

QUÉBEC

M.R.C. DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ

MUNICIPALITÉ DE
SAINT-FERRÉOL-LES-NEIGES

Règlement numéro 25-878

Modifiant le règlement numéro 15-675 sur le lotissement afin d'ajouter une superficie maximale de lot à l'intérieur du périmètre urbain et pour prohiber certaines formes irrégulières de lots

Considérant que la Municipalité a la responsabilité de planifier et gérer son territoire de façon cohérente et évolutive, et qu'il est nécessaire d'éviter dès maintenant des formes de lotissement et de constructions qui compromettraient une planification plus fine et le potentiel de développement futur;

Considérant que plusieurs résidences ont été construites sur de très grands terrains situés à l'intérieur du périmètre urbain et que les emprises publiques n'ont pas toujours été prévues pour de futures ouvertures de rue sur ces lots;

Considérant que le périmètre urbain a pour fonction de concentrer les infrastructures urbaines et la densification;

Considérant que les normes de densité ne s'appliquent pas pour toutes les zones;

Considérant que lorsqu'une norme de densité est prescrite pour une zone, le calcul se fait au choix par zone ou par périmètre urbain (faubourg ou village) et cette dilution n'assure pas une densification à l'échelle d'un grand lot;

Considérant que les accès publics aux terrains constructibles situés à l'intérieur du périmètre urbain sont limités;

Considérant l'omniprésence de milieux humides à l'intérieur du périmètre urbain combiné aux normes d'éloignement de 20 à 25 mètres issus d'un règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Québec limitent les aires constructibles sur notre territoire;

Considérant l'effet combiné du manque de logement et de terrains constructibles engendre une hausse des coûts;

Considérant que le conseil municipal de Saint-Ferréol-les-Neiges a adopté un *Règlement numéro 15-675 sur le lotissement* qui encadre la superficie et les dimensions des lots;

Considérant que le conseil municipal peut modifier ce règlement en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., ch. A-19.1);

Considérant que ce règlement ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter, tel que prévu par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., ch. A-19.1);

Considérant qu'un avis de motion a été donné par Claude Leclerc, conseiller, lors de la séance ordinaire du 12 mai 2025 et que le projet de règlement a été déposé et adopté lors de cette même séance;

Considérant l'assemblée de consultation publique tenue le 26 mai 2025;

En conséquence :

Il est proposé par Stéphane Racine, conseiller, et unanimement résolu que le conseil municipal ordonne et statue par le présent règlement ce qui suit :

Article 1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 Objet

Le présent règlement a pour objet de modifier le *Règlement numéro 15-675 sur le lotissement* afin d'ajouter une superficie maximale de lot à l'intérieur du périmètre urbain et pour prohiber des formes de lotissement qui isolent des résidences de la rue.

Article 3 Prohibition de formes irrégulières de lots

L'article 27 du règlement est modifié par l'ajout du troisième alinéa suivant :

« À l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation ou d'une zone à dominante Rec1 – Récréation intensive, un lot qui n'est pas voué à des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, ne peut être d'une forme ou localisé de la manière suivante:

1° l'implantation d'un bâtiment principal se retrouverait en arrière d'un autre lot ou isolé de la rue par un autre lot;

2° l'implantation d'un bâtiment principal se retrouverait séparée visuellement de la rue par un autre bâtiment. »

Article 4 Nouvelle section - Dimension maximale des lots

La nouvelle section 1.1 du chapitre 3 intitulée « DIMENSION MAXIMALE DES LOTS » est ajoutée à la suite de l'article 30 et avant la section 2.

Article 5 Superficie maximale des lots dans le périmètre urbain et REC1

L'article 30.1 est ajouté à la nouvelle section 1.1 :

ARTICLE 30.1. SUPERFICIE MAXIMALE D'UN LOT LOCALISÉ À L'INTÉRIEUR D'UN PÉRIMÈTRE D'URBANISATION OU D'UNE ZONE À DOMINANTE REC1 – RÉCRÉATION INTENSIVE

Tous les lots situés à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation ou d'une zone à dominante Rec1 – Récréation intensive doivent avoir une superficie maximale de 5000 m².

Toute opération cadastrale requise afin de respecter le premier alinéa de l'article 30.1 doit permettre l'implantation d'un bâtiment principal ayant une marge de recul avant maximale de 15 mètres, tel que précisé au 5^e alinéa de l'article 104 du *Règlement numéro 15-674 de zonage*.

Article 6 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE DU 9 JUIN 2025.

Mélanie Royer-Couture, mairesse

Marie-Noël Duclos, greffière