

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CRABTREE

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT 2025-458
MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 2024-421

ATTENDU QUE la Ville a adopté son *Règlement de zonage 2024-421* le 26 mars 2024 ;

ATTENDU QUE le règlement de zonage en vigueur permet déjà l'aménagement de logements intergénérationnels et de logements supplémentaires sur le territoire de la ville ;

ATTENDU QUE les besoins actuels des occupants de ces types de logements nécessitent souvent une superficie au sol plus importante afin d'assurer un cadre de vie adéquat, fonctionnel et sécuritaire ;

ATTENDU QUE l'augmentation de la superficie maximale autorisée pour ces logements permettrait une meilleure intégration de ceux-ci dans les bâtiments principaux tout en respectant l'harmonie architecturale des quartiers résidentiels ;

ATTENDU QUE la Ville souhaite encourager des formes d'habitation évolutives, inclusives et compatibles avec les orientations de son plan d'urbanisme ;

ATTENDU QUE le conseil municipal juge opportun de modifier le *Règlement de zonage 2024-421* afin d'y ajuster les exigences relatives aux logements intergénérationnels et aux logements supplémentaires.

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné et qu'un premier projet a été adopté lors de la séance ordinaire du 4 août 2025 ;

ATTENDU QU'un avis public annonçant une assemblée de consultation publique a été publié et affiché le 5 août 2025, conformément aux dispositions de l'article 126 LAU ;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 8 septembre 2025 à 18 h 30 ;

ATTENDU QUE le maire a présenté et expliqué le projet de règlement ;

ATTENDU QU'un second projet a été adopté lors de la séance ordinaire du 8 septembre 2025 ;

ATTENDU QU'un avis public annonçant une période de demande pour soumettre une ou plusieurs dispositions du second projet de règlement à l'approbation des personnes habiles à voter a été publié et affiché le 9 septembre 2025, conformément aux dispositions de l'article 132 LAU ;

ATTENDU QU'une période de demande pour soumettre une ou plusieurs dispositions du second projet de règlement à l'approbation des personnes habiles à voter s'est tenue du 9 au 17 septembre 2025 ;

ATTENDU QU'aucune demande n'a été faite ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par XXXXXXXX, et unanimement résolu par les conseillers que le *Règlement 2025-458 ayant pour effet de modifier certaines dispositions du règlement de zonage numéro 2024-421* soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement, ce qui suit.

ARTICLE 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante pour valoir à toutes fins que de droit.

ARTICLE 2

À compter de l'entrée en vigueur du présent règlement, l'article 2.4.3 du règlement 2024-421 :

« 2.4.3 Logement supplémentaire

Lorsqu'autorisé à la grille des spécifications, un logement supplémentaire est autorisé de façon accessoire à l'usage principal "habitation".

Les conditions d'implantation et d'exercice pour un logement supplémentaire sont les suivantes :

- 1. Un (1) seul logement supplémentaire est autorisé par habitation unifamiliale isolée ;**
- 2. Un logement supplémentaire ne peut comporter qu'une (1) seule chambre ;**
- 3. Le logement supplémentaire doit avoir, au maximum, 45 m² de superficie nette et ne pas occuper plus de 49 % de la superficie de plancher totale du bâtiment où il est implanté ;**
- 4. Un logement supplémentaire ne peut être établi dans une habitation où un logement intergénérationnel est présent et inversement ;**
- 5. La hauteur du plancher fini au plafond fini de toutes les pièces habitables doit être d'au moins 2,3 m. ;**
- 6. L'ensemble des pièces habitables doivent être localisées au rez-de-chaussée ou au-dessus d'un garage conformément au Code de construction du Québec ;**
- 7. Le logement doit être pourvu d'au moins une entrée indépendante qui s'intègre harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bâtiment et qui est localisée en façade principale ou sur l'une des façades latérales du bâtiment ;**
[...]»

Est modifié par :

« 2.4.3 Logement supplémentaire

Lorsqu'autorisé à la grille des spécifications, un logement supplémentaire est autorisé de façon accessoire à l'usage principal "habitation".

Les conditions d'implantation et d'exercice pour un logement supplémentaire sont les suivantes :

- 1. Un (1) seul logement supplémentaire est autorisé par habitation unifamiliale isolée ;**
- 2. Un logement supplémentaire ne peut comporter que deux (2) chambres ;**

3. Le logement supplémentaire doit avoir, au minimum, 45 m² de superficie nette et ne pas occuper plus de 49 % de la superficie de plancher totale du bâtiment où il est implanté ;
4. Un logement supplémentaire ne peut être établi dans une habitation où un logement intergénérationnel est présent et inversement ;
5. La hauteur du plancher fini au plafond fini de toutes les pièces habitables doit être d'au moins 2,3 m. ;
6. L'ensemble des pièces habitables doivent être localisées au rez-de-chaussée ou au-dessus d'un garage attenant à la résidence conformément au Code de construction du Québec ;
7. Le logement doit être pourvu d'au moins une entrée indépendante qui s'intègre harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bâtiment et qui est localisée en façade arrière ou sur l'une des façades latérales du bâtiment ;
[...] »

ARTICLE 3

À compter de l'entrée en vigueur du présent règlement, l'article 2.4.4 du règlement 2024-421 :

« 2.4.4 Logement intergénérationnel

Lorsqu'autorisé à la grille des spécifications, un logement intergénérationnel est autorisé, de façon accessoire, à l'usage principal "habitation".

Les conditions d'implantation et d'exercice pour un logement intergénérationnel sont les suivantes :

1. Un (1) seul logement intergénérationnel est autorisé par habitation unifamiliale isolée ;
2. Aucun numéro d'immeuble distinct ne peut être attribué à un logement intergénérationnel ;
3. Le propriétaire du bâtiment principal doit résider dans l'une ou l'autre des unités d'habitation ;
4. Un logement intergénérationnel ne peut être établi dans une habitation où un logement supplémentaire est présent et inversement ;
5. Le logement intergénérationnel doit avoir, au maximum, 45 m² de superficie nette ;
6. La superficie de plancher totale du logement supplémentaire ne peut excéder 49 % de la superficie de plancher totale du bâtiment principal ;
7. La hauteur du plancher fini au plafond fini de toutes les pièces habitables doit être d'au moins 2,3 m. ;
8. Le logement intergénérationnel doit être relié par un accès commun à la résidence principale ;
9. Le logement peut toutefois être pourvu d'une entrée indépendante qui s'intègre harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bâtiment et qui est localisée sur l'une des façades latérales du bâtiment ;

10. Le logement intergénérationnel doit être accessible par l'intérieur du logement principal et inversement ;
11. L'architecture extérieure du bâtiment principal doit être traitée de façon qu'on ne puisse distinguer la présence de deux unités d'habitation. L'aménagement du logement supplémentaire doit donc s'effectuer en maintenant une architecture d'apparence unifamiliale isolée ;
12. Une (1) seule entrée de service est autorisée pour le bâtiment principal pour l'électricité, l'aqueduc, l'égout et le gaz naturel ;
13. Une (1) case de stationnement doit être fournie au logement sur le terrain ;
14. Les installations septiques de la résidence et du logement intergénérationnel, lorsque non desservis par le réseau public doivent être conformes au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* ;
15. Le logement intergénérationnel peut comporter un maximum d'une salle de bain par étage et un maximum de trois pièces additionnelles. De plus, une seule chambre à coucher est autorisée par logement supplémentaire ;
[...] »

Est modifié par :

« 2.4.4 Logement intergénérationnel

Lorsqu'autorisé à la grille des spécifications, un logement intergénérationnel est autorisé de façon accessoire à l'usage principal habitation.

Les conditions d'implantation et d'exercice pour un logement intergénérationnel sont les suivantes :

1. Un (1) seul logement intergénérationnel est autorisé par habitation unifamiliale isolée ;
2. Aucun numéro d'immeuble distinct ne peut être attribué à un logement intergénérationnel ;
3. Le propriétaire du bâtiment principal doit résider dans l'une ou l'autre des unités d'habitation ;
4. Un logement intergénérationnel ne peut être établi dans une habitation où un logement supplémentaire est présent et inversement ;
5. Le logement intergénérationnel doit avoir, au minimum, 45 m² de superficie nette ;
6. La superficie de plancher totale du logement supplémentaire ne peut excéder 49 % de la superficie de plancher totale du bâtiment principal ;
7. La hauteur du plancher fini au plafond fini de toutes les pièces habitables doit être d'au moins 2,3 m. ;
8. Le logement intergénérationnel doit être relié par un accès commun à la résidence principale ;

- 9. Le logement peut toutefois être pourvu d’une entrée indépendante qui s’intègre harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bâtiment et qui est localisée sur l’une des façades latérales du bâtiment ;
- 10. Le logement intergénérationnel doit être accessible par l’intérieur du logement principal et inversement ;
- 11. L’architecture extérieure du bâtiment principal doit être traitée de façon qu’on ne puisse distinguer la présence de deux unités d’habitation. L’aménagement du logement supplémentaire doit donc s’effectuer en maintenant une architecture d’apparence unifamiliale isolée ;
- 12. Une (1) seule entrée de service est autorisée pour le bâtiment principal pour l’électricité, l’aqueduc, l’égout et le gaz naturel ;
- 13. Une (1) case de stationnement doit être fournie au logement sur le terrain ;
- 14. Les installations septiques de la résidence et du logement intergénérationnel, lorsque non desservis par le réseau public doivent être conformes au *Règlement sur l’évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* ;
- 15. Le logement intergénérationnel peut comporter un maximum de deux (2) chambres à coucher ;
[...] »

ARTICLE 4

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Avis de motion : 4 août 2025
Adoption du premier projet de règlement : 4 août 2025
Séance de consultation publique : 8 septembre 2025
Adoption du second projet de règlement : 8 septembre 2025
Approbation des personnes habiles à voter : du 9 au 17 septembre 2025
Règlement final adopté : 1 ^{er} octobre 2025
Date de l’avis de conformité de la MRC : XX mois 2025
Publié : XX mois 2025
Entrée en vigueur : XX mois 2025

Mario Lasalle, Maire

Pierre Rondeau, directeur général
Et greffier