablement la requête sans ajouter d'exigence supplémentaire.

#### **Aspect(s) financier(s)**

#### **Développement durable**

Le projet de remplacement permet l'établissement d'un pourcentage de verdure du terrain estimé à 51 %.

**Impact(s) majeur(s)**

**Impact(s) lié(s) à la COVID-19**

Aucun impact

**Opération(s) de communication**

**Calendrier et étape (s) subséquente (s)**

- Parution d'un avis public publié en ligne sur le portail Internet de l'arrondissement
- Adoption d'une résolution par le conseil d'arrondissement.

**N. B. La zone visée 0676 n'est pas adjacente à une limite d'arrondissement ou d'une municipalité**

**Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs**

La présente requête déroge au paragraphe 2 de l'article 25 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) mais peut être autorisée par le biais du Règlement sur les dérogations mineures (RCA02-27010, modifié). L'octroi de la dérogation est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047).

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratif.

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

**Parties prenantes**

**Services**

Lecture :

Sylvain DECOSTE  
Conseiller en aménagement  
**Tél.** : 514 872-6066  
**Télécop.** : 514 872-2312

Réjean BOISVERT  
Chef de division - Division de l'urbanisme  
**Tél.** : 514 872-9635  
**Télécop.** : 514 872-2312  
**Date d'endossement :**

Pierre-Paul SAVIGNAC

Directeur

Tél. :

Approuvé le :

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1200603007