

Suburbain T3.3



Intention

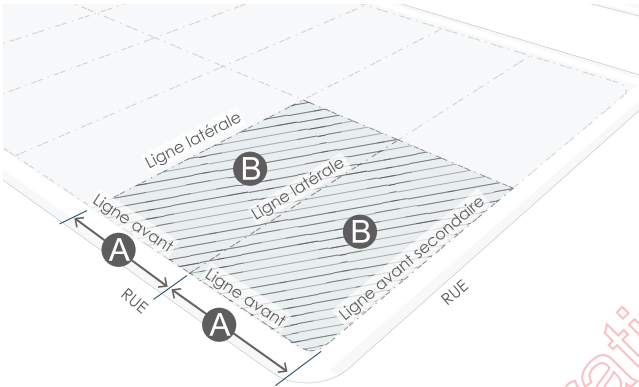
De la catégorie « T3 Suburbain », le type de milieux T3.3 est caractérisé par des ensembles d'habitation d'un logement présentant un plan généralement rectangulaire et une faible hauteur. Principalement issu des premières phases de développement suburbain d'après-guerre, ce type de milieux se compose de bâtiments isolés et jumelés d'un à 2 étages. La faible superficie des aires de stationnement, les cours avant végétalisées et l'abondance d'arbres matures caractérisent la forme et l'aménagement. Dans ce type de milieux, la réglementation applicable vise à maintenir les spécificités de la forme bâtie existante et de l'aménagement des terrains et a pour objectif d'assurer la préservation du caractère du milieu lors de projets de rénovation ou d'insertion.

Suburbain T3.3

Sous-section 1 Lotissement

926. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à un lot dans le type de milieux T3.3.

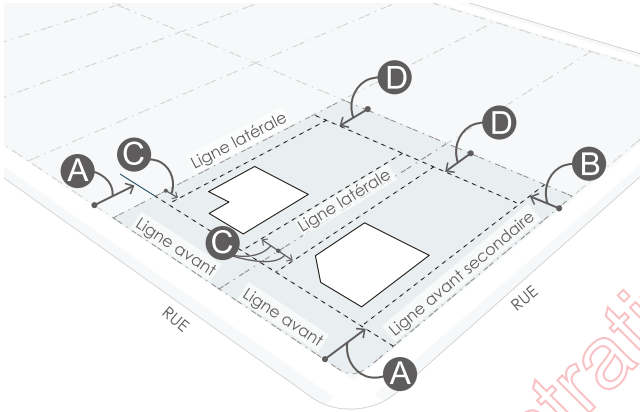
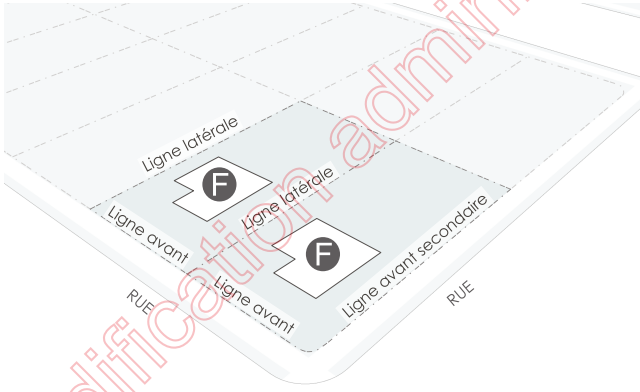
Tableau 246. Dimensions d'un lot

| Dimensions d'un lot | | | |
|--|------------------------|---------|---------|
|  | | | |
| Figure 257. Dimensions d'un lot | | | |
| | Type de structu- re | Minimum | Maximum |
| A Largeur d'un lot (m) | Isolé | 11 | - 1 |
| | Jumelé | 9 | - 2 |
| | Contigu | - | - 3 |
| B Superficie d'un lot (m²) | Isolé | 300 | - 4 |
| | Jumelé | 260 | - 5 |
| | Contigu | - | - 6 |

Sous-section 2 Implantation d'un bâtiment

927. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à l'implantation d'un bâtiment principal dans le type de milieux T3.3.

Tableau 249. Implantation d'un bâtiment

| Implantation d'un bâtiment | | | | |
|---|--------------------------------|--------------------|-------------------|---------|
|  | | | | |
| Figure 258. Marges de recul | | | | |
|  | | | | |
| Figure 259. Emprise au sol d'un bâtiment | | | | |
| | | Minimum | Maximum | |
| A | Marge avant (m) | 4,5 (art. 941.) | 10 (art. 941.) | 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 (%) | - | 30 | 5 |
| Type de structure | | Isolé | Jumelé | Contigu |
| 1 logement | | • | • | 6 |
| 2 ou 3 logements | | | | 7 |

Suburbain T3.3

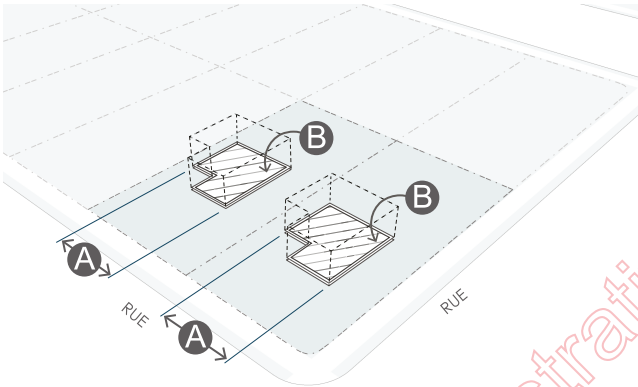
| Implantation d'un bâtiment | | |
|----------------------------|---|----|
| 4 logements ou plus | | 8 |
| Habitation (H3) | • | 9 |
| Autre usage | • | 10 |

Codification administrative

Sous-section 3 Architecture d'un bâtiment

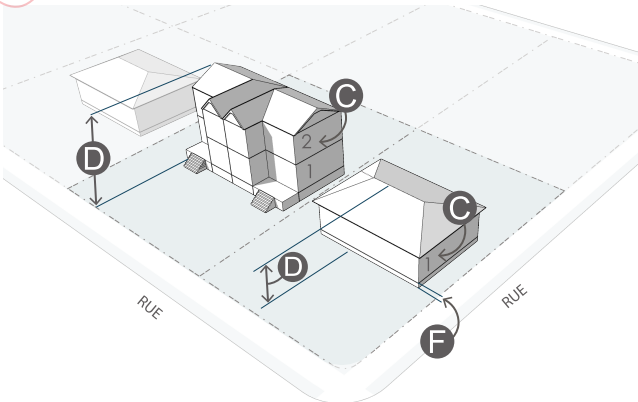
928. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à la largeur et la superficie d'un bâtiment principal dans le type de milieux T3.3.

Tableau 250. Largeur et superficie d'un bâtiment

| Largeur et superficie d'un bâtiment | | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|---------|---------|
|  | | | | |
| Figure 260. Largeur et superficie d'un bâtiment | | | | |
| | | Type de structure | Minimum | Maximum |
| A | Largeur d'un bâtiment (m) | Isolé | 8 | - |
| | | Jumelé | 6 | - |
| | | Contigu | - | - |
| B | Superficie de plancher (m²) | | - | - |

929. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à la hauteur d'un bâtiment principal dans le type de milieux T3.3.

Tableau 251. Hauteur d'un bâtiment

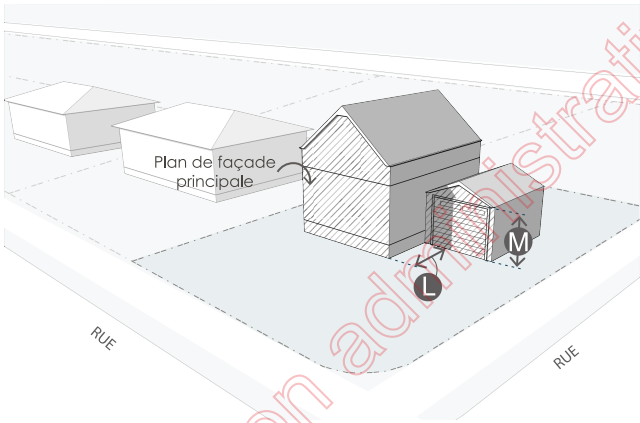
| Hauteur d'un bâtiment | | | | |
|--|--|--|---------|---------|
|  | | | | |
| Figure 261. Hauteur d'un bâtiment | | | | |
| | | | Minimum | Maximum |

Suburbain T3.3

| Hauteur d'un bâtiment | | | | |
|-----------------------|--|---|-----|---|
| C | Nombre d'étages | 1 | 2 | 1 |
| D | Hauteur d'un bâtiment (m) | - | 9 | 2 |
| F | Hauteur du plancher du rez-de-chaussée (m) | - | 1,5 | 3 |

930. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent aux façades d'un bâtiment principal dans le type de milieux T3.3.

Tableau 252. Façade principale

| Façade principale | | | | |
|--|--|-------------|-----|---|
| | | Type | | |
| Matériaux de revêtement autorisés | | C | | 1 |
| <div></div> <p>Figure 262. Retrait d'un garage et hauteur de sa porte</p> | | | | |
| L | Recul d'un garage par rapport au plan de façade principale (m) | 0 | - | 2 |
| | | (art. 942.) | | |
| M | Hauteur d'une porte de garage (m) | - | 2,5 | 3 |

CDU-1-1, a. 209 (2023-11-08);

Sous-section 4 Aménagement d'un terrain

931. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à l'aménagement d'un terrain dans le type de milieux T3.3.

Tableau 253. Aménagement d'un terrain

Aménagement d'un terrain

Figure 263. 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 |

Suburbain T3.3

Sous-section 5 Stationnement

932. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent aux entrées charretières et aux aires de stationnement sur un terrain dans le type de milieux T3.3.

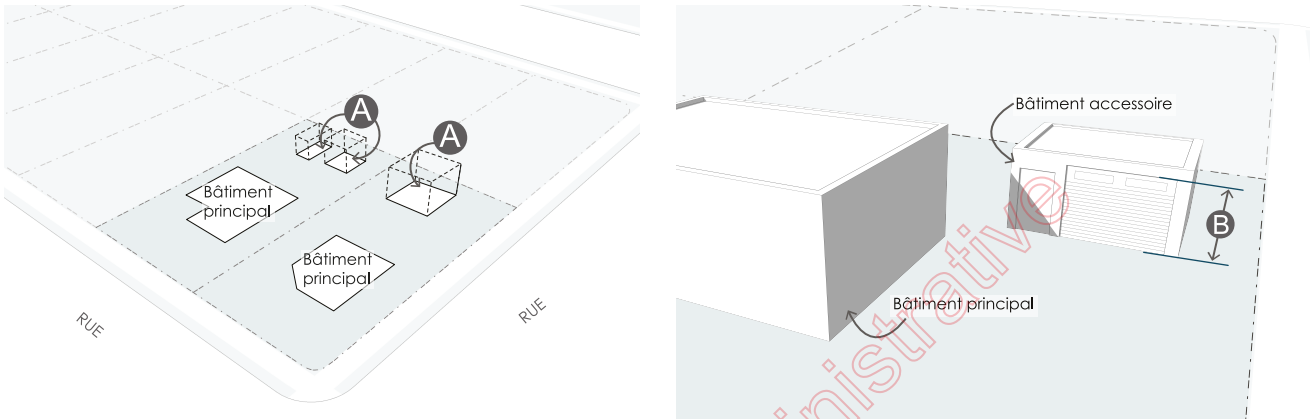
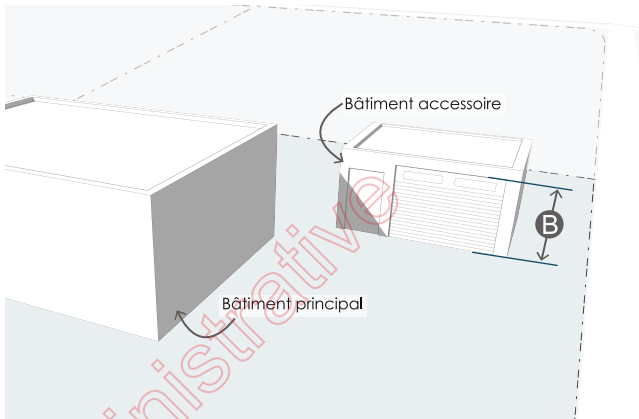
Tableau 254. Stationnement

| 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> | • | • | • | • | 1 |
| <p>Figure 264. Dimensions de l'aire de stationnement</p> | | | | | |
| | | | Minimum | Maximum | |
| A | Empiètement de l'aire de stationnement devant la façade principale avant (%) | | - | 50 | 2 |
| B | Largeur de l'entrée charretière (m) | | - | 5,5 | 3 |
| <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 |

Sous-section 6 Utilisation des cours et des toits

933. Les dispositions du tableau suivant s’appliquent à l’utilisation des cours et des toits autorisée dans le type de milieux T3.3.

Tableau 255. Utilisation des cours et des toits

| Utilisation des cours et des toits | | | | |
|--|--|---------|--|---|
| Utilisation des cours et des toits autorisée | | | A | |
|  | | |  | |
| Figure 265. 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 |

Suburbain T3.3

Sous-section 7 Affichage

934. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à l'affichage autorisé dans le type de milieux T3.3.

Tableau 256. Affichage

| Affichage | | |
|--------------------|-------|---|
| | Type | |
| Affichage autorisé | Aucun | 1 |

Codification administrative

Suburbain T3.3

Sous-section 8 Usages et densité d'occupation

935. 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 T3.3.

Tableau 257. 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. 936.) | 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 |

Suburbain T3.3

| Usages | | |
|------------------|--|---------------------|
| T | Industrie lourde (I3) | 24 |
| U | Industrie d'extraction (I4) | 25 |
| V | Équipement de service public léger (E1) | C (art. 937.) 26 |
| W | Équipement de service public contraignant (E2) | 27 |
| X | Culture (A1) | 28 |
| Y | Élevage (A2) | 29 |
| A : Autorisé | | |
| C : Conditionnel | | |

936. 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 T3.3, sous le respect des dispositions prévues à cet effet à la section 8 du chapitre 5 du titre 6.

937. Seuls les usages principaux suivants du groupe d'usages « Équipement de service public léger (E1) » sont autorisés dans un type de milieux T3.3, 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) ».

Sous-section 9 Dispositions particulières

938. Les dispositions particulières de cette sous-section s'appliquent au type de milieux T3.3.

939. 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.

940. 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;

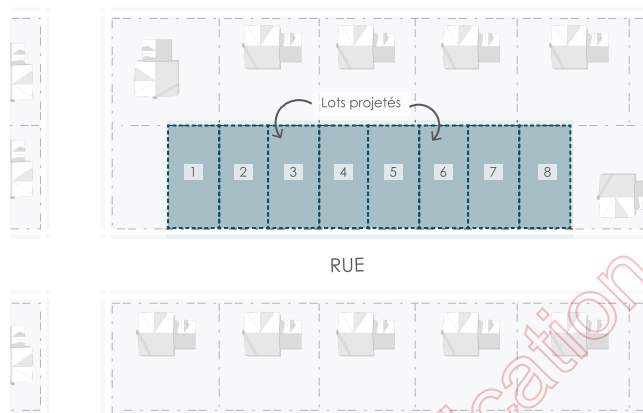


Figure 266. Suite de 8 lots projetés limitrophes et adjacents à une même rue

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.

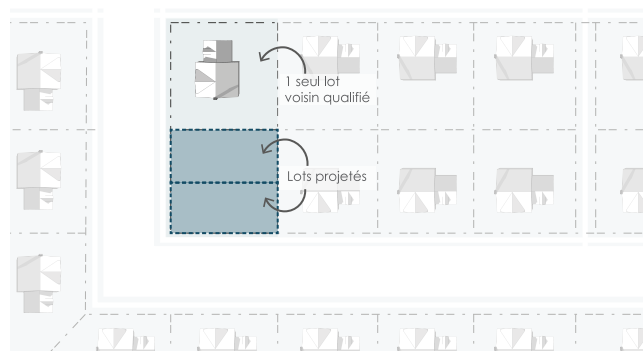


Figure 267. Situation où le nombre de terrain qualifiés est inférieur à 2

Suburbain T3.3

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;

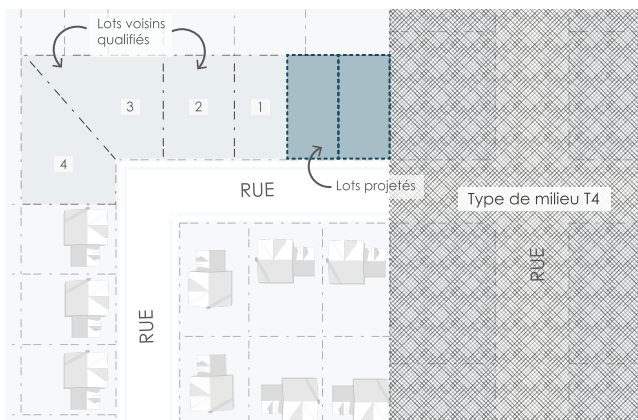


Figure 268. Terrains qualifiés situés à l'intérieur d'un type de milieux T3.2 ou T3.3

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.

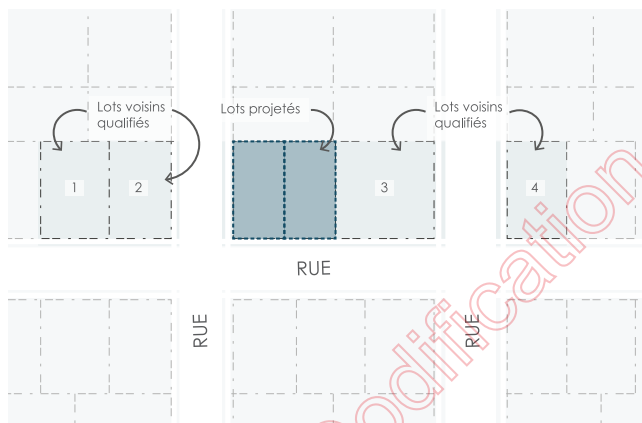


Figure 269. Terrains qualifiés situés outre une voie de circulation transversale

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.

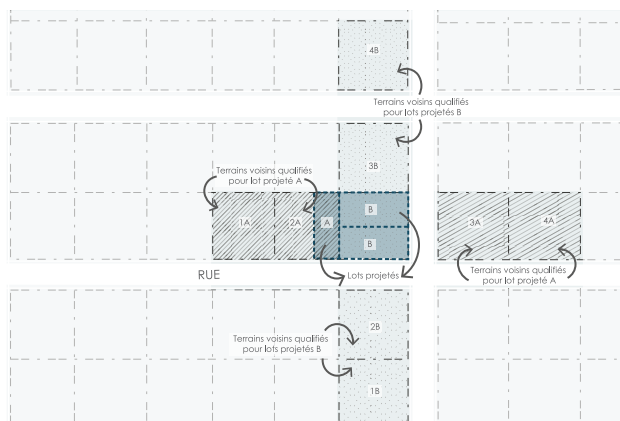


Figure 270. Calcul distinct pour chacune des rues

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. 210 (2023-11-08);

941. 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 maximale 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.

CDU-1-1, a. 211 (2023-11-08);

942. L'alignement du plan de façade comprenant une porte de garage et situé sur la façade principale avant ne peut être plus avancé que l'alignement du plan de façade le plus large de la façade principale avant établi conformément à l'article 792.

CDU-1-1, a. 212 (2023-11-08);