

SECTION 2 Urbain compact T5.2



Intention

De la catégorie « T5 Urbain compact », le type de milieux T5.2 est caractérisé par une diversité de typologies de bâtiments d'habitation de moyenne à forte densité. Il se compose majoritairement de bâtiments d'au plus 6 étages. Dans ce type de milieux, la réglementation applicable vise à reconnaître les situations existantes tout en assurant des améliorations. Elle favorise une meilleure interface avec l'espace public, une articulation des façades principales et une minimisation de l'impact des aires de stationnement. Elle a aussi pour objectif une amélioration de l'aménagement des cours dans une perspective de verdissement. Ce type de milieux est conçu également pour s'appliquer à des projets de développement ou de redéveloppement où cette forme urbaine est souhaitée.

SECTION 2 Urbain compact T5.2

Sous-section 1 Lotissement

1090. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à un lot dans le type de milieux T5.2.

Tableau 348. Dimensions d'un lot

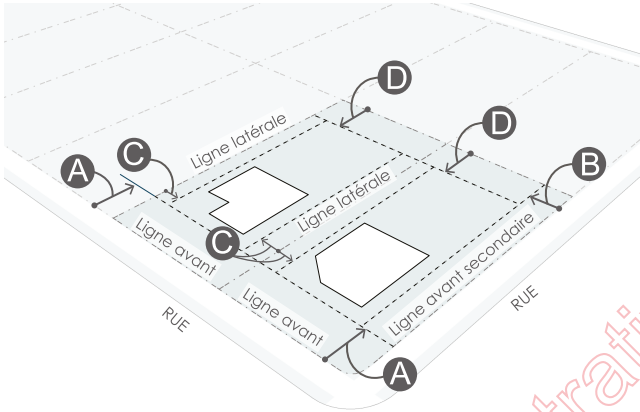
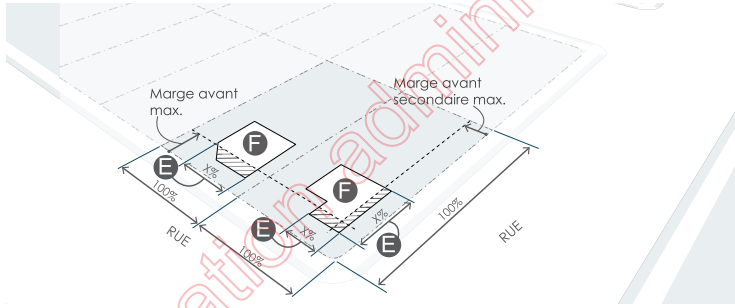
Dimensions d'un lot			
Figure 366. Dimensions d'un lot			
	Type de structu- re	Minimum	Maximum
A Largeur d'un lot (m)	Isolé	11	- 1
	Jumelé	9	- 2
	Contigu	6	- 3
B Superficie d'un lot (m ²)	Isolé	-	- 4
	Jumelé	-	- 5
	Contigu	-	- 6

SECTION 2 Urbain compact T5.2

Sous-section 2 Implantation d'un bâtiment

1091. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à l'implantation d'un bâtiment principal dans le type de milieux T5.2.

Tableau 349. Implantation d'un bâtiment

Implantation d'un bâtiment			
			
Figure 367. Marges de recul			
			
Figure 368. Front bâti et emprise au sol d'un bâtiment			
		Minimum	Maximum
A	Marge avant (m)	3	- 1
B	Marge avant secondaire (m)	3	- 2
C	Marge latérale (m)	3 (art. 1104.)	- 3
D	Marge arrière (m)	5,5	- 4
E	Front bâti sur rue (%)	-	- 5
F	Emprise au sol du bâtiment (%)	-	70 6
Type de structure	Isolé	Jumelé	Contigu
1 logement			• 7
2 ou 3 logements	•	•	• 8
4 logements ou plus	•	•	• 9

SECTION 2 Urbain compact T5.2

Implantation d'un bâtiment				
Habitation collective (H2)	•	•	•	10
Habitation (H3)	•	•	•	11
Autre usage	•			12

CDU-1-1, a. 251 (2023-11-08);

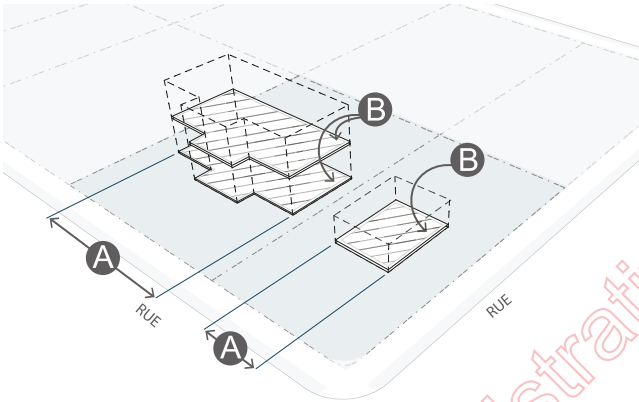
Codification administrative

SECTION 2 Urbain compact T5.2

Sous-section 3 Architecture d'un bâtiment

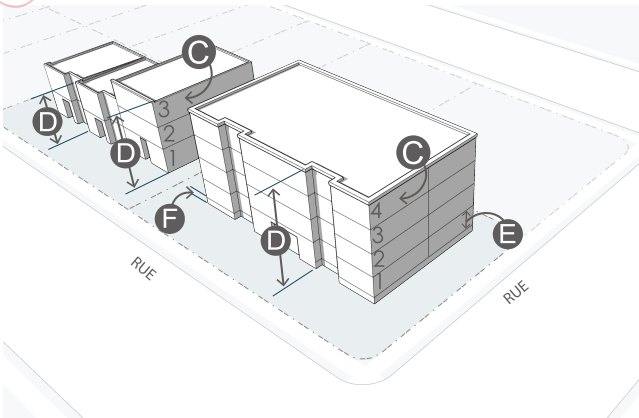
1092. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à la largeur et la superficie d'un bâtiment principal dans le type de milieux T5.2.

Tableau 350. Largeur et superficie d'un bâtiment

Largeur et superficie d'un bâtiment				
				
Figure 369. Largeur et superficie d'un bâtiment				
		Type de structure	Minimum	Maximum
A	Largeur d'un bâtiment (m)	Isolé	6	-
		Jumelé	6	-
		Contigu	6	-
B	Superficie de plancher (m ²)		-	-

1093. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à la hauteur d'un bâtiment principal dans le type de milieux T5.2.

Tableau 351. Hauteur d'un bâtiment

Hauteur d'un bâtiment				
				
Figure 370. Hauteur d'un bâtiment				
			Minimum	Maximum

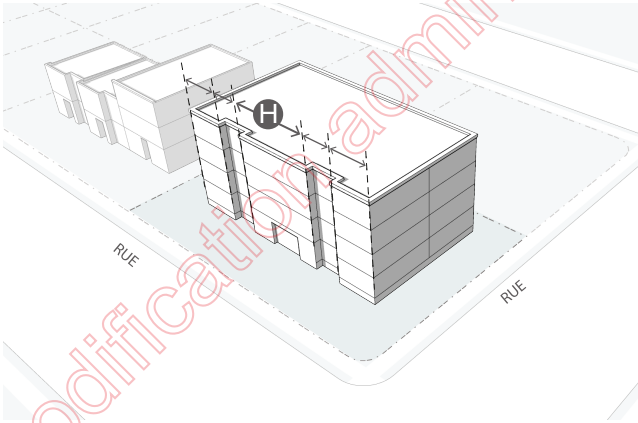
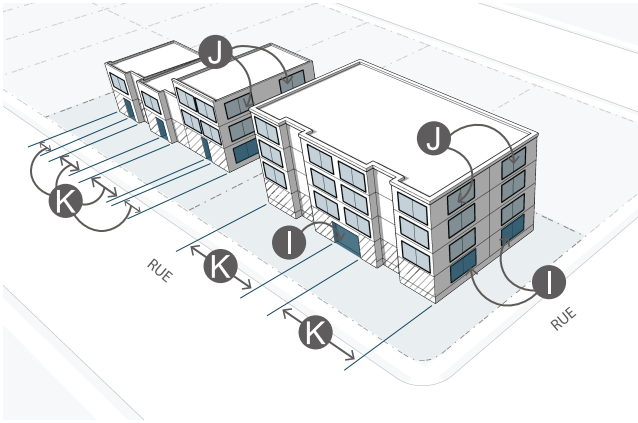
SECTION 2 Urbain compact T5.2

Hauteur d'un bâtiment					
C	Nombre d'étages	2	6	1	
			(art. 1105.)		
D	Hauteur d'un bâtiment (m)	-	24	2	
			(art. 1105.)		
E	Hauteur d'un étage (m)	Rez-de-chaussée	4,2	-	3
			(art. 1106.1)		
F	Hauteur du plancher du rez-de-chaussée (m)	Habitation (H)	-	1,5	4
			Autre usage		-
	Plan angulaire (degré)		-	45	6

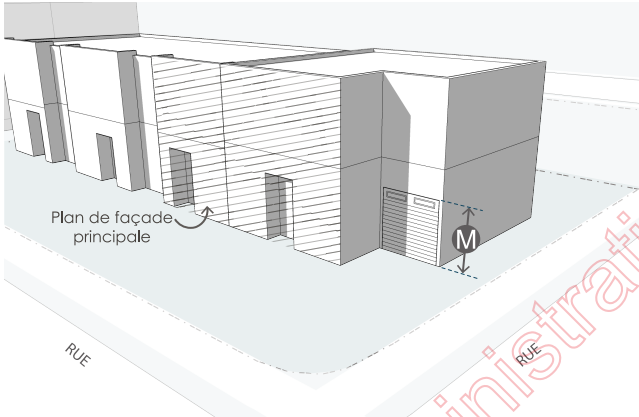
CDU-1-1, a. 252 (2023-11-08);

1094. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent aux façades d'un bâtiment principal dans le type de milieux T5.2.

Tableau 352. Façade

Façade				
				
Figure 371. Plans de façade				
H	Largeur d'un plan de façade principale (m)	-	30	1
				
Figure 372. Ouvertures				

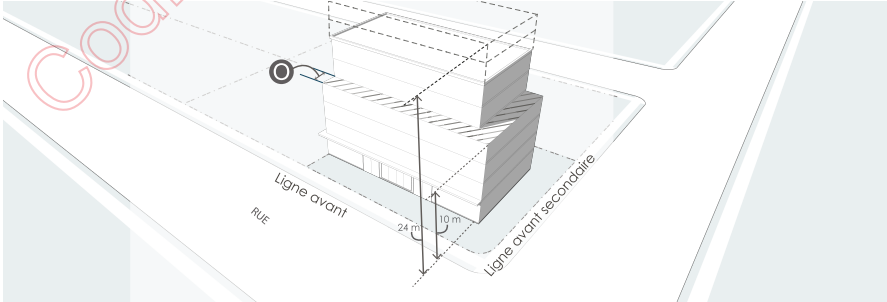
SECTION 2 Urbain compact T5.2

Façade			
I	Ouverture d'une façade principale au rez-de-chaussée (%)	10	2
J	Ouverture d'une façade principale aux autres étages (%)	10	3
K	Largeur d'une façade aveugle au rez-de-chaussée (m)	-	15
		Type	
Matériaux de revêtement autorisés		C	5
			
Figure 373. Hauteur d'une porte de garage			
M	Hauteur d'une porte de garage (m)	-	3
			6

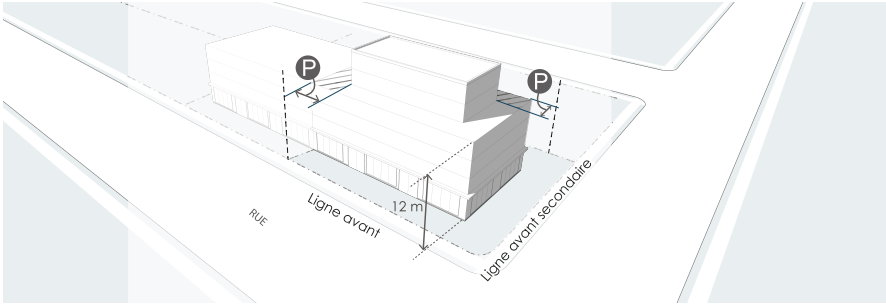
CDU-1-1, a. 253 (2023-11-08);

1095. Les dispositions du tableau suivant s’appliquent à un bâtiment de moyenne ou grande hauteur dans le type de milieux T5.2.

Tableau 353. Bâtiment de moyenne ou grande hauteur

Bâtiment de moyenne ou grande hauteur			
			
Figure 374. Retrait avant des étages			
O	Retrait avant des étages (m)	Hauteur entre 10 m et 24 m	3
			1

SECTION 2 Urbain compact T5.2

Bâtiment de moyenne ou grande hauteur					
					
Figure 375. Marge latérale et arrière des étages					
P	Marge latérale et arrière des étages (m)	Hauteur supérieure à 12 m	6	-	2

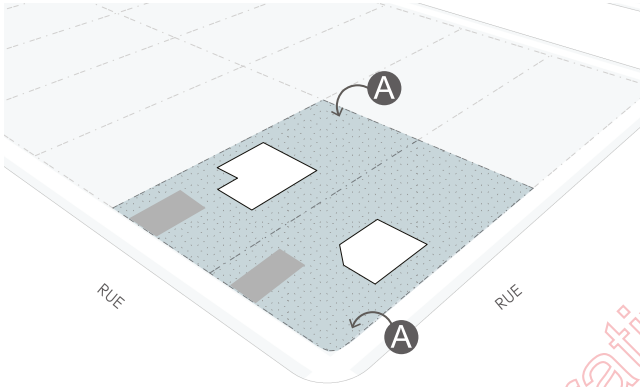
Codification administrative

SECTION 2 Urbain compact T5.2

Sous-section 4 Aménagement d'un terrain

1096. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à l'aménagement d'un terrain dans le type de milieux T5.2.

Tableau 354. Aménagement d'un terrain

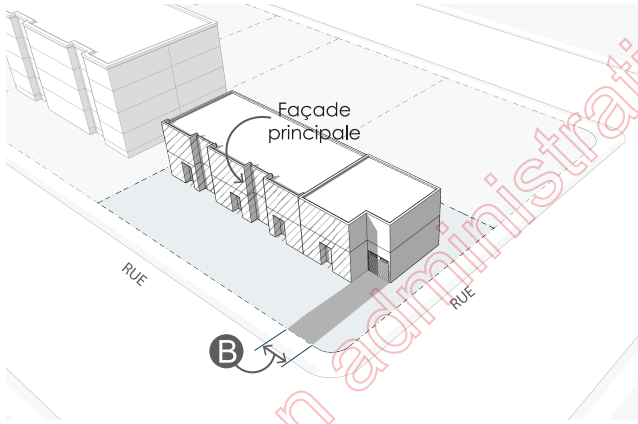
Aménagement d'un terrain			
			
Figure 376. Aménagement d'un terrain			
	Minimum	Maximum	
A Proportion d'un terrain en surface végétale (%)	25	-	1
Proportion d'un terrain en surface carrossable (%)	-	30	2
		(art. 1106.)	
Bande tampon	Type de milieux adjacent		
A	-		3
B	T5.1		4
C	T3-T4.1-T4.2-T4.3-T4.4-ZM-SZD.1		5
D	T1.2		6
E	-		7
F	-		8
G	-		9
Entreposage extérieur autorisé	Aucun		10
Étalage extérieur autorisé	Aucun		11

SECTION 2 Urbain compact T5.2

Sous-section 5 Stationnement

1097. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent aux entrées charretières et aux aires de stationnement sur un terrain dans le type de milieux T5.2.

Tableau 355. Stationnement

Stationnement				
	<i>Cour avant</i>	<i>Cour avant se- condaire</i>	<i>Cour latérale</i>	<i>Cour arrière</i>
<i>Emplacement d'une aire de stationnement</i>			•	•
<i>Emplacement d'une aire de charge- ment et déchargement</i>			•	•
 <p>Figure 377. Dimensions de l'aire de stationnement</p>				
	Minimum		Maximum	
B <i>Largeur de l'entrée charretière (m)</i>	-		6	
<i>Nombre minimum de cases</i>			Minimum	
<i>Usage principal de la catégorie d'usa- ges « Habitation (H) »</i>	<i>Par logement</i>	1		4
	<i>Par chambre</i>	0,2		5
	<i>Pour visiteur (bât. de 10 logements ou 10 chambres et plus)</i>	0,1		6
	<i>Usage additionnel</i>	-		7
<i>Autre usage</i>	<i>Usage principal</i>	1/100 m ²		8
	<i>Usage additionnel</i>	1/100 m ²		9
	<i>Aire de rassemblement</i>	1/20 m ²		10

SECTION 2 Urbain compact T5.2

Sous-section 6 Utilisation des cours et des toits

CDU-1-1, a. 254 (2023-11-08);

1098. Les dispositions du tableau suivant s’appliquent à l’utilisation des cours et des toits autorisée dans le type de milieu T5.2.

Tableau 356. Utilisation des cours et des toits

Utilisation des cours et des toits			
Utilisation des cours et des toits autorisée			1
Habitation de 1 à 3 étages		A	2
Autre bâtiment		B	3

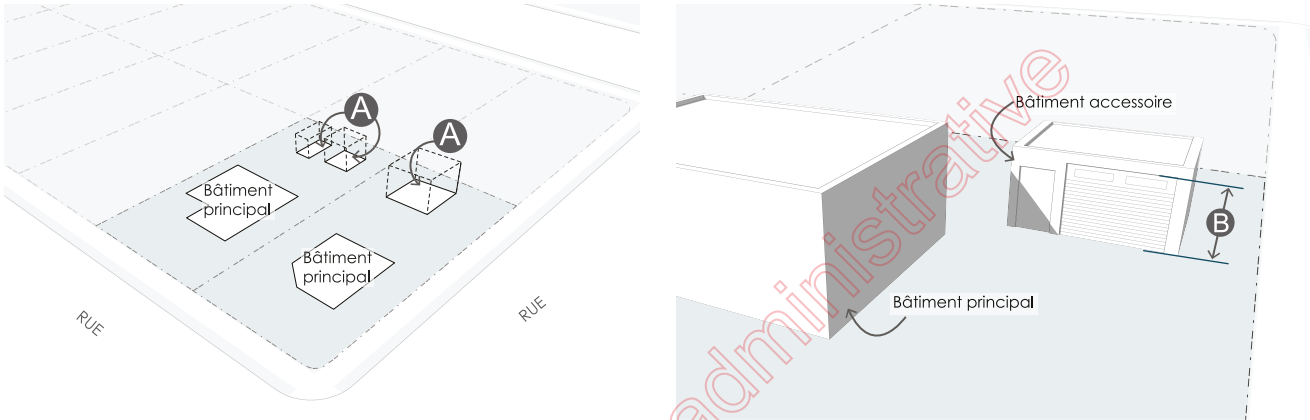


Figure 378. Emprise au sol des bâtiments accessoires et hauteur d'une porte de garage d'un bâtiment accessoire

		Minimum	Maximum	
A	Emprise au sol de l'ensemble des bâtiments accessoires (%)	-	10	4
B	Hauteur d'une porte de garage d'un bâtiment accessoire (m)	-	3	5

SECTION 2 Urbain compact T5.2

Sous-section 7 Affichage

CDU-1-1, a. 255 (2023-11-08);

1099. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à l'affichage autorisé dans le type de milieux T5.2.

Tableau 357. Affichage

Affichage		
	Type	
Affichage autorisé	D	1

Codification administrative

SECTION 2 Urbain compact T5.2

Sous-section 8 Usages et densité d'occupation

CDU-1-1, a. 256 (2023-11-08);

1100. Le tableau suivant indique les usages principaux autorisés ainsi que le nombre de logements autorisé pour un usage principal du groupe d'usages « Habitation (H1) » dans le type de milieux T5.2.

Tableau 357. Usages

Usages			
			1
A	Habitation (H1)		2
	Habitation de 1 logement	A	3
	Habitation de 2 ou 3 logements	A	4
	Habitation de 4 logements ou plus	A	5
B	Habitation collective (H2)	A	6
C	Habitation de chambre (H3)	A	7
D	Maison mobile (H4)		8
E	Bureau et administration (C1)	A (art. 1101.)	9
F	Commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement (C2)	A (art. 1101.)	10
G	Débit de boisson (C3)		11
H	Commerce à incidence (C4)		12
I	Commerce et service relié à l'automobile (C5)		13
J	Poste d'essence et station de recharge (C6)		14
K	Commerce lourd (C7)		15
L	Établissement institutionnel et communautaire (P1)	A (art. 1101.)	16
M	Activité de rassemblement (P2)	A et C (art. 1101.)	17
N	Cimetière (P3)		18
O	Récréation extensive (R1)	A	19
P	Récréation intensive (R2)		20
Q	Golf (R3)		21

SECTION 2 Urbain compact T5.2

Usages		
R	Artisanat et industrie légère (I1)	22
S	Entreposage, centre de distribution et commerce de gros (I2)	23
T	Industrie lourde (I3)	24
U	Industrie d'extraction (I4)	25
V	Équipement de service public léger (E1)	C (art. 1102.) 26
W	Équipement de service public contraignant (E2)	27
X	Culture (A1)	28
Y	Élevage (A2)	29
A : Autorisé		
C : Conditionnel		

1101. Un usage principal des groupes d'usages « Bureau et administration (C1) », « Commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement (C2) », « Établissement institutionnel et communautaire (P1) » et « Activité de rassemblement (P2) » est autorisé dans un type de milieux T5.2 sous le respect des dispositions suivantes :

1. l'usage n'est pas situé à un étage supérieur au rez-de-chaussée d'un bâtiment comprenant un usage principal de la catégorie d'usages « Habitation (H) »;
2. la superficie de plancher ne peut excéder 150 m².

Malgré l'alinéa précédent, si la superficie de plancher d'un usage principal du groupe d'usages « Activité de rassemblement (P2) » excède 150 m², il peut être autorisé à titre d'usage conditionnel sous le respect des dispositions prévues à cet effet à la section 1 du chapitre 5 du titre 6.

1102. Seuls les usages principaux suivants du groupe d'usages « Équipement de service public léger (E1) » sont autorisés dans un type de milieux T5.2, et ce, seulement à titre d'usage conditionnel, sous le respect des dispositions prévues à cet effet à la section 14 du chapitre 5 du titre 6 :

1. « garage de stationnement pour automobiles (infrastructure) (4611) »;
2. « terrain de stationnement pour automobiles (4621) ».

SECTION 2 Urbain compact T5.2

Sous-section 9 Autres dispositions particulières

1103. Les dispositions particulières de cette sous-section s'appliquent au type de milieux T5.2.

1104. Lorsqu'une ligne latérale de terrain est adjacente à un terrain voisin localisé dans un type de milieux de catégorie T2, T3 ou T4, à l'exception du type de milieux T4.5, la marge latérale minimale relative à cette ligne latérale est fixée à 6 m.

1105. Un bâtiment principal peut déroger à la hauteur maximale, au nombre d'étages maximum et au plan angulaire prescrit dans la zone concernée s'il a été construit ou s'il a fait l'objet de la délivrance de toutes les autorisations municipales nécessaires avant l'entrée en vigueur de ce règlement¹ conformément à la réglementation qui était en vigueur.

Un tel bâtiment peut être agrandi selon les règles applicables à un bâtiment dérogatoire et protégé par droits acquis de la section 4 du chapitre 4 du titre 9.

Un tel bâtiment peut être reconstruit à une hauteur et à un nombre d'étages égal ou inférieur à celui du bâtiment tel qu'il était avant sa démolition. Toutefois, lors du remplacement de ce bâtiment par un nouveau, le plan angulaire, la hauteur et le nombre d'étages doivent être respectés pour la partie du nouveau bâtiment :

1. constituant un ajout de volume par rapport au bâtiment tel qu'il était avant sa démolition;
2. dont l'implantation excède le périmètre d'implantation du bâtiment tel qu'il était avant sa démolition.

1106. La superficie maximale d'un terrain en surface carrossable est fixée à 2 500 m².

1106.1. La hauteur minimale d'un rez-de-chaussée est fixée à 3,5 m pour toute partie d'un bâtiment occupée ou destinée à être occupée par un usage principal de la catégorie d'usages « Habitation (H) ».

CDU-1-1, a. 257 (2023-11-08);

¹La date d'entrée en vigueur de ce règlement est le 11 novembre 2022.