

SECTION 2 Suburbain T3.2



Intention

De la catégorie « T3 Suburbain », le type de milieux T3.2 est caractérisé par des ensembles d'habitation d'un logement pavillonnaire de grandes dimensions occupant une grande proportion du terrain. Principalement issu du développement résidentiel des années 1980 à aujourd'hui, ce type de milieux se compose d'ensembles suburbains dont les volumétries et les pentes de toit accentuent la hauteur des bâtiments. Le gabarit imposant des garages et la superficie des aires de stationnement caractérisent la forme et l'aménagement des terrains. Dans ce type de milieux, la réglementation applicable vise à reconnaître les spécificités de la forme bâtie existante, à assurer le maintien de la forme et a pour objectif une augmentation du verdissement et une réduction de l'eau de ruissellement.

SECTION 2 Suburbain T3.2

Sous-section 1 Lotissement

909. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à un lot dans le type de milieux T3.2.

Tableau 238. Dimensions d'un lot

Dimensions d'un lot			
Figure 243. Dimensions d'un lot			
	Type de structu- re	Minimum	Maximum
A Largeur d'un lot (m)	Isolé	11	- 1
	Jumelé	-	- 2
	Contigu	-	- 3
B Superficie d'un lot (m²)	Isolé	300	- 4
	Jumelé	-	- 5
	Contigu	-	- 6

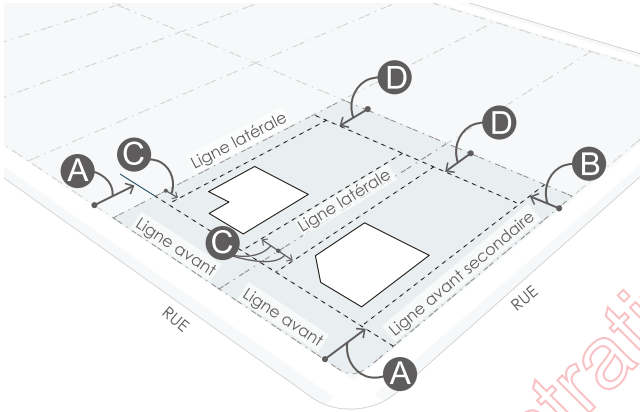
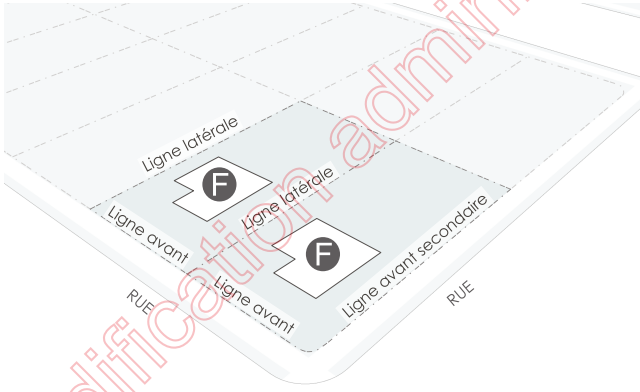
CDU-1-1, a. 204 (2023-11-08);

SECTION 2 Suburbain T3.2

Sous-section 2 Implantation d'un bâtiment

910. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à l'implantation d'un bâtiment principal dans le type de milieux T3.2.

Tableau 239. Implantation d'un bâtiment

Implantation d'un bâtiment				
				
Figure 244. Marges de recul				
				
Figure 245. Emprise au sol d'un bâtiment				
		Minimum	Maximum	
A	Marge avant (m)	4,5 (art. 924.)	-	1
B	Marge avant secondaire (m)	3	-	2
C	Marge latérale (m)	1,5	-	3
D	Marge arrière (m)	6	-	4
F	Emprise au sol du bâtiment (%)	-	40	5
Type de structure		Isolé	Jumelé	Contigu
1 logement		•		
2 ou 3 logements				

SECTION 2 Suburbain T3.2

Implantation d'un bâtiment		
4 logements ou plus		8
Habitation (H3)	•	9
Autre usage	•	10

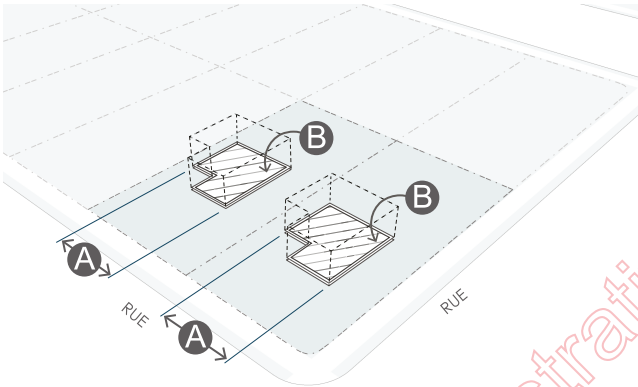
Codification administrative

SECTION 2 Suburbain T3.2

Sous-section 3 Architecture d'un bâtiment

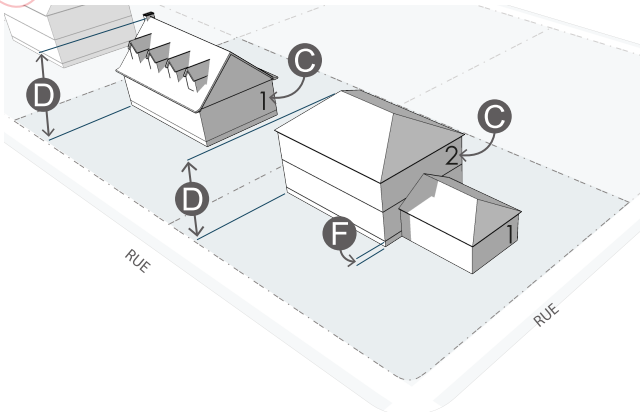
911. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à la largeur et la superficie d'un bâtiment principal dans le type de milieux T3.2.

Tableau 240. Structure et type de bâtiments

Structure et type de bâtiments				
				
Figure 246. Largeur et superficie d'un bâtiment				
		Type de structure	Minimum	Maximum
A	Largeur d'un bâtiment (m)	Isolé	7	-
		Jumelé	-	-
		Contigu	-	-
B	Superficie de plancher (m²)		115	-

912. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à la hauteur d'un bâtiment principal dans le type de milieux T3.2.

Tableau 241. Hauteur d'un bâtiment

Hauteur d'un bâtiment				
				
Figure 247. Hauteur d'un bâtiment				
			Minimum	Maximum

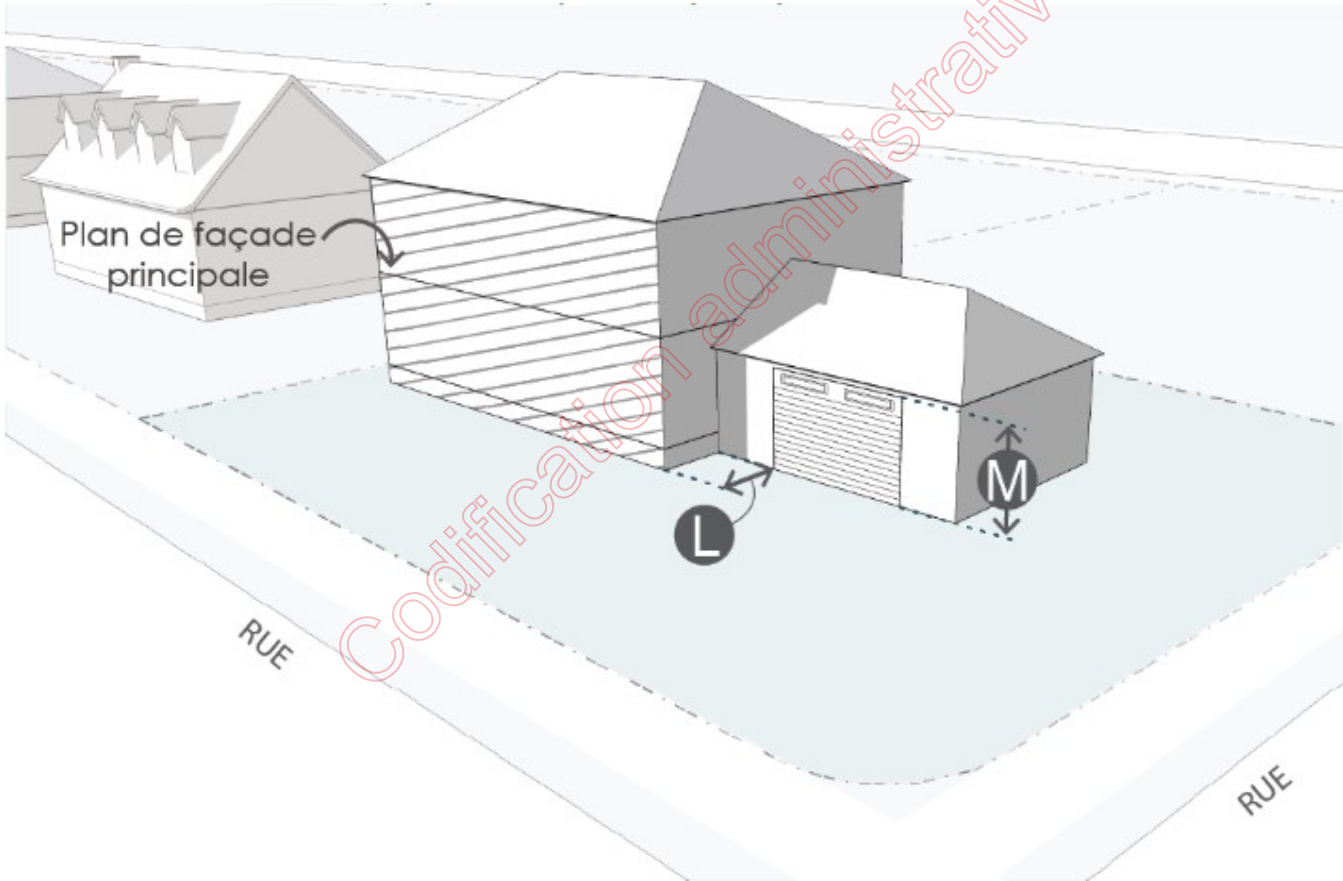
SECTION 2 Suburbain T3.2

Hauteur d'un bâtiment				
C	Nombre d'étages	1	2	1
D	Hauteur d'un bâtiment (m)	-	11	2
F	Hauteur du plancher du rez-de-chaussée (m)	-	1,5	3

CDU-1-1, a. 205 (2023-11-08);

913. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent aux façades d'un bâtiment principal dans le type de milieux T3.2.

Tableau 242. Façade

Façade				
Type				
Matériaux de revêtement autorisés				C
				
Figure 248. Retrait d'un garage et hauteur de sa porte				
		Minimum	Maximum	
L	Retrait d'un garage par rapport au plan de façade principale (m)	(art. 925)	-	2
M	Hauteur d'une porte de garage (m)	-	2,5	3

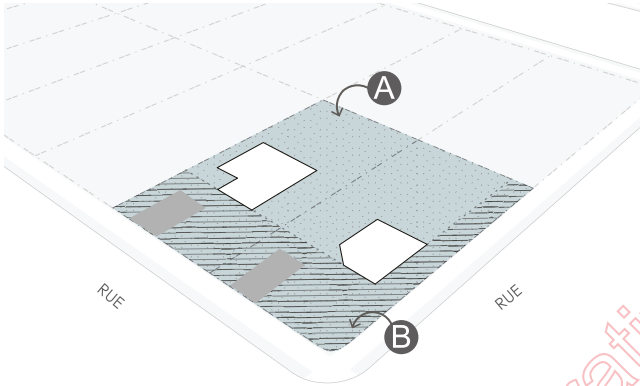
CDU-1-1, a. 206 (2023-11-08);

SECTION 2 Suburbain T3.2

Sous-section 4 Aménagement d'un terrain

914. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à l'aménagement d'un terrain dans le type de milieux T3.2.

Tableau 243. Aménagement d'un terrain

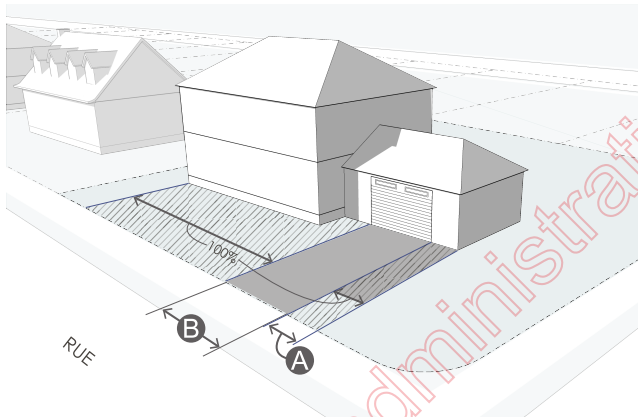
Aménagement d'un terrain			
			
Figure 249. Aménagement d'un terrain			
	Minimum	Maximum	
A Proportion d'un terrain en surface végétale (%)	-	-	1
B Proportion d'une cour avant ou avant secondaire en surface végétale (%)	40	-	2
Proportion d'un terrain en surface carrossable (%)	-	-	3
Entreposage extérieur autorisé	Aucun		4
Étalage extérieur autorisé	Aucun		5

SECTION 2 Suburbain T3.2

Sous-section 5 Stationnement

915. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent aux entrées charretières et aux aires de stationnement sur un terrain dans le type de milieux T3.2.

Tableau 244. 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>	•	•	•	•
 <p>Figure 250. Dimensions de l'aire de stationnement</p>				
			Minimum	Maximum
A Empiètement de l'aire de stationnement devant la façade principale avant (%)			-	50
B Largeur de l'entrée charretière (m)			-	5,5
<i>Nombre minimum de cases</i>			Minimum	
Usage principal de la catégorie d'usages « Habitation (H)»	Par logement		1	4
	Par chambre		0,2	5
	Pour visiteur (bât. de 10 logements ou 10 chambres et plus)		-	6
	Usage additionnel		-	7
Autre usage	Usage principal		-	8
	Usage additionnel		-	9
	Aire de rassemblement		-	10

SECTION 2 Suburbain T3.2

Sous-section 6 Bâtiments et équipements accessoires et temporaires

916. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à l'utilisation des cours et des toits autorisée dans le type de milieux T3.2.

Tableau 245. Utilisation des cours et des toits

Utilisation des cours et des toits

Utilisation des cours et des toits autorisée

A

1

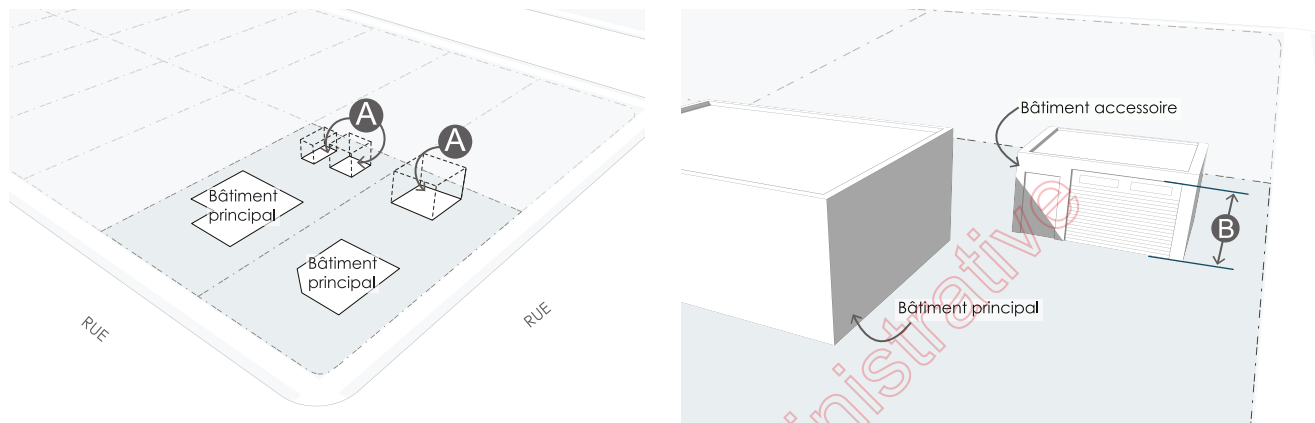


Figure 251. Emprise au sol des bâtiments accessoires et hauteur d'une porte de garage d'un bâtiment accessoire

		Minimum	Maximum	
A	Emprise au sol de l'ensemble des bâtiments accessoires (%)	-	15	2
B	Hauteur d'une porte de garage d'un bâtiment accessoire (m)	-	2,5	3

SECTION 2 Suburbain T3.2

Sous-section 7 Affichage

917. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à l'affichage autorisé dans le type de milieux T3.2.

Tableau 246. Affichage

Affichage		
	Type	
Affichage autorisé	Aucun	1

Codification administrative

SECTION 2 Suburbain T3.2

Sous-section 8 Usages et densité d'occupation

918. 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 T3.2.

Tableau 247. Usages

Usages			
			1
A	Habitation (H1)		2
	Habitation de 1 logement	A	3
	Habitation de 2 ou 3 logements		4
	Habitation de 4 logements ou plus		5
B	Habitation collective (H2)		6
C	Habitation de chambre (H3)	C (art. 919.)	7
D	Maison mobile (H4)		8
E	Bureau et administration (C1)		9
F	Commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement (C2)		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)		16
M	Activité de rassemblement (P2)		17
N	Cimetière (P3)		18
O	Récréation extensive (R1)	A	19
P	Récréation intensive (R2)		20
Q	Golf (R3)		21
R	Artisanat et industrie légère (I1)		22
S	Entreposage, centre de distribution et commerce de gros (I2)		23

SECTION 2 Suburbain T3.2

Usages		
T	Industrie lourde (I3)	24
U	Industrie d'extraction (I4)	25
V	Équipement de service public léger (E1)	C (art. 920.) 26
W	Équipement de service public contraignant (E2)	27
X	Culture (A1)	28
Y	Élevage (A2)	29
A : Autorisé		
C : Conditionnel		

919. Un usage principal du groupe d'usages « Habitation de chambres (H3) » peut seulement être autorisé à titre d'usage conditionnel dans un type de milieux T3.2, sous le respect des dispositions prévues à cet effet à la section 8 du chapitre 5 du titre 6.

920. Seuls les usages principaux suivants du groupe d'usages « Équipement de service public léger (E1) » sont autorisés dans un type de milieux T3.2, 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 Suburbain T3.2

Sous-section 9 Dispositions particulières

921. Les dispositions particulières de cette sous-section s'appliquent au type de milieux T3.2.

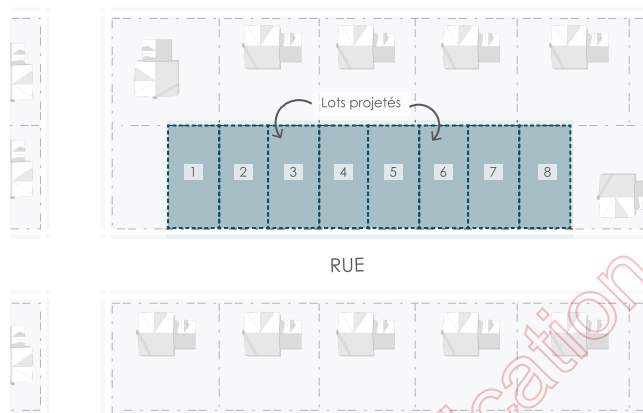
922. La profondeur minimale d'un lot est fixée à 21 m.

Pour un lot d'angle ou d'angle transversal, la largeur minimale d'un lot doit être majorée de 1,5 m et la superficie minimale d'un lot doit être majorée de 40 m².

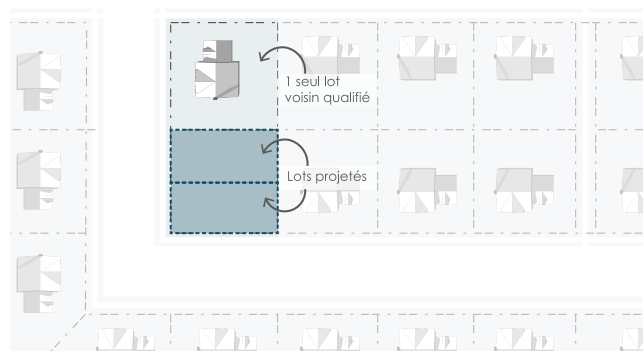
923. La largeur minimale d'un lot correspond à la dimension la plus importante déterminée selon la règle générale ou la règle d'insertion en conformité avec les alinéas suivants, sous réserve d'une disposition plus restrictive aux sous-sections 2 à 6 de la section 2 du chapitre 1 du titre 3.

En vertu de la règle générale, la largeur d'un lot doit être égale ou supérieure à la largeur minimale prescrite aux articles précédents de cette section ou, le cas échéant, à la largeur minimale prescrite à une grille d'exception. Malgré le premier alinéa, seule la règle générale s'applique pour les situations suivantes :

1. le lot projeté fait partie d'une suite d'au moins 8 lots projetés limitrophes et adjacents à une même rue;



2. la délivrance du permis de lotissement est assujettie à l'approbation d'un PIIA conformément à ce règlement;
3. le nombre de terrains qualifiés pour le calcul de la règle d'insertion prescrite à l'alinéa suivant est inférieur à 2.



SECTION 2 Suburbain T3.2

En vertu de la règle d'insertion, la largeur d'un lot doit être égale ou supérieure à 90 % de la largeur moyenne de 4 terrains qualifiés dans le voisinage immédiat. Afin d'être qualifié pour le calcul de cette moyenne, chaque terrain existant doit répondre à l'ensemble des critères ci-dessous :

1. être situé à l'intérieur d'un type de milieux T3.2 ou T3.3;

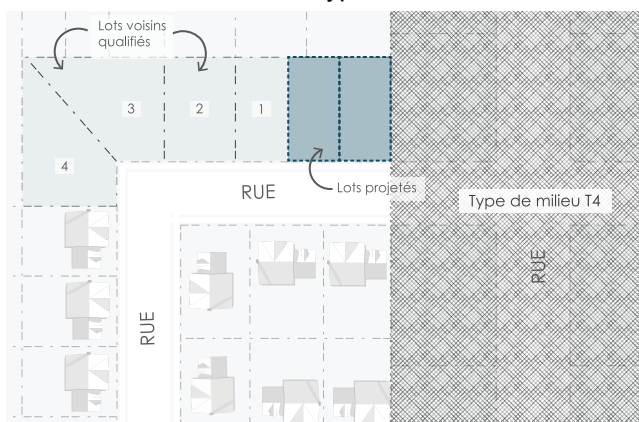


Figure 254. Terrains qualifiés situés à l'intérieur d'un type de milieux T3.2 ou T3.3

2. être situé du même côté de la rue adjacente à la ligne avant du lot projeté;
3. faire partie des 4 premiers terrains adjacents aux lots projetés incluant, le cas échéant, les terrains existants situés outre une voie de circulation transversale.

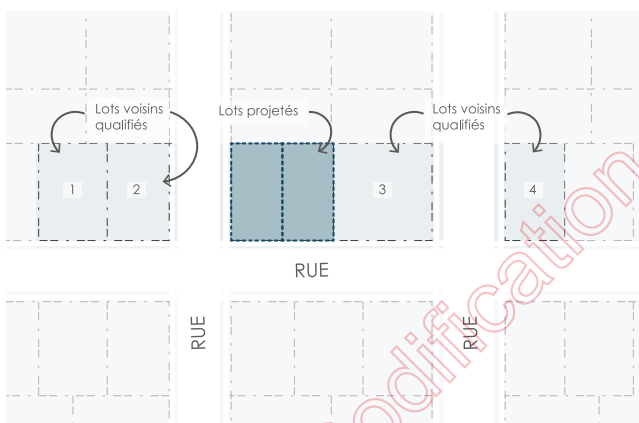


Figure 255. Terrains qualifiés situés outre une voie de circulation transversale

Malgré ce qui précède :

1. dans le cas où un terrain qualifié a une largeur inférieure à 9 m ou supérieure à 25 m, la largeur à utiliser pour ce terrain dans le calcul de la moyenne est fixée, selon le cas applicable, à 9 m ou 25 m;
2. dans le cas où le nombre de terrains qualifiés ne peut être atteint, la règle d'insertion doit être appliquée si 2 ou 3 terrains peuvent être qualifiés, selon la situation;
3. dans le cas où la ligne avant des lots projetés donne sur différentes rues, un calcul distinct doit être fait pour chacune de ces rues.

SECTION 2 Suburbain T3.2

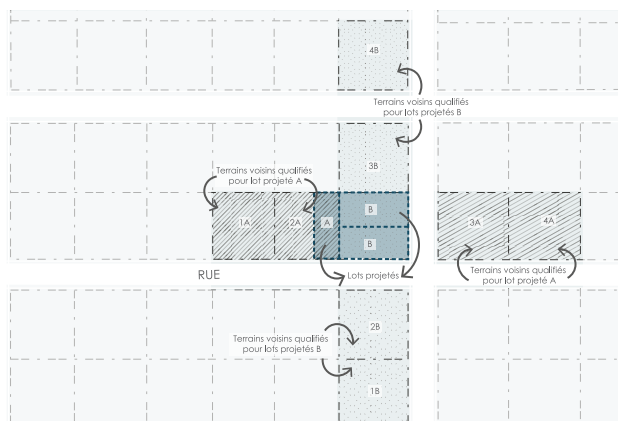


Figure 256. Calcul distinct pour chacune des rues

Pour l'application de la règle d'insertion :

- malgré les dispositions de la section 1 du chapitre 1 du titre 3, la largeur des terrains qualifiés est mesurée à la ligne de rue et cette rue doit correspondre à la rue adjacente à la ligne avant du lot projeté;
- malgré le paragraphe précédent, lorsqu'un terrain qualifié possède à la fois une ligne avant sur la même rue que le lot projeté et une ligne avant secondaire sur la même rue que le lot projeté, seule la largeur calculée à la ligne avant doit être utilisée aux fins de calcul de la moyenne.

CDU-1-1, a. 207 (2023-11-08);

924. Lorsqu'un nouveau bâtiment principal est projeté sur un terrain localisé entre 2 terrains occupés par des bâtiments principaux dont la façade principale avant fait front à la même emprise de rue que le bâtiment projeté, il doit être implanté de façon que sa marge avant se situe entre la marge avant du bâtiment voisin le plus avancé et celle du bâtiment voisin le plus reculé.

Lorsqu'un nouveau bâtiment principal est projeté sur un terrain adjacent à un seul terrain occupé par un bâtiment principal dont la façade principale avant fait front à la même rue que le bâtiment projeté, il doit être implanté de façon que sa marge avant se situe entre la marge avant dudit bâtiment voisin et la marge avant minimale prescrite.

Pour l'application de cet article :

- un terrain voisin est considéré vacant lorsqu'il n'y a pas de bâtiment principal d'implanté à moins de 15 m de la ligne de terrain adjacente au terrain du bâtiment projeté;
- lorsqu'il est impossible de respecter la règle d'alignement prévue au premier ou au second alinéa en raison de la marge avant minimale ou maximale prescrite à la sous-section 2, l'implantation du bâtiment projeté doit tendre au respect de cette règle d'insertion en s'implantant à la limite d'une telle marge avant minimale ou maximale, selon le cas.

925. L'alignement du plan de façade comprenant une porte de garage et situé sur la façade principale avant peut être avancé d'au plus 3 m par rapport à l'alignement du plan de façade le plus large de la façade principale avant établi conformément à l'article 792.

CDU-1-1, a. 208 (2023-11-08);