

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE CRABTREE**

**PROJET DE RÈGLEMENT 2025-449  
RÈGLEMENT DE ZONAGE INCITATIF**

**ATTENDU QUE** les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), aux articles 145.35.1 à 145.35.4, permettent aux municipalités d'adopter un règlement de zonage incitatif ;

**ATTENDU QUE** les orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire, telles qu'inscrites dans le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Joliette, encouragent la densification, la mixité fonctionnelle et l'amélioration de la qualité des milieux de vie ;

**ATTENDU QUE** les orientations prévues dans le plan d'urbanisme de la Ville Crabtree visent à favoriser un aménagement du territoire respectueux de l'environnement, des ressources naturelles et de la qualité de vie des citoyens ;

**ATTENDU QUE** le Plan d'urbanisme de la Ville identifie des secteurs à fort potentiel pour la densification et la diversification des usages ;

**ATTENDU QUE** le contexte économique et démographique actuel requiert des solutions innovantes pour encourager l'implantation de projets résidentiels répondant aux besoins variés des citoyens, notamment en termes de logements abordables et de services de proximité ;

**ATTENDU QUE** l'objectif de stimuler la densification résidentielle dans les zones prioritaires, tout en encourageant des projets répondant aux besoins de la communauté ;

**ATTENDU QUE** la Ville est dotée d'un comité consultatif en urbanisme ;

**ATTENDU QUE** des normes de remplacement contenue dans un règlement de zonage incitatif peuvent s'appliquer à un projet à la condition qu'une entente intervienne entre le promoteur et la Ville préalablement à l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation ;

**ATTENDU QU'**une telle norme doit être conditionnelle à la conclusion d'une entente entre la Ville et le promoteur prévoyant la prestation d'intérêt public qui devra être fournie par ce dernier ;

**ATTENDU QU'**il y a lieu de prévoir les prestations pouvant être exigées par la Ville dans le cadre d'une telle entente ;

**ATTENDU QU'**il y a lieu de déterminer la garantie financière pouvant être exigée du requérant ;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par **XXXXX**, et unanimement résolu par les conseillers que le projet de règlement 2025-449 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement, ce qui suit.

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES**

### **Section 1.1 Dispositions déclaratoires**

#### **1.1.1 Titre du règlement**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de zonage incitatif » et le numéro 2025-449.

#### **1.1.2 Territoire assujetti**

Le présent projet de règlement s'applique aux zones désignées par la carte « Zones assujetties par le règlement de zonage incitatif » sur le plan officiel annexé.

#### **1.1.3 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois**

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi, règlement, code ou directive du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

#### **1.1.4 Documents annexés**

L'annexe « A », intitulée « Zones assujetties par le règlement de zonage incitatif », est annexée au présent règlement pour en faire partie intégrante :

#### **1.1.5 Adoption partie par partie**

Le conseil municipal de la Ville de Crabtree déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

### **Section 1.2 Dispositions administratives**

#### **1.2.1 Administration et application du règlement**

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du conseil municipal.

#### **1.2.2 Pouvoirs du fonctionnaire désigné**

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats 2024-424*.

#### **1.2.3 Objet**

Le présent règlement vise à encourager, dans les zones assujetties, des développements immobiliers harmonieux, durables et conformes aux objectifs stratégiques de la ville, en offrant des normes de remplacement de nature à augmenter la densité d'un projet résidentiel, en contrepartie d'une prestation d'intérêt collectif, conformément à une entente établie entre le requérant et la Ville selon le cadre prévu dans le présent règlement.

## **Section 1.3 Dispositions interprétatives**

### **1.3.1 Interprétation des dispositions**

Les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s), le texte prévaut ;

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit ;

En cas de contradiction entre un tableau, un graphique, un plan et le texte, les données du tableau prévalent ;

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international (mètres, centimètres, etc.). À titre de référence, les unités du système impérial sont inscrites entre parenthèses à côté des unités du système international.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;

L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;

Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

### **1.3.2 Numérotation**

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

- 1. Chapitre
- 1.1 Section
- 1.1.1 Article

Alinéa

- 1. Paragraphe
- a) Sous-paragraphe

### **1.3.3 Terminologie**

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement de zonage 2024-421*.

## **CHAPITRE 2 PROJETS ASSUJETTIS**

### **Section 2.1 Projets assujettis**

#### **2.1.1 Projets assujettis**

Le présent règlement s'applique à tout projet de construction dans les zones visées à l'annexe A et nécessitant la délivrance d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant, pourvu qu'il soit destiné à être occupé en tout ou en partie par des logements.

## **CHAPITRE 3    CONTENU ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE**

### **Section 3.1    Dépôt de la demande**

#### **3.1.1 Dépôt de la demande**

La demande de zonage incitatif doit être déposée simultanément avec la demande de permis relative aux travaux directement ou indirectement assujettis au règlement sur le zonage incitatif, ainsi qu'avec les frais d'étude exigés à l'article 3.2.4. Le requérant est tenu de soumettre sa demande par écrit, en utilisant le formulaire officiel prévu à cet effet, et de la transmettre au fonctionnaire désigné. Par ailleurs, tous les plans et documents exigés dans le cadre de la demande de permis de construction ou d'agrandissement doivent être annexés à la demande de zonage incitatif.

La délivrance de tout permis ou certificat visé est conditionnelle à la conclusion préalable de l'entente prévue au présent règlement.

### **Section 3.2    Contenu de la demande**

#### **3.2.1 Contenu de la demande**

Toute demande, faite en vertu du présent règlement, doit être accompagnée des plans et documents suivants :

1. Nom, adresse, numéro de téléphone et courriel du propriétaire ou, le cas échéant, de son mandataire autorisé ;
2. L'usage actuel de l'immeuble ou de la partie d'immeuble ainsi qu'une description de l'usage et de ses constructions visées par la demande ;
3. L'identification et les coordonnées complètes de tous les professionnels et intervenants dans le projet visé ;
4. Une description détaillée de la ou des normes visées par une demande de zonage incitatif, de la ou des normes de remplacement proposées et de la ou des prestations d'intérêt collectif proposées en échange ;
5. Une description détaillée, incluant les plans et illustrations, présentant le projet potentiel ;
6. Un calendrier prévisionnel de réalisation;
7. Une évaluation préliminaire du coût du projet et une évaluation du coût de la prestation. Si les données initialement fournies sont jugées insuffisantes par le Conseil, ce dernier peut désigner un professionnel tiers, aux frais de requérant, pour évaluer le coût de la prestation ;
8. Le cas échéant, tout plan ou document produit par un professionnel compétent permettant de démontrer la nature de la prestation projetée. Notamment, des plans et devis signés et scellés par un ingénieur doivent être fournis, lorsqu'applicables, dans les cas suivants :
  - a. Afin de démontrer que le bâtiment atteint une performance énergétique supérieure aux exigences du Code de construction ;
  - b. Afin de démontrer la faisabilité technique de la structure en bois ;

- c. Afin de démontrer la faisabilité technique de la toiture végétalisée et les bonnes pratiques d'entretien pour son maintien ;
  - d. Afin de démontrer la faisabilité technique d'un aménagement visant la gestion des eaux de ruissellement et, dans les cas d'infrastructure végétalisées, les bonnes pratiques d'entretien pour son maintien ;
9. Tout autre document jugé nécessaire par le fonctionnaire désigné pour assurer une bonne compréhension du projet et en mesurer les impacts.

### **3.2.2 Description des normes visées par la demande**

Une demande de zonage incitatif ne peut uniquement viser que les normes prévues à l'article 4.2.1.

### **3.2.3 Choix d'une prestation d'intérêt collectif**

Pour chaque norme remplacée, le requérant doit soumettre au moins une des prestations d'intérêt collectif prévues à l'article 4.2.2 et il revient au conseil municipal de décider, pour chaque norme remplacée, s'il s'agit de la prestation appropriée ou s'il entend exiger une autre prestation. Le conseil peut décider qu'une même prestation peut constituer la contrepartie à plus d'une norme remplacée dans le cadre d'un projet;

### **3.2.4 Frais d'étude**

Les frais pour l'étude et le traitement d'une demande de zonage incitatif sont établis à 500,00 \$. Ces frais, non remboursables dans tous les cas, sont distincts des coûts associés à la délivrance d'un permis, d'un certificat ou d'une demande de dérogation mineure.

### **3.2.5 : Admissibilité de la demande**

Pour être admissible, une demande doit respecter les conditions suivantes :

1. **Contenu** : La demande doit inclure l'ensemble des documents exigés à l'article 3.2.1;
2. **Localisation** : Le projet doit être situé dans une zone assujettie identifiée à l'annexe A et ne pas être en zone inondable et/ou en zone exposée au glissement de terrain ;
3. **Type de projet** : Le projet doit être résidentiel ou mixte ;
4. **Conformité** : Le projet présenté doit être conforme à la réglementation applicable, en tenant compte de la ou des normes de remplacement proposées et sous réserve d'une procédure de demande de dérogation mineure qui pourrait être amorcée parallèlement;
5. **Normes de remplacement** : La ou les normes que le requérant désire remplacer et la ou les normes de remplacement demandées font partie de celles identifiées à l'article 4.2.1;
6. **Prestation d'intérêt collectif** : La prestation proposée pour chaque norme de remplacement fait partie de celles identifiées à l'article 4.2.2;

### **Section 3.3 Cheminement de la demande**

#### **3.3.1 Contrôle de la documentation par le fonctionnaire désigné**

Lorsque l'ensemble des plans et documents sont reçus et que les frais d'étude sont acquittés, le fonctionnaire désigné mène une analyse préliminaire des plans et documents transmis par le requérant.

Le fonctionnaire désigné doit suspendre le traitement de la demande de zonage incitatif s'il constate que :

1. Le projet ne respecte pas une norme de la réglementation d'urbanisme applicable et il ne fait pas l'objet d'une demande parallèle à une procédure discrétionnaire visant à régulariser cette dérogation (ex. dérogation mineure) ;
2. Un plan ou un document reçu est erroné, incomplet ou ne satisfait pas aux règles de l'art.

Dans ces cas, le fonctionnaire désigné doit demander au requérant la correction du projet, du plan ou du document.

Une fois que l'ensemble des plans et documents reçus sont justes et complets et/ou que les plans et documents corrigés ont été reçus et/ou qu'une procédure discrétionnaire visant à régulariser une dérogation a été initiée, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Conseil.

Advenant que l'analyse préliminaire révèle que la demande est inadmissible pour tout autre motif ne pouvant être remédié, le fonctionnaire désigné en avise le requérant et rejette sa demande.

#### **3.3.2 Étude préliminaire et négociations**

Le Conseil mène une étude préliminaire de la ou des prestations proposées par le requérant. S'il juge la prestation insuffisante ou inappropriée, le Conseil peut entamer un dialogue avec le requérant pour faire modifier ou bonifier sa proposition. Les négociations durent tant que le Conseil juge le dialogue pertinent.

#### **3.3.3 Établissement d'un projet d'entente**

Le Conseil établit un projet d'entente et prévoit la ou les prestations qu'il juge appropriées et qui peuvent différer de celles proposées par le requérant.

L'entente peut prévoir toute condition relative à l'exécution de la prestation du requérant.

#### **3.3.4 Garantie financière**

La Ville peut exiger du requérant dans l'entente une garantie financière pour assurer le respect des obligations qu'il a contractées dans l'entente.

Lorsqu'une telle garantie financière est exigée, elle doit être fournie préalablement à l'émission du permis aux conditions suivantes :

1. Être sous forme exclusive d'une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable émise par une institution financière compétente et autorisée par l'Autorité des marchés financiers et être rédigée à l'ordre de la Ville de Crabtree;
2. Être d'une valeur égale à 13,50 \$/m<sup>2</sup> de la superficie du bâtiment suivant la réalisation du projet. Cette superficie est

constituée de la surface occupée par la base du bâtiment et de la surface qui serait occupée par toutes les parties du bâtiment qui excèdent cette base, si ces parties étaient reportées sur le sol. Le calcul de cette superficie doit comprendre les porches, les vérandas, les puits d'éclairage et d'aération, mais exclut les terrasses, marches, corniches, escaliers extérieurs, les chambres froides situées sous un balcon ou un escalier extérieur ;

3. Être encaissable à la suite de la signification d'un avis par la Ville à l'institution émettrice de l'existence d'un défaut du requérant de respecter ses obligations prévues par l'entente ;
4. Être valide jusqu'à la réalisation complète des obligations du requérant prévues à l'entente, suivant une confirmation écrite émise à cette fin par la Ville ;

### **3.3.5 Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme**

Le Conseil soumet le projet d'entente au comité consultatif après son établissement afin d'obtenir ses commentaires et/ou recommandations.

### **3.3.6 Assujettissement d'un projet d'entente à une consultation publique**

Le Conseil peut soumettre le projet d'entente à une consultation publique, selon la procédure prévue par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

### **3.3.7 Résolution autorisant la conclusion d'une entente**

Après avoir reçu les commentaires et/ou recommandations du comité consultatif, le Conseil peut, à son entière discrétion, apporter ou non des modifications au projet d'entente et adopter ou non une la résolution qui autorise la conclusion de l'entente.

Une telle résolution doit indiquer les normes de remplacement qui s'appliquent au projet du requérant et contenir une description détaillée de la prestation à laquelle il est tenu.

### **3.3.8 Rejet d'une demande de zonage incitatif incomplète ou à laquelle le requérant n'apporte pas les modifications demandées**

Si le requérant ne dépose pas tous les plans et documents requis dans le cadre du cheminement de sa demande ou omet d'apporter les modifications demandées, dans un délai de 6 mois suivant une demande à cet effet du fonctionnaire désigné, ce dernier aura le droit de procéder à l'annulation de la demande.

## **CHAPITRE 4 NORMES DE REMPLACEMENT ET PRESTATIONS**

### **Section 4.1 Objectifs visés par le zonage incitatif**

#### **4.1.1 Objectifs**

Le zonage incitatif doit permettre de favoriser une adéquation entre les intérêts collectifs et privés dans le développement de secteurs urbains dynamiques en permettant des projets de plus grande envergure en échange de prestations d'intérêt collectif, le tout visant à:

- a) Favoriser la densification résidentielle tout en préservant la qualité de vie des citoyens.
- b) Encourager la construction de logements abordables, sociaux et accessibles.
- c) Stimuler la mixité des fonctions (résidentiel, commercial et institutionnel) dans les secteurs identifiés.
- d) Promouvoir l'intégration de pratiques de développement durable et l'utilisation de technologies innovantes.
- e) Créer des milieux de vie complets et inclusifs par l'aménagement d'espaces publics de qualité.
- f) Préserver ou restaurer un immeuble patrimonial.

## **Section 4.2 Prestations et normes pouvant faire l'objet d'une entente**

### **4.2.1 Normes de remplacement**

Les normes pouvant faire l'objet d'une demande de zonage incitatif sont:

1. Augmentation du taux d'occupation au sol : Une majoration du taux d'occupation pouvant aller de 5% à 20% par rapport au maximum prévu.
2. Augmentation du nombre de logements par bâtiment : Une majoration du nombre de logements pouvant aller de 5% à 150% par rapport au maximum prévu.
3. Augmentation du nombre d'étages : Une majoration du nombre d'étages pouvant aller de 1 à 2 étages par rapport au maximum prévu.
4. Réduction des marges : Une réduction de la mesure des marges pouvant aller de 5% à 50% par rapport au maximum prévu.
5. Remplacement d'une classe d'usage du groupe Habitation autorisée dans une zone par une autre classe d'usage permettant un plus grand nombre de logements sur le même terrain : Bifamilial, trifamilial, multifamilial.
6. Ratio de stationnement requis : Une réduction du ratio de stationnement entre 1.5 et 2 par rapport au maximum prévu.

### **4.2.2 Catégories de prestation(s) pouvant être exigée(s)**

Les prestations pouvant faire l'objet d'une entente suivant une demande de zonage incitatif sont :

1. L'intégration dans le projet d'unités de logement abordable, social ou familial ;
2. Le versement, à la Ville, d'une somme d'argent destinée à la mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux ou la cession en faveur de celle-ci d'un immeuble destiné à être utilisé à ces fins;
3. Le respect de toute condition relative à la réalisation du projet qui permet d'atteindre des objectifs en matière de performance environnementale ;

4. La réalisation, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, de tout aménagement ou équipement d'intérêt public ;
5. La préservation ou la restauration d'un immeuble qui a une valeur patrimoniale;

#### **4.2.3 Logement abordable, social ou familial**

Dans le cas d'une prestation visant l'intégration dans le projet d'unités de logement abordable, social ou familial, la prestation devra respecter les conditions suivantes :

1. Entre 10% et 40% des logements du bâtiment faisant l'objet du projet devront être abordables, sociaux ou familiaux.
2. Qualité et intégration architecturale :
  - a. Design cohérent : Les logements abordables, sociaux et familiaux doivent être visuellement indiscernables des autres unités du projet, utilisant des matériaux et un style architectural similaires.
  - b. Espaces communs accessibles : Les occupants de ces logements doivent avoir accès aux mêmes installations et espaces communs (aires de jeu, jardins, salles communautaires) que les autres résidents.

Aux fins du présent règlement, les définitions suivantes s'appliquent :

« Logement abordable » : Logement dont le prix du loyer est fixé par la grille des loyers maximaux du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ).

« Logement social » : Logement détenu par un organisme à but non lucratif, une coopérative, un gouvernement ou une société paramunicipale, qui fait l'objet d'une convention d'exploitation avec un gouvernement, la Ville ou un de leurs mandataires ou d'un acte de servitude en leur faveur et qui est destiné à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation ou à des ménages à revenu faible ou modeste, tels que définis dans le programme dont découle la convention d'exploitation ou dans une loi ou un règlement provincial.

« Logements familial » : Logement de trois chambres à coucher et plus.

#### **4.2.4 Versement d'une somme d'argent destinée à la mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux ou cession d'un immeuble destiné à ces fins**

Dans le cas d'une prestation visant le versement à la Ville d'une somme d'argent destinée à la mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux, le montant versé doit être fonction du nombre de logements abordables, sociaux ou familiaux qu'aurait dû contenir le bâtiment visé par le projet si une proportion, variant entre 10% et 40%, des logements de celui-ci était de ce type suivant la réalisation du projet.

Dans le cas de la cession en faveur de la Ville d'un immeuble destiné à être utilisé à des fins de logements abordables, sociaux ou familiaux, ledit immeuble doit être approprié à l'implantation de logements.

#### 4.2.5 Performance environnementale

Dans le cas d'une prestation constituée de conditions relatives à la réalisation du projet visant des objectifs de performance environnementale, ces conditions doivent permettre de s'assurer que les travaux, aménagements ou constructions soient conçus, réalisés et exploités dans une perspective de développement durable. Ces conditions doivent permettre de minimiser les impacts environnementaux tout en favorisant l'efficacité énergétique, la gestion responsable des ressources et la résilience écologique. Les conditions suivantes, sans être tous obligatoires, sont de nature à rencontrer ces objectifs:

1. Efficacité énergétique des bâtiments :
  - a. Faire l'objet d'un certificat d'homologation du programme *Novoclimat - Grand bâtiment multilogement*, ou d'une certification *LEED*, suivant l'engagement du requérant à satisfaire toutes les exigences du programme et obtenir toute homologation ou toute certification requise ;
  - b. Utilisation de matériaux durables, à faible empreinte carbone ou recyclés.
  - c. Intégration de systèmes d'énergie renouvelable tels que panneaux solaires, géothermie ou toits végétalisés.
2. Gestion durable des ressources :
  - a. Mise en place de systèmes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales ou grises.
  - b. Réduction et gestion des déchets de construction, notamment en favorisant le recyclage des matériaux.
3. Aménagements favorisant la biodiversité :
  - a. Plantation importante d'arbres et implantation d'espaces verts contribuant à la biodiversité locale.
  - b. Création de corridors écologiques ou de zones tampons pour protéger les milieux naturels sensibles.
  - c. Limitation de l'éclairage nocturne pour réduire la pollution lumineuse et préserver la faune.
4. Transports et mobilité durable :
  - a. Prévoir des infrastructures facilitant l'usage des modes de transport actif (pistes cyclables, trottoirs sécurisés).
  - b. Intégration de bornes de recharge pour véhicules électriques ou de stationnements dédiés au covoiturage.
  - c. Réduction de la dépendance à l'automobile en favorisant les densités urbaines et l'accessibilité aux transports en commun.
5. Adaptation au changement climatique :
  - a. Adoption de mesures pour réduire les îlots de chaleur urbains, comme l'utilisation de matériaux

réfléchissants pour les revêtements, la plantation d'arbres ou l'implantation d'espaces bleus.

- b. Conception résiliente face aux inondations ou autres aléas climatiques, incluant des infrastructures de gestion des eaux pluviales.

6. Suivi et évaluation de la performance environnementale :

- a. Exigence de soumettre une analyse ou une étude d'impact environnemental avant la réalisation du projet.
- b. Mise en place de mécanismes de suivi post-construction pour s'assurer du respect des engagements pris (monitoring énergétique, bilan d'eau, etc.).

#### **4.2.6 Aménagement ou équipement d'intérêt public**

Dans le cas d'une prestation consistant en l'implantation d'un aménagement et/ou d'un équipement d'intérêt collectif sur le site du projet ou à proximité, les objectifs principaux que doivent viser cet aménagement ou cet équipement sont d'améliorer la qualité de vie des citoyens, de promouvoir un usage collectif ou partagé, et de renforcer le sentiment d'appartenance à la communauté. Les aménagements et équipements suivants sont de nature à remplir ces objectifs:

1. Espaces publics et récréatifs :
  - a. Parcs, aires de jeux, jardins communautaires ou espaces verts.
  - b. Aires de pique-nique ou zones de détente aménagées.
2. Équipements culturels et éducatifs :
  - a. Bibliothèques, centres communautaires ou salles polyvalentes.
  - b. Centres de formation ou d'activités éducatives accessibles au public.
3. Infrastructures sportives et récréatives :
  - a. Terrains de sport, piscines publiques ou patinoires.
  - b. Pistes cyclables, sentiers pédestres ou espaces pour sports de plein air.
4. Installations liées à la mobilité durable :
  - a. Stations de vélos en libre-service ou bornes de recharge pour véhicules électriques.
  - b. Abribus modernes ou structures favorisant le transport en commun.
5. Services de base et utilités publiques :
  - a. Fontaines d'eau potable, toilettes publiques ou bancs publics.
  - b. Infrastructures visant à améliorer la sécurité, comme l'éclairage public ou les caméras de surveillance.
6. Aménagements environnementaux :
  - a. Aires de conservation ou zones de plantation d'arbres.
  - b. Bassins de rétention des eaux pluviales intégrés à des espaces publics.

#### 4.2.7 La préservation ou la restauration d'un immeuble qui a une valeur patrimoniale

Dans le cas d'une prestation visant la préservation ou la restauration d'un immeuble ayant une valeur patrimoniale, celle-ci consiste à protéger, maintenir ou remettre en état un bâtiment reconnu pour son importance historique, culturelle, architecturale ou paysagère, dans le respect de son caractère et de ses éléments distinctifs. Cette action vise à conserver l'identité et le patrimoine local tout en favorisant son intégration harmonieuse dans le milieu environnant. Les conditions suivantes, sans être tous obligatoires, sont de nature à rencontrer ces objectifs :

1. Conservation des caractéristiques d'origine :
  - a. Maintenir et protéger les éléments architecturaux distinctifs tels que les façades, corniches, fenêtres, toitures, ornements et matériaux originaux.
  - b. Préserver les proportions, les détails et l'esthétique qui contribuent à la valeur patrimoniale de l'immeuble.
2. Restauration respectueuse :
  - a. Restaurer les éléments endommagés en utilisant des techniques traditionnelles et des matériaux compatibles avec ceux d'origine.
  - b. Remettre en état des parties disparues ou altérées en se basant sur des documents historiques ou des relevés d'époque.
3. Modernisation discrète et intégrée :
  - a. Permettre des adaptations pour répondre aux besoins actuels (par exemple, mise aux normes, accessibilité universelle ou amélioration énergétique) tout en préservant l'intégrité patrimoniale du bâtiment.

## CHAPITRE 5 DISPOSITIONS PÉNALES ET ENTRÉE EN VIGUEUR

### Section 5.1 Contraventions et pénalités

#### 5.1.1 Infraction et amendes

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction. Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	400 \$	1 000 \$	800 \$	2 000 \$
Cas de récidive	800 \$	2 000 \$	1 600 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec*, L.R.Q., c. C-25.1. Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent

être imposées pour chaque jour que dure l'infraction,  
conformément au présent article.

### 5.1.2 :            **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion : 5 mai 2025
Adoption du premier projet de règlement : 5 mai 2025
Séance de consultation publique : XX mois 202X
Adoption du second projet de règlement : XX mois 202X
Approbation des personnes habiles à voter : du XX au XX mois 20XX
Tenue du registre référendaire : XX mois 202X
Dépôt du certificat de procédure référendaire : XX mois 202X
Scrutin référendaire : XX mois 202X
Règlement final adopté : XX mois 202X
Date de l'avis de conformité de la MRC : XX mois 202X
Publié : XX mois 202X
Entrée en vigueur : XX mois 202X

\_\_\_\_\_  
Mario Lasalle, Maire

\_\_\_\_\_  
Pierre Rondeau, directeur général  
Et greffier

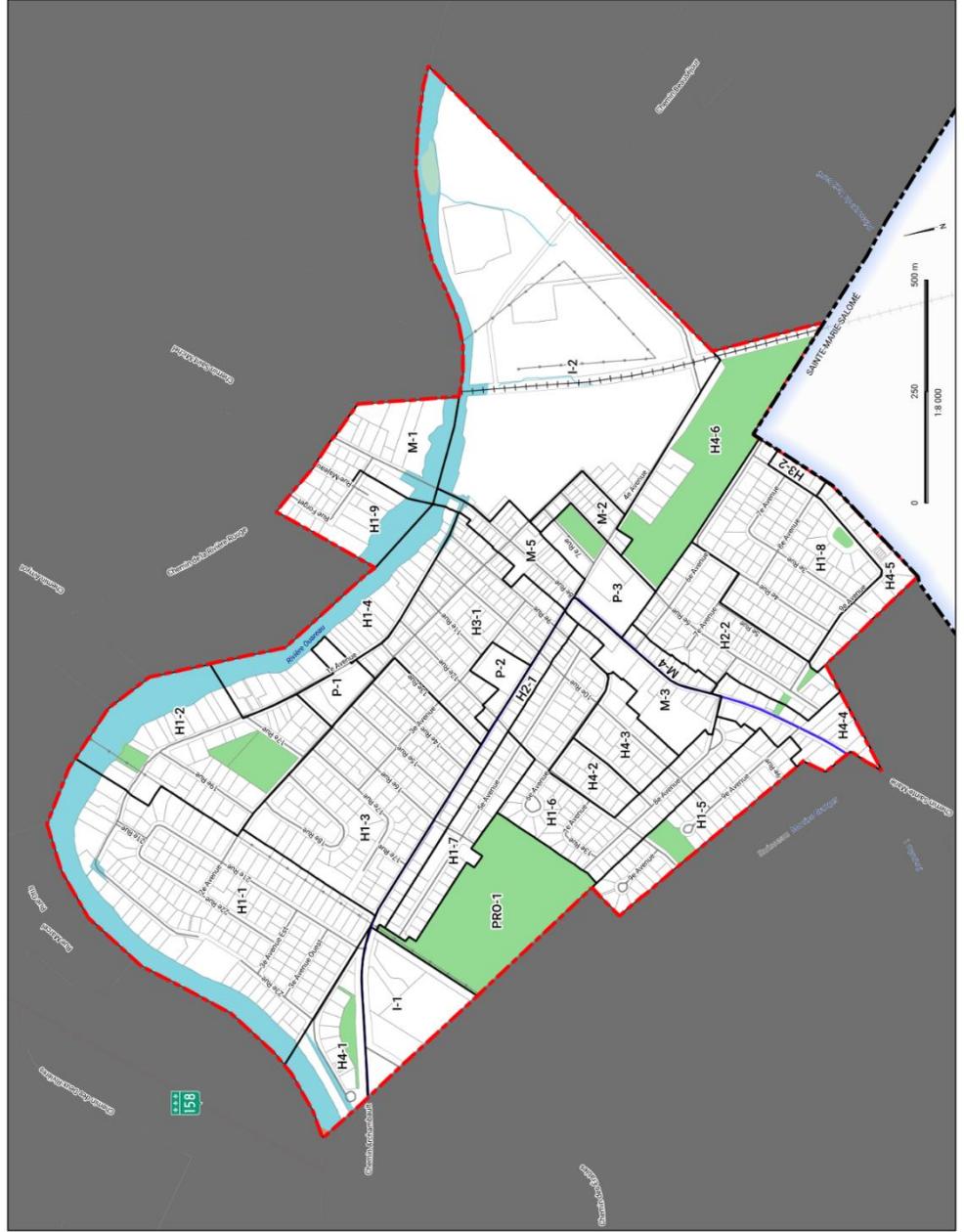
# ANNEXE 1



## Zones assujetties par le règlement de zonage incitatif

Annexe A  
Ville de Crabtree

- LÉGENDE**
- Limite Crabtree
  - Limite municipalité voisine
  - Limite périmètre d'urbanisation
  - Limite de zone
  - Limite de lot
  - Parc et espaces vert
- HYDROGRAPHIE**
- Plan d'eau
  - Cours d'eau



Modifications au Plan de zonage	
No. de règlement	États en vigueur
Références cartographiques	
MFC 301616	11x17
Format original:	2024-12-30
Projection:	
Dernière modification:	