

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CRABTREE

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT 2025-475
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 ce règlement contient une grille des spécifications qui établit les normes d'urbanisme applicables à chacune des zones du territoire, dont la zone M-1 ;

ATTENDU QUE la Ville souhaite assurer un développement harmonieux de son territoire, en cohérence avec l'identité, le cadre bâti ;

ATTENDU QUE le secteur visé par le présent règlement fait l'objet d'un intérêt pour le redéveloppement et que la Ville reconnaît l'importance de favoriser la revitalisation et l'optimisation du secteur ;

ATTENDU QUE la Ville juge opportun de réviser les paramètres de densité applicables dans ce secteur afin de mieux encadrer les projets futurs, d'assurer une meilleure intégration architecturale et d'encourager des constructions plus compatibles avec l'image et le tissu urbain de la Ville ;

ATTENDU QUE la réduction de densité prévue au présent règlement ne vise pas à nuire au redéveloppement du secteur ni à empêcher la réalisation de projets, mais plutôt à établir un cadre réglementaire clair et adapté

ATTENDU QUE la Ville entend permettre, lorsque justifié, une densité plus grande dans ce secteur par l'application du règlement de zonage incitatif, lequel permet d'autoriser des paramètres plus élevés en contrepartie de conditions et de critères favorisant une meilleure qualité d'aménagement et d'intégration ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par XXXXX, et unanimement résolu par les conseillers que le *Projet de règlement 2026-475 ayant pour effet de modifier certaines dispositions du règlement de zonage 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, la grille des spécifications de la zone M-1 du règlement de zonage 2024-421 :

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS									
Annexe 2 du Règlement de zonage									
GROUPES ET CLASSES D'USAGES									
H - Habitation									
H1 Unifamiliale	*	*							
H2 Bifamiliale	*	*							
H3 Trifamiliale			*	*	*	*			
H4 Multifamiliale							*		
H6 Habitation collective								*	
H8 Maison mobile									
C - Commerce									
C1 Commerce et service local			*	*	*	*			
C2 Commerce et service artériel									
C3 Hébergement				*		*			
C4 Commerce relié à l'automobile									
C5 Commerce de divertissement									
C6 Commerce de restauration			*	*	*	*			
C7 Commerce à compatibilité restreinte									
C8 Commerce et service para-industriel									
I - Industrie									
I1 Contraintes limitées									
I2 Contraintes importantes									
I3 Para-agricole									
P - Public									
P1 Publique et institutionnelle									
P2 Utilité publique									
R - Récréation									
R1 Extensive									
R2 Intensive									
A - Agricole									
A1 Activités agricoles et culture									
A2 Activités agricoles et élevage									
F - Forestière									
F1 Forestière									
EX - Extraction									
EX1 Extractives									
IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL									
Mode d'implantation									
Isolé	*		*		*	*	*	*	*
Jumelé		*			*				
Contigu									
Marges									
Avant - m (min.)	6	6	6	6	3	3	3	3	3
Latérales - m (min. / totales)	2/4	0/3	3/6	0/3	4,5/9	4,5/9	4,5/9	4,5/9	4,5/9
Arrière - m (min.)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT PRINCIPAL									
Hauteur du bâtiment									
En étages (min. / max.)	1/2	1/2	2/4	2/4	2/4	2/4	2/4	2/4	2/4
En mètres (min. / max.)									
Dimensions du bâtiment									
Sup. d'implantation - m ² (min.)	55	55	55	55	70	70	70	70	70
Largeur - m (min.)	7	7	7	7	12	12	12	12	12
Taux d'implantation - % (max.)	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Nbre de logements par bâtiment (max.)	4	4	4	4			28	28	28
NORMES DE LOTISSEMENT (Règlement de lotissement)									
Superficie du terrain - m ² (min.)	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Largeur du terrain - m (min.)	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Profondeur du terrain - m (min.)	27	27	27	27	27	27	27	27	27
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Usage mixte	*	*	*	*					
Usage multiple									
Densité d'occupation du sol - log/ha (min. / max.)									
Projet intégré									
USAGES ACCESSOIRES À L'HABITATION									
Usages domestiques									
Logement intergénérationnel	*	(1)							
Logement supplémentaire	*	(1)							
Location de chambres									
Gîte touristique (B&B)									
Fermette									

Zone M-1

CRABTREE

Informations supplémentaires à la zone

LPTAA	
Risque inondation	
Glossaire	*
P.I.A. spécifique	*
Bruit routier	

USAGE(S) spécifiquement autorisé(s)

USAGE(S) spécifiquement prohibé(s)

NOTES

Les celliers-terasses sont autorisés à titre d'usage complémentaire aux usages C801 et C802 aux conditions prévues au règlement sur les usages conditionnels. Les activités de toilettage d'animaux à domicile peuvent être autorisées en vertu du règlement sur les usages conditionnels.

(1) Uniquement au sein des habitations unifamiliales isolées.

* Des normes de lotissement spécifiques sont applicables aux lots riverains, au sein d'un corridor riverain ou au sein d'une zone exposée aux glissements de terrain.

MODIFICATIONS

No. de règlement	Entrée en vigueur

7 février 2024

Est modifiée par

GRILLE DES SPECIFICATIONS								
Annexe 2 du Règlement de zonage								
GROUPES ET CLASSES D'USAGES								
H - Habitation								
H1 Unifamiliale	*	*						
H2 Bifamiliale	*	*						
H3 Trifamiliale			*	*	*	*		
H4 Multifamiliale							*	
H5 Habitation collective								*
H6 Maison mobile								
C - Commerce								
C1 Commerce et service local			*	*	*	*		
C2 Commerce et service artériel								
C3 Hébergement			*			*		
C4 Commerce relié à l'automobile								
C5 Commerce de divertissement								
C6 Commerce de restauration			*	*	*	*		
C7 Commerce à compatibilité restreinte								
C8 Commerce et service para-industriel								
I - Industrie								
I1 Contraintes limitées								
I2 Contraintes Importantes								
I3 Para-agricole								
P - Public								
P1 Publique et Institutionnelle								
P2 Utilité publique								
R - Récréation								
R1 Extensive								
R2 Intensive								
A - Agricole								
A1 Activités agricoles et culture								
A2 Activités agricoles et élevage								
F - Forestière								
F1 Forestière								
EX - Extraction								
EX1 Extractives								
IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL								
Mode d'implantation								
Isolé	*		*		*	*	*	*
Jumelé		*		*				
Contigu								
Marges								
Avant - m (min.)	6	6	6	6	3	3	3	3
Latérales - m (min. / totales)	2/4	0/3	3/6	0/3	4,5/9	4,5/9	4,5/9	4,5/9
Arrière - m (min.)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
CARACTERISTIQUES DU BÂTIMENT PRINCIPAL								
Hauteur du bâtiment								
En étages (min. / max.)	1/2	1/2	2/4	2/4	2/4	2/4	2/4	2/4
En mètres (min. / max.)								
Dimensions du bâtiment								
Sup. d'implantation - m² (min.)	55	55	55	55	70	70	70	70
Largeur - m (min.)	7	7	7	7	12	12	12	12
Taux d'implantation - % (max.)	50	50	50	50	50	50	50	50
Nbre de logements par bâtiment (max.)	4	4	4	4			8	26
NORMES DE LOTISSEMENT (Règlement de lotissement)								
Superficie du terrain - m² (min.)	500	500	500	500	500	500	500	500
Largeur du terrain - m (min.)	18	18	18	18	18	18	18	18
Profondeur du terrain - m (min.)	27	27	27	27	27	27	27	27
DISPOSITIONS PARTICULIERES								
Usage mixte	*	*	*	*				
Usage multiple								
Densité d'occupation du sol - log/ha (min. / max.)								
Projet Intégré								
USAGES ACCESSOIRES À L'HABITATION								
Usages domestiques								
Logement intergénérationnel	• (1)							
Logement supplémentaire	• (1)							
Location de chambres								
Gîte touristique (B&B)								
Fermette								

Zone M-1

CRABTREE

Informations supplémentaires à la zone

LPTAA	
Risque Inondation	
Glissement	*
P.I.L.A. spécifique	*
Bruit routier	

USAGE(S) spécifiquement autorisé(s)

--

USAGE(S) spécifiquement prohibé(s)

--

NOTES

Les cell-terrasses sont autorisés à titre d'usage complémentaire aux usages C601 et C602 aux conditions prévues au règlement sur les usages conditionnels

Les activités de toilettage d'animaux à domicile peuvent être autorisées en vertu du règlement sur les usages conditionnels

(1) Uniquement au sein des habitations unifamiliales isolées

* Des normes de lotissement spécifiques sont applicables aux lots riverains, au sein d'un corridor riverain ou au sein d'une zone exposée aux glissements de terrain

MODIFICATIONS

No. de règlement	Entrée en vigueur

26 janvier 2026

ARTICLE 3

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion : 9 mars 2026
Adoption du premier projet de règlement : 9 mars 2026
Séance de consultation publique : 13 avril 2026
Adoption du second projet de règlement : 13 avril 2026
Approbation des personnes habiles à voter : du 14 avril au 22 avril 2026
Règlement final adopté : 4 mai 2026
Date de l'avis de conformité de la MRC : XX mois 2026
Publié : XX mois 2026
Entrée en vigueur : XX mois 2026

Étienne Dupuis, Maire

Pierre Rondeau, directeur général
Et greffier