

Refonte réglementaire

Plan et règlements d'urbanisme

Mot du maire

Sept-Îles, 24 septembre 2007

Septiliennes, Septiliens,

Après des mois d'efforts, de travail et de concertation, la Ville de Sept-Îles est maintenant prête à vous soumettre la refonte réglementaire de ses règlements d'urbanisme.

Suite au regroupement municipal de la Ville de Moisie, de la Municipalité de Gallix et de la Ville de Sept-Îles en 2003, la municipalité a dû assumer la gestion de plusieurs règlements d'urbanisme découlant de l'administration des anciennes municipalités. Afin d'harmoniser ces règlements, de faciliter l'application de ces derniers et d'améliorer les procédures, le Service de l'urbanisme de la municipalité a été mandaté pour mener le dossier de la refonte réglementaire à terme.

Le présent exercice constitue une opportunité de revoir et d'actualiser la planification et le développement de notre territoire. La protection de l'environnement, l'aménagement et l'occupation des différents secteurs de même que la gestion efficace du territoire doivent contribuer à assurer un cadre de vie harmonieux à chacun des citoyens.

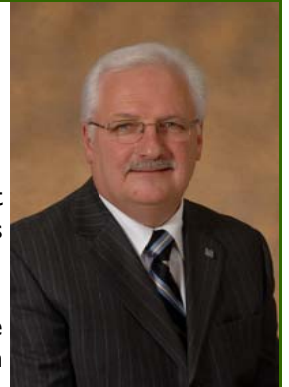
Nous voilà donc aujourd'hui avec cinq projets de règlement que nous désirons vous soumettre. Je vous invite fortement à utiliser votre droit de parole et à participer aux journées portes ouvertes et aux consultations publiques qui se dérouleront au gymnase du Centre socio-récréatif le 16 octobre, au Centre communautaire de Gallix le 17 octobre et au Centre Wilfrid-Gallienne de Moisie le 18 octobre prochain. Lors de ces journées, il vous sera possible de venir rencontrer le personnel du Service de l'urbanisme, de consulter les plans et d'avoir des réponses à vos questions de façon personnalisée.

Rappelons que cette refonte réglementaire a pour objectif principal d'harmoniser les règlements d'urbanisme de tous les districts de la Ville de Sept-Îles. Suite à cette refonte, l'ensemble des citoyens recevra un service adapté, et ce, sur l'ensemble du territoire.

Salutations,

Le maire,

Ghislain Lévesque, ing.



Ville de Sept-Îles

546, avenue De Quen
Sept-Îles (Québec)
G4R 2R4

Tél. : 418 964-3211
Télec. : 418 964-3213
www.ville.sept-iles.qc.ca



Table des matières

Plan d'urbanisme	3
Préambule.....	3
Résumé du plan d'urbanisme de la Ville de Sept-Îles	
Gestion de l'urbanisation	3
Activité résidentielle et de villégiature.....	3
Activité commerciale et de services.....	4
Activité industrielle.....	4
Activité publique et communautaire.....	4
Activité récréotouristique, parc et espace vert.....	5
Activité agricole et forestière	5
Patrimoine bâti et naturel, environnement et paysage.....	5
La réglementation d'urbanisme.....	6
Zonage.....	6
Construction.....	6
Lotissement.....	7
Administration des règlements.....	7
Plan d'affectation du sol.....	7
Assemblées publiques de consultation.....	8
Les étapes menant à l'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme.....	8

Plan d'urbanisme

L'urbanisme est une pratique qui vise avant tout à planifier l'organisation du territoire tout en tenant compte de l'évolution constante des activités, des besoins et des valeurs de la population et à l'utiliser de façon harmonieuse, efficace, rationnelle et économique.

De ce fait, le plan d'urbanisme est le document de planification établissant les lignes directrices de l'organisation physique de la municipalité et traduisant une vision d'ensemble ou une décision majeure quant au territoire.

Préambule

En 2003, l'ancienne Ville de Sept-Îles et les anciennes Municipalités de Gallix et de Moisie se sont fusionnées pour créer la nouvelle Ville de Sept-Îles. Dans les années 1990, les anciennes municipalités s'étaient dotée d'un plan et de règlements d'urbanismes.

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le conseil peut adopter un Plan d'urbanisme pour l'ensemble du territoire de la Ville. Le Conseil municipal de la Ville de Sept-Îles souhaitait procéder à la refonte de ces plans et règlements d'urbanisme

C'est pourquoi le Conseil municipal de la Ville de Sept-Îles a adopté un plan d'urbanisme pour tenir compte de ces nouvelles réalités locales. Les grandes orientations, les objectifs d'aménagement et de développement et les moyens de mises en œuvre sont expliqués dans la section suivante.

Résumé du plan d'urbanisme de la Ville de Sept-Îles

Gestion de l'urbanisation

En matière de gestion de l'urbanisation, le conseil municipal envisage circonscrire l'urbanisation en tenant compte des particularités du milieu local. L'urbanisation sera gérée selon les principes de rationalisation et d'optimisation.

Pour ce faire, la municipalité entend hiérarchiser le développement urbain et périurbain, de même qu'améliorer la gestion du développement à l'intérieur des pôles urbains et périurbains.

Activité résidentielle et de villégiature

L'activité résidentielle et de villégiature sera quant à elle circonscrite dans les secteurs résidentiels existants et futurs en respect d'un développement harmonieux et rationnel.

La création d'un cadre bâti résidentiel homogène, sans être uniforme, à l'intérieur des secteurs déjà construits et ceux projetés et la réponse à une demande résidentielle diversifiée en termes de densité, de logements et de types de construction sont deux objectifs du conseil municipal en la matière.



La municipalité veillera également à éviter de créer des problèmes d'incompatibilité entre certains usages contraignants et l'activité résidentielle.

Activité commerciale et de services



Afin d'assurer la poursuite des activités commerciales et de services en fonction d'un développement structuré et de qualité, la municipalité prévoit divers mécanismes.

Tout d'abord, l'activité commerciale et de services sera structurée selon les principes d'harmonisation, de compatibilité, de fonctionnalité et d'esthétisme. Le conseil municipal s'assurera également que le développement commercial, en bordure des principales voies de circulation, ne crée pas de problème sur le plan fonctionnel, sécuritaire et esthétique et



qu'il soit adapté au milieu dans lequel il s'insère. Finalement, le conseil municipal a pour objectif de mettre en valeur le centre-ville et de maintenir des pôles commerciaux et de services d'utilité quotidienne dans les agglomérations de Gallix et de Moisie.

Activité industrielle

Le conseil municipal désire s'assurer de la poursuite des activités industrielles en fonction d'un développement structuré, rationnel et harmonieux.

Pour y arriver, il entend structurer l'activité industrielle selon les principes d'harmonisation, de compatibilité et d'esthétisme; optimiser le développement à l'intérieur du parc industriel municipal de Sept-Îles; et s'assurer, tout comme pour l'activité commerciale et de services, que le développement industriel en bordure des principales voies de circulation et des secteurs urbains ne crée pas de problème sur le plan fonctionnel, sécuritaire et esthétique et qu'il soit adapté au milieu dans lequel il s'insère. Il reconnaît d'ailleurs la popularité croissante pour l'industrie artisanale et culturelle ainsi que pour les activités découlant de l'exploitation des ressources naturelles.

Activité publique et communautaire

En matière d'activité publique et communautaire, la municipalité assurera une desserte optimale en



équipements publics, communautaires, institutionnels et culturels.

Le conseil municipal entend entre autres consolider et favoriser l'établissement de nouvelles activités publiques, institutionnelles et communautaires et reconnaît la nécessité d'infrastructures d'utilité publique, et ce, en s'assurant d'une intégration harmonieuse au cadre bâti ou naturel.

Activité récréotouristique, parc et espace vert

Afin de prévoir une desserte adéquate et équilibrée en parcs, espaces verts et équipements récréotouristiques, la municipalité envisage plusieurs orientations.

Le conseil municipal désire d'abord reconnaître la distribution actuelle des parcs et des espaces verts sur le territoire et favoriser l'implantation de nouveaux parcs et espaces verts, tout en préconisant une utilisation optimale et partagée des équipements récréatifs.

Parmi les orientations privilégiées, nous retrouvons le développement d'un réseau de parcs et d'espaces récréatifs local et la mise en valeur du secteur du Vieux-Quai à des fins récréotouristiques, tout en évaluant le potentiel portuaire pour les activités de croisières. Il est également essentiel de favoriser l'ajout d'activités récréatives ou récréotouristiques sans affecter l'harmonie ou la qualité de vie des résidents et de considérer l'aspect sécuritaire des lieux publics pour les individus et le principe «voir et être vu» lors de l'aménagement des lieux publics tels que promenade, parc, sentier, etc.



© Blaise Gagnon



© Corporation du Vieux-Quai en fête

Activité agricole et forestière

Le Conseil municipal entend favoriser le développement des ressources agricole et forestière, tout en assurant la protection de ces milieux.

Pour atteindre cet objectif, le développement de l'agriculture et des activités complémentaires à l'agriculture sera favorisé et les ressources forestières seront exploitées de façon rationnelles afin d'éviter une rupture des approvisionnements.

Patrimoine bâti et naturel, environnement et paysage

En matière de patrimoine bâti et naturel, d'environnement et de paysage, la municipalité veut reconnaître et préserver les caractéristiques significatives des composantes du milieu sur le plan architectural, patrimonial et esthétique.



Tout d'abord, elle mettra en place des mécanismes visant à favoriser l'utilisation de techniques appropriées à l'obtention d'un cadre bâti de bonne qualité et significatif sur le plan patrimonial; à protéger ou bonifier certains éléments naturels du milieu; à limiter l'ajout d'infrastructures pouvant avoir des impacts négatifs sur le paysage et/ou sur l'environnement; à préserver les percées visuelles vers le fleuve et la baie à partir du corridor routier principal (Route 138); et à assurer une protection des biens et des personnes en fonction des contraintes naturelles ou anthropiques.

La réglementation d'urbanisme

Pour mettre en œuvre les orientations du plan d'urbanisme, la réglementation d'urbanisme a été complètement revue et harmonisée pour l'ensemble du territoire. La Ville de Sept-Îles aura ainsi de nouveaux règlements qui s'appliqueront à l'ensemble des secteurs dans les domaines suivants.

Zonage

Dans l'intérêt public, il appartient à la municipalité de diviser son territoire en zones. Ceci lui permet d'en déterminer la vocation afin d'y contrôler l'usage des terrains et des bâtiments ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.

Le zonage permet au conseil municipal :

- de découper le territoire;
- d'effectuer des regroupements de constructions et d'usages selon différents critères environnementaux, fonctionnels, esthétiques et socio-économiques;
- de prohiber ou d'autoriser les constructions et usages dans chacune des zones en fonction de l'utilisation du sol en vigueur ou de la vocation que l'on veut leur attribuer.

Le zonage constitue un des principaux moyens utilisés pour :

- développer le territoire de façon ordonnée au moyen du contrôle de l'usage du sol;
- tenir compte de la vocation naturelle des territoires ou de leurs caractéristiques physiques;
- garantir la valeur et la rentabilité des investissements déjà effectués en concentrant le développement dans les

secteurs où sont situés les services ou les équipements municipaux;

- faire valoir l'intérêt public des multiples projets de développement individuels en tenant compte de la capacité financière de la municipalité et des répercussions des investissements sur le fardeau fiscal des contribuables;
- minimiser les inconvénients de voisinage, protéger l'intimité des gens, assurer la sécurité et la santé publiques et le bien-être général;
- contrôler la qualité des bâtiments, des enseignes et de l'aménagement paysager.

Dans le cadre de la présente refonte réglementaire, les principales nouveautés en matière de zonage sont :

- la réduction des marges de recul latérales pour les résidences en milieu urbain;
- de nouvelles dispositions sur les spas et les éoliennes en zone résidentielle;
- la mise à jour des dispositions concernant la protection des rives, du littoral et des zones inondables;
- des normes relatives à l'élevage artisanal et la gestion des odeurs en milieu agricole;
- des normes d'implantation dans les secteurs à risque de glissement de terrain;
- l'introduction d'usages complémentaires en zone résidentielle périphérique (entreprise de déneigement et d'excavation).

Construction

Le règlement de construction permet à une municipalité de régir le domaine du bâtiment, mais uniquement pour adopter des normes supérieures ou portant sur des bâtiments ou des éléments non visés par le *Code de construction du Québec*.

Il permet à la municipalité de contrôler la qualité, la durabilité et le caractère sécuritaire de la structure d'un bâtiment en régissant la nature des matériaux autorisés et la façon de les assembler. En fait, il vise à régir le bâtiment comme tel en tant qu'assemblage de matériaux.

Dans le cadre de la présente refonte réglementaire, les principales nouveautés en matière de construction sont :

- des normes d'accessibilité aux bâtiments pour les personnes à mobilité réduite;
- des normes exigeant des toilettes à faible débit;
- aucun code de construction applicable sur le territoire

municipal pour les bâtiments non couverts par le *Code de construction du Québec*.

Lotissement

Par son règlement de lotissement, une municipalité peut définir les normes ainsi que les conditions à respecter lors du découpage et de l'identification des lots. Le lotissement est habituellement la première étape dans le processus de développement d'un territoire avant que celui-ci ne soit construit, utilisé ou même protégé.

Le règlement de lotissement permet de traduire en termes réglementaires des préoccupations qui ont pour objectif de structurer et d'organiser le territoire. Parmi ces préoccupations, il y a celles relatives :

- au milieu naturel;
- au milieu bâti;
- à un aménagement intégré de qualité;
- à la sécurité publique;
- à la capacité de payer.

Dans le cadre de la présente refonte réglementaire, les principales nouveautés en matière de lotissement sont :

- le maintien des normes pour les terrains en bordure de la route 138;
- le maintien de la cession pour fins de parcs et espaces verts.

Administration des règlements

Le règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme permet aux municipalités d'établir les modalités administratives qui les encadrent et qui autorisent la réalisation des projets visés par les règlements d'urbanisme.

C'est pour s'assurer du respect de leurs règlements d'urbanisme (zonage, construction, lotissement) que les municipalités exigent l'obtention d'un permis ou d'un certificat pour tout projet visé par ces règlements. La délivrance des permis et des certificats est le moyen de base qui permet de vérifier ce qui se fait en matière d'aménagement du territoire dans la municipalité. Ce règlement fixe également la tarification liée aux différents services offerts par le Service de l'urbanisme.

Dans le cadre de la présente refonte réglementaire, la principale nouveauté en matière d'administration des règlements d'urbanisme sont :

- l'harmonisation des tarifs et des documents requis pour l'obtention de permis et/ou de certificats.

Plan d'affectation du sol

Le plan des affectations du sol joint et annexé au plan d'urbanisme, comprend les affectations suivantes :

HABITATION (H)

- Habitation de très faible densité (**Ha**)
- Habitation de faible à forte densité (**Hb**)

MULTIFONCTIONNELLE (M)

COMMERCIALE (C)

COMMERCIALE/INDUSTRIELLE (CI)

INDUSTRIELLE (I)

- Industrielle industrie manufacturière (**Ia**)
- Industrielle grand gabarit (**Ib**)
- Industrielle utilité publique (**Iu**)
- Industrielle extraction (**Ie**)

PUBLIQUE ET COMMUNAUTAIRE (P)

RÉCRÉATION, LOISIRS, PARCS ET ESPACES VERTS (REC)

CONSERVATION (CON)

FORESTIÈRE (F)

AGRICOLE (A)



Pour plus de renseignements:

Service de l'urbanisme
546, avenue De Quen
Sept-Îles (Québec)
G4R 2R4

Tél. 418 964-3233
Télé. 418 964-3249



Assemblées publiques de consultation

Lors d'une séance tenue le 24 septembre 2007, le Conseil municipal a adopté les projets de règlement suivants : règlement n° 07-03 «Plan d'urbanisme»; règlement n° 07-04 «Règlement de zonage»; règlement n° 07-05 «Règlement de lotissement»; règlement n° 07-06 «Règlement concernant la gestion des règlements d'urbanisme»; règlement n° 07-07 «Règlement de construction».

À tous les personnes intéressées par le projet de plan d'urbanisme et les projets de règlements d'urbanisme mentionnés ci-dessus, la Ville de Sept-Îles tiendra des rencontres d'information, sous forme de journées portes ouvertes, et des assemblées publiques de consultation.

Ces rencontres se dérouleront le mardi 16 octobre 2007 au Gymnase du Centre socio-récréatif de Sept-Îles (500, avenue Jolliet), le mercredi 17 octobre au Centre communautaire de Gallix (524, Lapierre) et le jeudi 18 octobre 2007 au Centre communautaire Wilfrid-Gallienne à Moisie (220, chemin des Forges).

De 13 h à 17 h, les citoyens seront invités à venir consulter le plan et les règlements. Les employés du Service de l'urbanisme seront sur place pour répondre aux questions.

De 19 h à 21 h 30, les citoyens seront invités à une assemblée publique de consultation. La première partie présentera les projets de règlement et les impacts relatifs à leur entrée en vigueur, tandis que la seconde sera réservée à la période de questions.

Une copie des projets de règlement précités est disponible pour consultation à l'hôtel de ville, 546, avenue De Quen, Sept-Îles.

Les étapes menant à l'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme

Septembre 2007	Octobre 2007	Fin octobre à novembre 2007	Décembre 2007	Janvier à avril 2008	Mai 2008
Adoption par le conseil municipal des projets de règlements d'urbanisme	Consultations publiques sur les projets de règlement	Analyse des commentaires et requêtes reçus lors des consultations publiques	Adoption des règlements par le conseil municipal	Procédure d'approbation par la MRC et la Commission municipale du Québec Possibilité de demande de référendum pour les règlements de zonage et de lotissement	Entrée en vigueur du nouveau plan et de la réglementation d'urbanisme