

# Consultation écrite

767, rue Villeray  
Dérogation mineure  
13 au 28 avril 2021

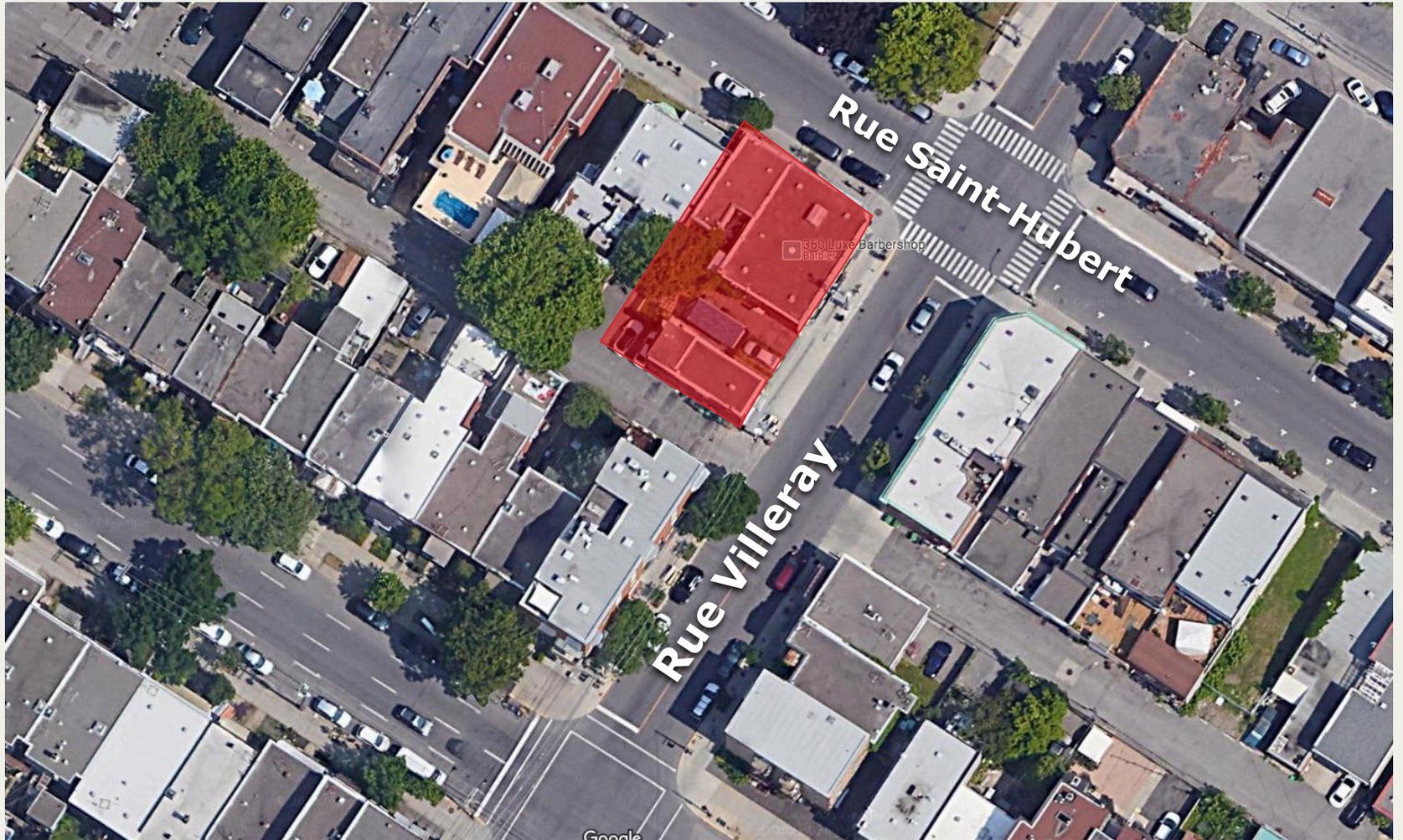
# Demande

Une demande est déposée pour aménagé un café-terrasse sur la propriété située au 767, rue Villeray.

La demande est non conforme à l'article 352 du règlement de zonage qui exige que ce dernier soit aménagé en cour avant.

Comme la propriété est atypique, le requérant désire obtenir une dérogation pour l'aménager dans une cour latérale.

# Localisation



# Bâtiment visé

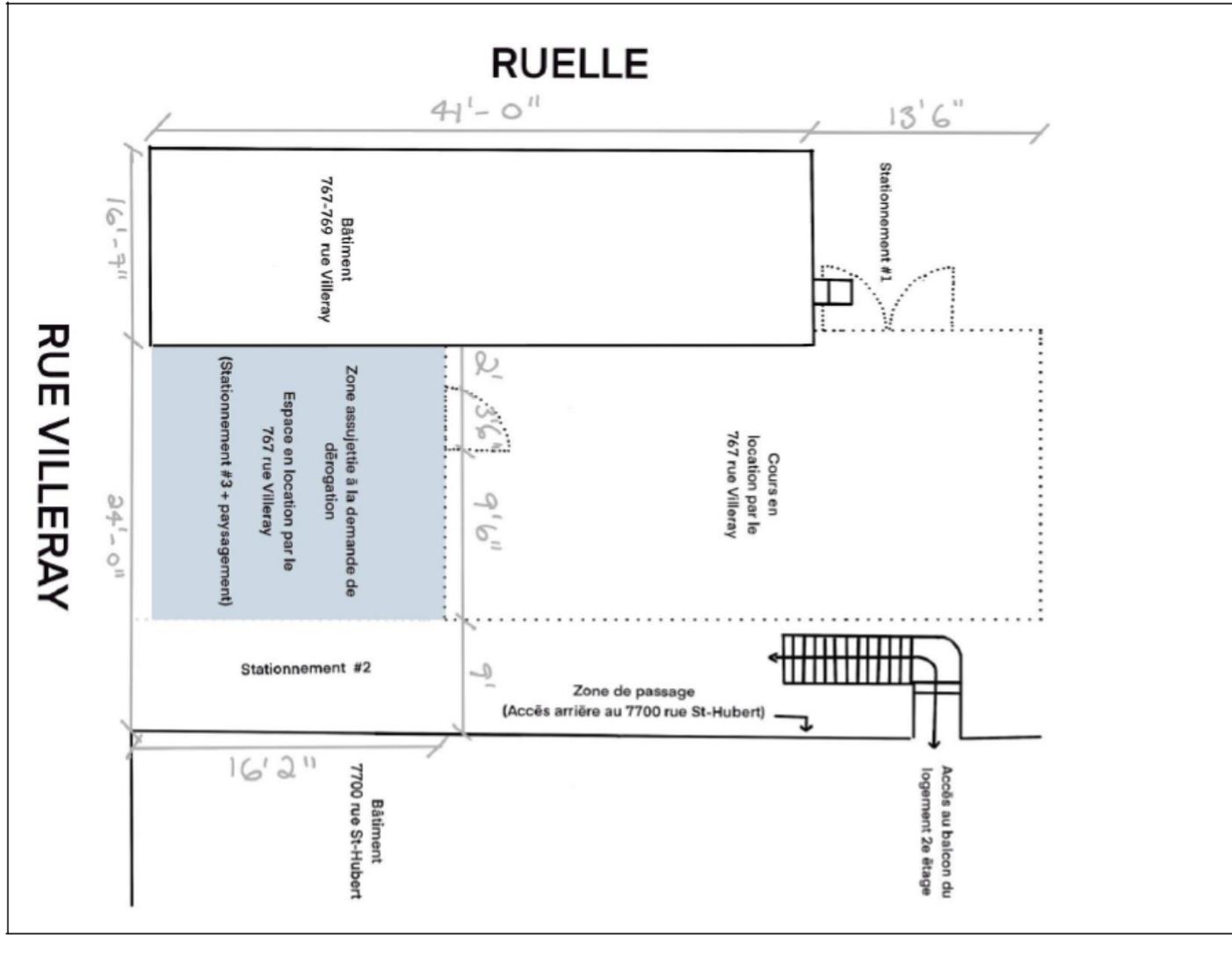


# Milieu environnant



# Emplacement visé pour le café-terrasse

## IDENTIFICATION DE LA ZONE VISÉE PAR LE DEMANDE



# Enjeu de conformité

Article 352 du règlement de zonage 01-283:

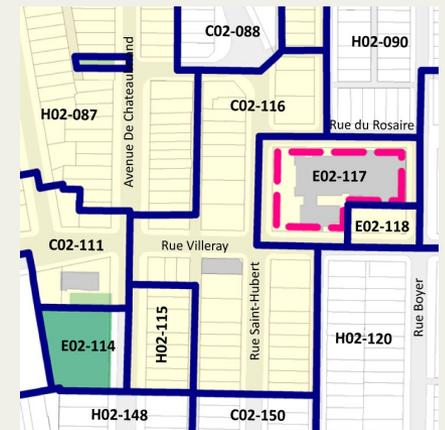
*352. Un café-terrasse peut être aménagé dans toutes les cours sauf dans les situations suivantes :*

- 1° l'établissement auquel se rattache le café-terrasse est situé sur un terrain adjacent à une zone où est autorisée, comme catégorie d'usages principale, une catégorie de la famille habitation auquel cas il doit être situé dans la cour avant;*
- 2° l'établissement auquel se rattache le café-terrasse occupe un terrain de coin, auquel cas le café-terrasse ne doit pas être situé dans une cour avant adjacente au prolongement d'une voie publique où est autorisée, comme catégorie d'usages principale, une catégorie de la famille habitation.*

Le terrain du 767, rue Villeray, est dans une telle situation, étant partiellement adjacent à la zone H02-087 du côté de la ruelle.

# Enjeu de conformité

767, rue Villeray situé dans la zone commerciale C02-116  
Partiellement adjacent à la zone résidentielle H02-087



 Emplacement visé

# Préjudice et justification

- Terrain atypique avec deux bâtiments sur le même lot;
- Aucune cour avant;
- Cour latérale enclavée entre les deux bâtiments et directement adjacent à la rue Villeray;
- Le règlement ne peut pas prendre en compte ce type d'aménagement particulier;
- Café-terrasse sur le domaine public autorisé sur le trottoir directement adjacent à cette cour.

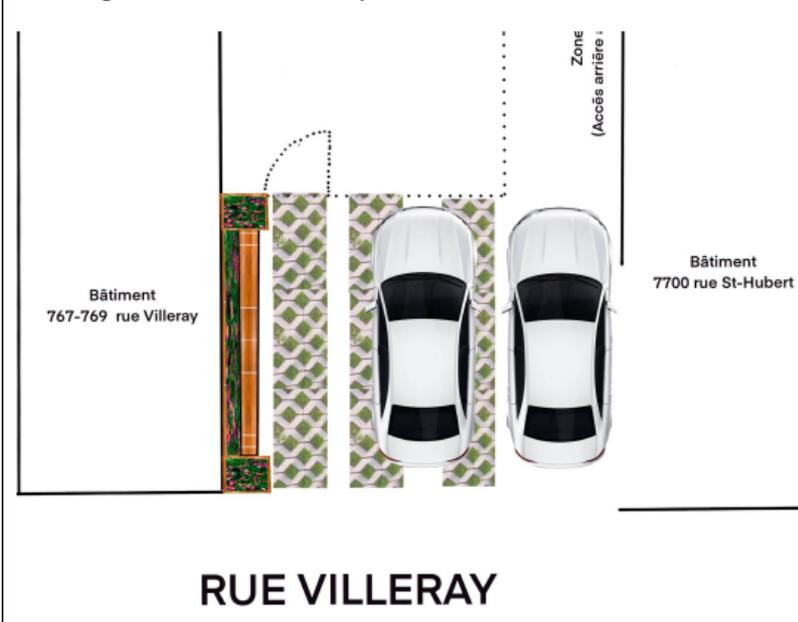
## Mitigation des impacts

- La terrasse sur la propriété privée n'engendrera pas plus de nuisance que celle autorisée sur le domaine public.
- Le mur du bâtiment servira d'écran sonore vers la zone résidentielle.

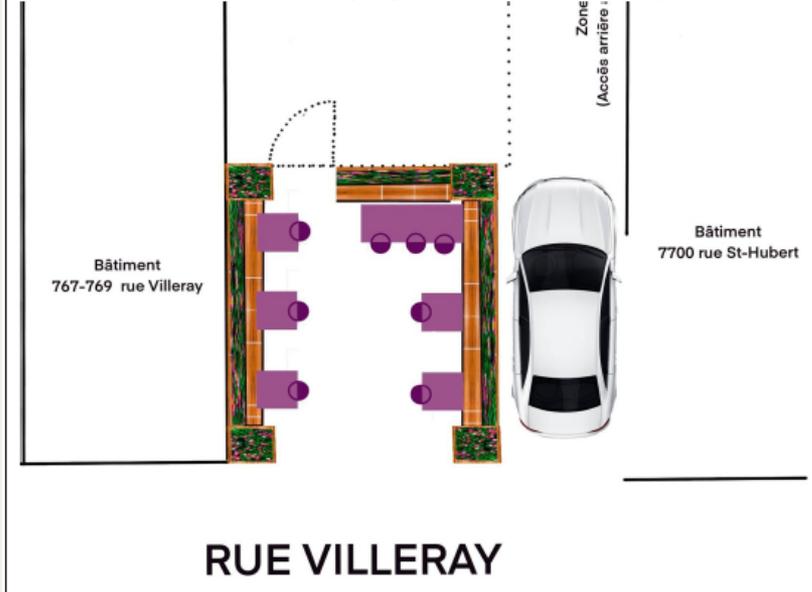
# Projet proposé

- Café-terrasse de 25 mètres carrés;
- Capacité d'environ 12 personnes maximum;
- Cour latérale donnant directement sur la rue Villeray;
- Déplacement d'une unité de stationnement à l'arrière du bâtiment;
- Aménagement de bacs de plantation en périphérie de la terrasse.

Aménagement actuel de l'espace



Aménagement possible en espace terrasse  
(à titre indicatif seulement, proposition non-officielle)



# Critères d'évaluation

**Une dérogation mineure ne peut être accordée que les conditions suivantes sont respectées :**

- a) la demande vise une disposition pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure édictée à l'article 2;
- b) l'application des dispositions de ces règlements visées par la demande de dérogation mineure a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;
- c) le requérant est dans l'impossibilité de se conformer aux dispositions visées par la demande de dérogation mineure;
- d) la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- e) la dérogation mineure ne concerne pas l'usage, ni la densité d'occupation du sol;
- f) dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le requérant a obtenu un permis de construction ou un certificat d'autorisation pour ces travaux et les a effectués de bonne foi.
- g) la demande respecte les objectifs du Plan d'urbanisme de l'arrondissement.

# Avis de la Direction

Avis favorable pour les motifs suivants :

- la demande n'a pas pour effet de porter atteinte à la jouissance par les voisins de leur droit de propriété;
- la réglementation actuelle crée un préjudice puisque la propriété est aménagée de manière atypique;
- les nuisances liées au café-terrasse sur le domaine privé ne seront pas plus importantes que pour celui aménagé sur le trottoir de la rue Villeray.
- la capacité du café-terrasse est très limitée en superficie.

La Direction recommande d'assujettir la dérogation mineure aux conditions suivantes:

- le café-terrasse doit respecter une superficie maximale de 25 mètres carrés;
- le café-terrasse doit être ceinturé par des bacs à fleurs à l'exception du côté de la rue Villeray.

# Merci!

Vous pouvez soumettre vos questions ou vos commentaires via le formulaire disponible sur le site internet de l'arrondissement.

[Consultations en mode virtuel dans Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension](#)