

RÈGLEMENT N° 2022-499

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME N° 2007-102 – CENTRE URBAIN DE SEPT-ÎLES ET GESTION DE L'URBANISATION

ATTENDU QUE le conseil municipal de la Ville de Sept-Îles a adopté son règlement n° 2007-102 intitulé « Plan d'urbanisme » à sa séance ordinaire du 10 décembre 2007;

ATTENDU QUE le conseil municipal de la Ville de Sept-Îles a adopté la résolution n° 1205-419 à sa séance ordinaire du 28 mai 2012 afin d'adresser une demande d'extension de son périmètre urbain à la MRC, de façon à permettre l'agrandissement du secteur Holliday;

ATTENDU QUE le conseil de la MRC de Sept-Rivières a adopté le 16 octobre 2012 le règlement n° 04-2012 visant l'agrandissement du périmètre d'urbanisation du centre-ville de Sept-Îles, règlement ayant fait l'objet d'un avis de conformité du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire en date du 19 décembre 2012;

ATTENDU QUE le conseil municipal de la Ville de Sept-Îles a adopté son règlement n° 2013-275 intitulé « Règlement modifiant le plan d'urbanisme – Agrandissement du périmètre d'urbanisation principal du centre-ville de Sept-Îles » à sa séance ordinaire du 25 mars 2013, règlement ayant fait l'objet d'un certificat de conformité de la MRC de Sept-Rivières en date du 18 avril 2013;

ATTENDU QUE le conseil municipal de la Ville de Sept-Îles a adopté son règlement n° 2014-290 intitulé « Règlement modifiant le plan d'urbanisme – Agrandissement de l'aire d'affectation résidentielle du secteur Holliday » à sa séance ordinaire du 14 avril 2014, règlement ayant fait l'objet d'un certificat de conformité de la MRC de Sept-Rivières en date du 22 mai 2014;

ATTENDU la décision de la Commission municipale du Québec (CMQ) rendue le 1^{er} octobre 2021 recommandant à la Ville de Sept-Îles « de modifier son plan d'urbanisme pour mettre à jour les éléments traitant des secteurs prioritaires pour le développement résidentiel ou de supprimer les références à ces secteurs »;

ATTENDU QUE le conseil juge donc opportun d'amender ledit plan d'urbanisme et d'ainsi supprimer les références aux secteurs prioritaires pour le développement;

ATTENDU QU'un avis de motion a dûment été donné par le conseiller Guy Berthe pour la présentation du présent règlement lors de la séance ordinaire du 22 novembre 2021;

POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SEPT-ÎLES DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.
2. Le présent règlement modifie le règlement n° 2007-102 intitulé « Plan d'urbanisme ».
3. Le règlement n° 2007-102 est modifié à l'article 2.2.2.1 afin de d'abroger et retirer du plan d'urbanisme l'extrait suivant de la page 7 :

« En conformité avec le schéma, il doit suivre une phase de consolidation puis une phase d'expansion. La phase de consolidation visera à combler à court terme les terrains vacants viabilisés ou viabilisables afin de rentabiliser les infrastructures existantes. La phase d'expansion pourra être mise en place après l'atteinte des objectifs de la phase de consolidation. L'urbanisation devra se faire dans la direction nord-est permettant un développement continu de l'agglomération. Selon le schéma, le passage de la phase de consolidation à la phase d'expansion se justifiera au moment où la ville de Sept-Îles atteindra une population d'environ 35 000 habitants.

Règlement n° 2022-499 (suite)

Dans le centre urbain de Sept-Îles, un secteur prioritaire de développement représentant un potentiel de ±500 logements (de type unifamilial isolé) est disponible en continuité avec le développement déjà existant (figure 2.2). À un taux moyen de 40 nouveaux logements (de type unifamilial isolé) par année, l'espace disponible pour le développement résidentiel sera comblé dans ±12 ans.

En plus de ce secteur prioritaire de développement, le centre urbain de Sept-Îles possède des espaces disponibles pour le développement résidentiel qui totalisent ±185 ha environ (figure 2.3). Cette réserve de terrains appartient presque entièrement à la Ville (figure 2.4) et offre l'avantage d'être en continuité avec les infrastructures routières, d'aqueduc et d'égout déjà existantes, permettant ainsi de répondre au principe de rationalisation et de continuité (développement en nappe d'huile plutôt qu'en saut-de-mouton) et de minimiser les coûts de l'étalement urbain. Cette réserve de terrain représente un potentiel de ±2 000 nouveaux logements (de type unifamilial isolé) ou de 6 000 personnes supplémentaires (3 pers./log.). À un rythme de 40 logements par année, cette réserve offre suffisamment de terrains pour accueillir le développement résidentiel des 50 prochaines années.

Notons que dans l'éventualité où la croissance économique serait accrue au cours des prochaines années et que le rythme de nouveaux logements par année augmenterait par exemple à 70, l'espace disponible pour le développement résidentiel dans cette réserve de terrain serait tout de même assuré pour les 29 prochaines années. Ce qui est largement suffisant pour le présent exercice de planification.

Dans le centre urbain de Sept-Îles, une aire appartenant à la Commission scolaire du fer est présentement sous étude par la Ville afin de concentrer le développement domiciliaire dans ce secteur. »

4. Le règlement n° 2007-102 est modifié afin d'abroger et retirer du plan d'urbanisme les figures 2.2, 2.3 et 2.4;
5. Le règlement n° 2007-102 est modifié à l'article 3.0 afin d'abroger et retirer du plan d'urbanisme l'extrait suivant du thème 1, objectif 1, paragraphe b :

« Considérant que les périmètres urbains définis au schéma offrent suffisamment d'espaces disponibles pour accueillir le développement urbain à long terme, les secteurs priorisés pour l'expansion urbaine sont :

*Les secteurs priorisés pour accueillir le développement **résidentiel** pour les 20 prochaines années sont :*

- *la réserve de terrains dont la majorité appartiennent à la Ville et qui est située au sud-est du boulevard des Montagnais (185 ha, ± 2 000 logements, ± 29 ans)*
- *l'espace situé à l'ouest du parc de maisons mobiles de Place Ferland (150 maisons supplémentaires)*

*Les secteurs priorisés pour accueillir le développement **commercial, de services, public et institutionnel** pour les 20 prochaines années sont :*

- *le boulevard Laure;*
- *le centre-ville;*
- *le boulevard des Montagnais;*
- *le secteur au nord de la rue Comeau.*

*Les secteurs priorisés pour accueillir le développement **industriel** pour les 20 prochaines années sont :*

- *le parc industriel municipal;*
- *le parc Ferco près de l'aéroport;*
- *les terrains résiduels des compagnies minières;*
- *le secteur de Pointe-Noire; »*

Règlement n° 2022-499 (suite)

6. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

- **AVIS DE MOTION DONNÉ ET PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ** le 22 novembre 2021
- **AVIS DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION** le 1^{er} décembre 2021
- **ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION TENUE** le 15 décembre 2021
- **RÈGLEMENT ADOPTÉ** le 10 janvier 2022
- **CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC DE SEPT-RIVIÈRES DONNÉ** le 17 février 2022
- **AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR** le 23 février 2022
- **PUBLICATION D'UN RÉSUMÉ** le 23 février 2022
- **ENTRÉE EN VIGUEUR** le 17 février 2022

(signé) Steeve Beaupré, maire

(signé) Arianne Ste-Marie-Gagnon, greffière suppléante

VRAIE COPIE CONFORME

Greffière