

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SEPT-ÎLES

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Règlement numéro 2007-104.



Règlement no 2007-104

**Règlement instituant le règlement de lotissement
de la Ville de Sept-Îles**

COMPILATION ADMINISTRATIVE

Adopté par le **10 décembre 2007**
Entrée en vigueur le **12 février 2008**

Et amendé par le règlement suivant :

| N° de règlement | Date d'adoption | Entrée en vigueur |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| 2010-174 | 20 septembre 2010 | 24 septembre 2010 |
| 2016-358 | 13 juin 2016 | 22 juin 2016 |
| 2017-385 | 25 septembre 2017 | 18 octobre 2017 |
| | | |
| | | |
| | | |

Le lecteur est avisé que le présent document est une compilation administrative du règlement. Il ne s'agit pas de la version officielle et originale du règlement et de ses amendements. Toute erreur ou omission dans cette version ne pourra être opposable à la municipalité.

Service de l'urbanisme
Ville de Sept-Îles

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SEPT-ÎLES

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Règlement numéro 2007-104

ATTENDU QUE la Ville de Sept-Îles et les Municipalités de Gallix et de Moisie se sont fusionnées en 2003 pour créer la Ville de Sept-îles;

ATTENDU QUE l'ancienne Ville de Sept-Îles s'est dotée dans les années 90 d'un plan et de règlements d'urbanisme et que ces derniers ont été révisés en 2000 ;

ATTENDU QUE les Municipalités de Gallix et de Moisie se sont dotées dans les années 90 d'un plan et de règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE le conseil municipal souhaite procéder à la refonte de ces plans et règlements d'urbanisme;

ATTENDU QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le conseil peut adopter un *Règlement de lotissement* pour l'ensemble du territoire de la Ville;

ATTENDU QUE ce règlement a été soumis à la consultation prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1) ;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption du présent règlement a été régulièrement suivie ;

ATTENDU QU'un avis de motion a dûment été donné par le conseiller pour la présentation du présent règlement lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le

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

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|----------|
| CHAPITRE I: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES | 1 |
| 1.1 TITRE DU RÈGLEMENT | 1 |
| 1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ | 1 |
| 1.3 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES | 1 |
| 1.4 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME | 1 |
| 1.5 NUMÉROTATION | 1 |
| 1.6 TERMINOLOGIE..... | 1 |
| CHAPITRE II : PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT | 2 |
| 2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION | 2 |
| 2.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION | 2 |
| 2.2.1 Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation..... | 2 |
| 2.2.2 Engagement du propriétaire à verser soit une somme d'argent, soit une superficie de terrain ou les deux, aux fins de l'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels..... | 2 |
| 2.2.3 Indication des servitudes sur un plan | 4 |
| 2.2.4 Présentation d'un plan-projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet..... | 4 |
| 2.2.5 Paiement des taxes municipales | 4 |
| 2.3 CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION | 5 |
| 2.4 EFFET DE L'APPROBATION D'UN PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT | 5 |
| CHAPITRE III: RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ILOTS..... | 6 |
| 3.1 LES RUES, LES SENTIERS DE PIÉTONS ET LES VOIES D'ACCÈS | 6 |
| 3.1.1 Tracé et classification des rues | 6 |
| 3.1.2 Emprise | 6 |
| 3.1.3 Pente longitudinale | 6 |
| 3.1.4 Intersection | 6 |
| 3.1.5 Cul-de-sac | 8 |
| 3.1.6 Sentier de piétons..... | 9 |
| 3.1.7 Distance entre une route et un cours d'eau..... | 9 |

TABLE DES MATIÈRES

| | | |
|----------------------|---|-----------|
| 3.2 | LES ÎLOTS | 9 |
| 3.2.1 | Longueur | 9 |
| 3.2.2 | Largeur | 9 |
| CHAPITRE IV : | TERRAINS | 10 |
| 4.1 | ANGLE DES TERRAINS..... | 10 |
| 4.2 | SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES..... | 10 |
| 4.2.1 | Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis..... | 10 |
| 4.2.2 | Normes minimales régissant les lots desservis | 11 |
| 4.2.3 | Normes particulières..... | 12 |
| 4.2.4 | Assouplissement des normes..... | 13 |
| 4.2.5 | Terrain destiné à un ouvrage d'utilités publiques..... | 14 |
| 4.3 | OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE..... | 14 |
| 4.3.1 | Rue, sentier de piétons, parc..... | 14 |
| 4.3.2 | Construction et terrain dérogatoires | 14 |
| 4.4 | AGRANDISSEMENT DES LOTS DÉROGATOIRES | 14 |
| 4.5 | LOT COMPRIS DANS PLUS D'UNE ZONE | 14 |
| CHAPITRE V : | INFRACTIONS, AMENDES, PROCÉDURES ET RECOURS | 15 |
| 5.1 | AMENDES | 15 |
| 5.2 | PROCÉDURE ET COUR COMPÉTENTE | 15 |
| 5.2.1 | Avis verbal | 15 |
| 5.2.2 | Avis d'infraction | 15 |
| 5.2.3 | Cour compétente | 15 |
| 5.2.4 | Infraction distincte..... | 15 |
| 5.2.5 | Constat d'infraction..... | 16 |
| 5.3 | RECOURS | 16 |
| CHAPITRE VI : | DISPOSITIONS FINALES..... | 17 |
| 6.1 | REMPLACEMENT | 17 |
| 6.2 | ENTRÉE EN VIGUEUR | 17 |

CHAPITRE I: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement* ».

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Sept-Îles.

1.3 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.4 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la Ville. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

Le *Règlement de lotissement* constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Ville dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

1.5 NUMÉROTATION

Cet article illustre le mode de numérotation utilisé dans ce règlement:

2.2(ARTICLE).....
2.2.1.....(ARTICLE).....
2.2.2(ARTICLE).....
.....(PARAGRAPHE).....
1^o.....(ALINÉA).....
a).....(SOUS-ALINÉA).....
b).....(SOUS-ALINÉA).....
2^o.....(ALINÉA).....

1.6 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues dans le *Règlement concernant la gestion des règlements d'urbanisme* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE II : PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT

2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Tout propriétaire doit au préalable soumettre pour approbation à l'inspecteur un plan-projet de lotissement, que celui-ci prévoit ou non des rues.

Lorsque l'opération cadastrale comprend la création de voie de circulation, de parc ou d'espace naturel, le Conseil municipal doit l'approuver préalablement.

Ces approbations obligatoires précèdent le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles du Québec.

2.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION

2.2.1 Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, s'engager envers la Ville, par lettre adressée au Conseil, à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

2.2.2 Engagement du propriétaire à verser soit une somme d'argent, soit une superficie de terrain ou les deux, aux fins de l'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale entraînant une augmentation ou la création d'un ou plusieurs lots à bâtir ou constructibles (à l'exception des cas mentionnés ci-après), que des rues y soient prévues ou non, s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ; ou verser une somme à la Ville ; ou qu'à la fois, il prenne un tel engagement et effectue un tel versement. Le Conseil décide dans chaque cas, laquelle des conditions s'applique.

A -Cas d'exception

L'obligation de cession ou de versement ne s'applique pas aux types d'opérations cadastrales suivantes, ni aux cas suivants :

- une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- un terrain où est déjà érigé un bâtiment principal à la condition que l'opération cadastrale permette de créer un seul lot;
- le cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- la subdivision effectuée non pas pour des fins de construction mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une main levée d'un créancier hypothécaire;
- le terrain à l'égard duquel l'espace ou l'argent exigé pour fins de parcs et terrains de jeux a déjà été fourni lors d'une opération cadastrale antérieure;

- la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir (ex.: relocalisation de la ligne de division suite à une entente entre voisins);
- l'opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'une expropriation;
- l'opération cadastrale a pour objet de régulariser des titres;
- l'opération cadastrale a pour objet une partie de terrain que la Ville acquière ;
- terrain à vocation publique ou institutionnelle ;
- terrain résidentiel ou projet résidentiel contenant moins de 3 terrains à subdiviser ;
- terrain acquis de la Ville de Sept-Îles;
- terrain acquis comme complément de lot à un lot construit.

B - Modalités de la cession ou du versement

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la ville, qui n'est pas compris dans le site.

Pour l'application du présent article, on entend par site le terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale projetée.

La superficie du terrain devant être cédée et la somme versée sont fixées à un pourcentage de la superficie et de la valeur, respectivement, du site, établi de la façon suivante :

2016-358
22-06-2016

- a) pour un terrain sur lequel on plante ou exerce un usage résidentiel : 10 % ;
- b) pour un terrain sur lequel on plante ou exerce un usage commercial : 10 % sans jamais excéder un montant ou une valeur de 10 000 \$;
- c) pour un terrain sur lequel on plante ou exerce un usage industriel :
 - terrain d'une superficie inférieure à 2 000 mètres carrés : 10 % sans jamais excéder un montant ou une valeur de 3 000 \$;
 - terrain d'une superficie égale ou supérieure à 2 000 mètres carrés, mais inférieure ou égale à 5 000 mètres carrés : 10 % sans jamais excéder un montant ou une valeur de 6 000 \$;
 - terrain d'une superficie supérieure à 5 000 mètres carrés : 10 % sans jamais excéder un montant ou une valeur de 10 000 \$.
- d) pour un terrain sur lequel on plante ou exerce tout autre usage non défini précédemment : 10 % sans jamais excéder un montant ou une valeur de 10 000 \$.

Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée est fixé également à un pourcentage de la valeur du site établi de la façon précédente.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du présent article, prime le pourcentage respectif défini aux deux paragraphes précédents.

Un terrain cédé en application d'une disposition édictée en vertu du présent article ne peut, tant qu'il appartient à la Ville, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application d'une telle disposition, ainsi que toute somme reçue par la Ville en contrepartie de la cession d'un terrain visé, font partie d'un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Ville. Pour l'application du présent paragraphe, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

Une somme versée en application d'une disposition édictée en vertu du présent article ne constitue ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification.

C - Établissement de la valeur

La valeur du terrain aux fins du présent article est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (chap. F-2.1). Le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, doit constituer, à la date de réception par la Ville de la demande du plan relatif à l'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle.

Dans le cas où le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, ne constitue pas, à la date de réception par la Ville de la demande du plan relatif à l'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du terrain est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation selon les dispositions prévues à cet égard dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1). Cette valeur est établie aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. La Ville ou le propriétaire peut contester, devant le Tribunal administratif du Québec, la valeur établie par l'évaluateur, selon les dispositions prévues à cet égard dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

2.2.3 Indication des servitudes sur un plan

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, indiquer sur un plan l'emplacement des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.2.4 Présentation d'un plan-projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet

Tout propriétaire doit, relativement aux projets énoncés à l'article 3.2.1 du *Règlement concernant la gestion des règlements d'urbanisme*, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, présenter un plan-projet de morcellement portant sur un terrain plus large que celui visé au plan-projet de lotissement et lui appartenant.

2.2.5 Paiement des taxes municipales

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

2.3 CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

L'approbation donnée par l'inspecteur et le Conseil s'il y a lieu, devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente :

- 1^o le plan de cadastre déposé pour enregistrement au Service du cadastre (Bureau de la publicité des droits) n'est pas conforme au plan approuvé.

2.4 EFFET DE L'APPROBATION D'UN PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

L'approbation d'un plan-projet de lotissement ou l'émission d'un permis de lotissement a pour seul effet d'autoriser le dépôt pour inscription au cadastre officiel d'un plan approuvé en vertu du présent règlement.

L'approbation ou l'émission d'un permis de lotissement ne crée aucune obligation pour la Ville, et notamment :

- 1^o Le permis n'entraîne aucune obligation d'émettre un permis de construction ou un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés.
- 2^o Le permis n'entraîne aucune obligation pour la Ville d'accepter la cession de l'assiette d'une voie de circulation destinée à être publique, d'en décréter l'ouverture, de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.
- 3^o Le permis n'entraîne aucune obligation d'installer ou d'approuver l'installation de services d'aqueduc ou d'égouts.

CHAPITRE III: RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ILOTS

3.1 LES RUES, LES SENTIERS DE PIÉTONS ET LES VOIES D'ACCÈS

3.1.1 Tracé et classification des rues

Le réseau de voies destinées à la circulation des véhicules automobiles est constitué de 2 catégories de rues, à savoir : rue locale et rue collectrice. À ces 2 catégories s'ajoute la rue artérielle qui correspond ici à la Route 138 (réseau supérieur).

3.1.2 Emprise

Toute rue ou voie d'accès prévue à un plan-projet de lotissement doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la largeur d'emprise ci-après prescrite :

- Rue locale, résidentielle ou commerciale: 15 mètres minimum;
- Rue collectrice: 20 mètres minimum.

3.1.3 Pente longitudinale

La pente de toute rue collectrice ne peut être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 8 %. Pour les rues locales, la pente ne peut être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 10 %. Toutefois la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée de 2 % sur une longueur n'excédant pas 60 mètres.

Dans un rayon de 30 mètres de toute intersection, la pente maximale autorisée est de 5 %.

3.1.4 Intersection

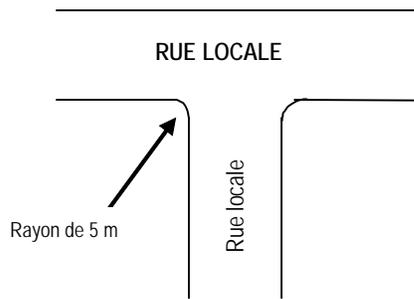
L'intersection de 2 rues doit se faire à angle droit ; toutefois, dans des cas exceptionnels, elle peut être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés. À l'intersection de 2 rues, les lignes d'emprise (de rues) doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit:

- 1° lorsqu'il s'agit de 2 rues locales : 5 mètres (croquis 1);
- 2° lorsque l'une des rues est une collectrice : 7 mètres (croquis 2);
- 3° lorsque l'une des rues est une artère : 10 mètres (croquis 3).

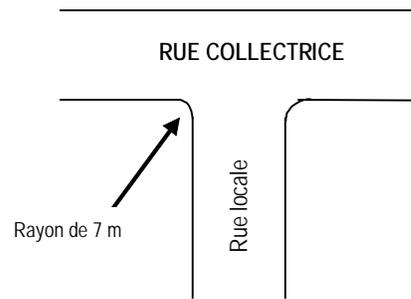
Il ne doit pas y avoir d'intersection entre 2 rues, du côté intérieur de celles ayant un rayon intérieur de moins de 180 mètres, ni du côté extérieur de celles ayant un rayon extérieur de moins de 120 mètres (croquis 4 et 5).

Les intersections sur les rues de 20 mètres et plus d'emprise doivent être distantes d'au moins 60 mètres et toute intersection sur une rue de 15 mètres d'emprise doit être distante de 35 mètres minimum (croquis 6).

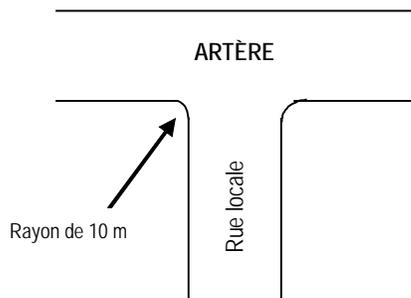
CROQUIS 1



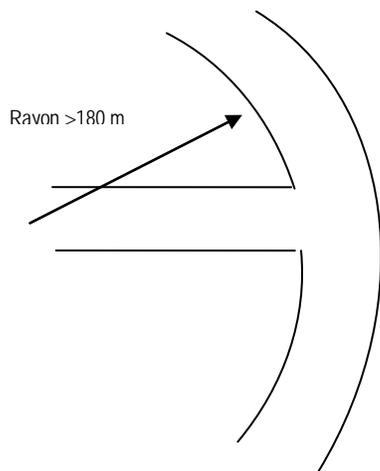
CROQUIS 2



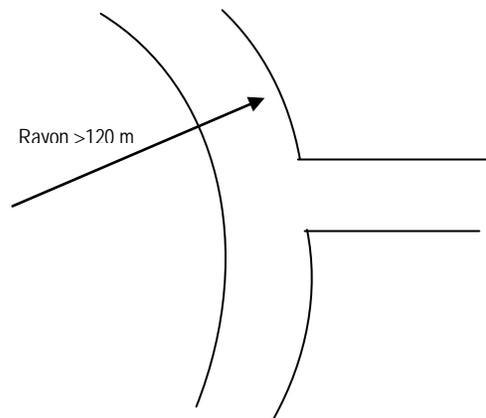
CROQUIS 3



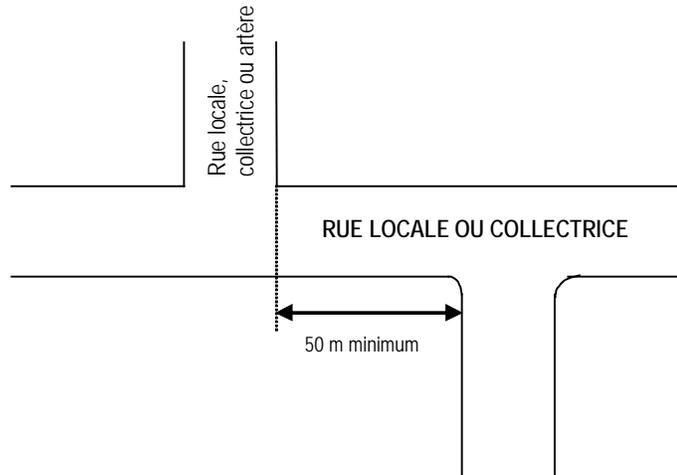
CROQUIS 4



CROQUIS 5



CROQUIS 6

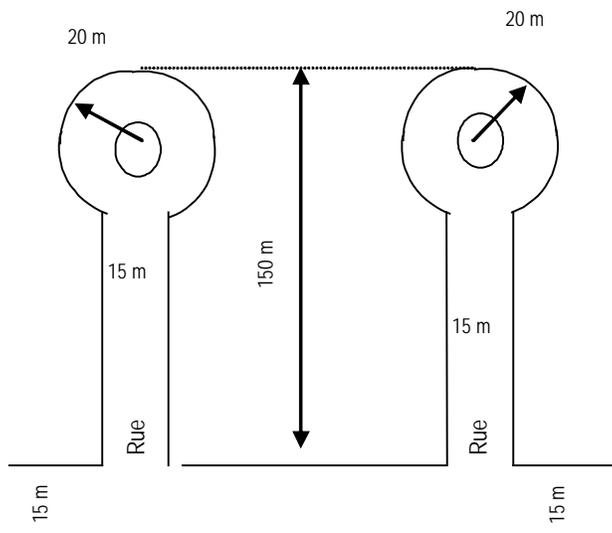


3.1.5 Cul-de-sac

Les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac, dans le cas de terrains, qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de rues avec issue.

Les rues en forme de cul-de-sac ne doivent pas excéder une longueur de 150 mètres, et l'une de leurs extrémités doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 20 mètres (croquis 7).

CROQUIS 7



3.1.6 Sentier de piétons

La largeur d'un sentier de piétons ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

3.1.7 Distance entre une route et un cours d'eau

Sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau, la distance minimale à respecter entre un cours d'eau et une nouvelle route est de 75 mètres pour un terrain non desservi ou partiellement desservi et de 45 mètres pour un terrain desservi.

3.2 LES ÎLOTS

3.2.1 Longueur

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 180 mètres, ni être supérieure à 375 mètres. Toutefois, la longueur maximale de celui-ci peut être portée à 500 mètres si un sentier de piétons est prévu au milieu de l'îlot. Lorsque la longueur d'un îlot résidentiel dépasse 375 mètres au moins, un sentier piéton est exigé.

3.2.2 Largeur

La largeur d'un îlot ceinturé par des rues et destiné à la construction de bâtiments principaux doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur minimale des terrains, et ce afin de permettre l'adossement de deux rangées de terrains et d'éviter ainsi la création de terrains transversaux.

CHAPITRE IV : TERRAINS

4.1 ANGLE DES TERRAINS

Les lignes latérales des lots doivent former un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°) avec la ligne de rue ou de sa tangente dans le cas d'une courbe et doivent être rectilignes, sans décrocher et de forme régulière.

Toutefois, dans le but d'assurer un rendement optimal de l'ensoleillement, d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrain, de dégager des perspectives et de préserver les vues panoramiques et les attraits visuels du milieu, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue, sans jamais être moindre que soixante-quinze degrés (75°).

4.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES

Lors d'une opération cadastrale, la superficie minimale et les dimensions minimales des terrains à lotir doivent être respectées pour chaque zone prévue au *Règlement de zonage*, selon la présence d'un service d'aqueduc et d'égout sanitaire (desservi), d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (partiellement desservi), l'absence d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (non desservi); selon la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac; et enfin, selon certaines catégories de constructions ou d'usages. Dans le cas où plus d'une disposition s'applique sur le même objet (ex. : superficie d'un terrain non desservi et à proximité d'un cours d'eau et superficie d'un terrain selon le type d'usage), la norme la plus sévère prévaut sauf s'il en est autrement spécifié.

Les normes minimales de lotissement ne s'appliquent pas lorsque l'opération cadastrale vise l'ajout d'un terrain complémentaire.

4.2.1 Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis

4.2.1.1 Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis pour les usages autres qu'industriels

| | LARGEUR MINIMALE (mètres) | PROFONDEUR MINIMALE (mètres) | SUPERFICIE MINIMALE (mètres ²) |
|---|---------------------------|------------------------------|--|
| Lot non desservi, ni par l'aqueduc, ni par l'égout | 50,0 | 60,0 | 3 000,0 |
| Lot partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout | 25,0 | 60,0 | 1 500,0 |
| Lot situé à moins de 100 m d'un cours d'eau et à moins de 300 m d'un lac et non desservi, ni par l'aqueduc, ni par l'égout | 50,0 | 75,0 | 4 000,0 |
| Lot situé à moins de 100 m d'un cours d'eau et à moins de 300 m d'un lac et partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout | 25,0 | 75,0 | 2 000,0 |

4.2.2.2 Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis pour les usages industriels

| | LARGEUR MINIMALE (mètres) | PROFONDEUR MINIMALE (mètres) | SUPERFICIE MINIMALE (mètres ²) |
|---|---------------------------|------------------------------|--|
| Lot non desservi, ni par l'aqueduc, ni par l'égout | 60,0 | 75,0 | 4 500,0 |
| Lot partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout | 50,0 | 75,0 | 3 750,0 |
| Lot situé à moins de 100 m d'un cours d'eau et à moins de 300 m d'un lac et non desservi, ni par l'aqueduc, ni par l'égout | 75,0 | 75,0 | 5 625,0 |
| Lot situé à moins de 100 m d'un cours d'eau et à moins de 300 m d'un lac et partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout | 50,0 | 75,0 | 3 750,0 |

4.2.2 Normes minimales régissant les lots desservis

Sous réserve de dispositions particulières, les normes minimales régissant les lots desservis sont établies soit en fonction du type de construction dans le cas du groupe Habitation (R), soit en fonction d'un groupe d'usage, le tout tel qu'il appert au tableau suivant :

| | TYPE DE CONSTRUCTION | LARGEUR MINIMALE (mètres) | PROFONDEUR MINIMALE (mètres) | SUPERFICIE MINIMALE (mètres ²) |
|--|---------------------------------------|---------------------------|------------------------------|--|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> 2010-174 24-09-2010 </div> → | Unifamiliale isolée | 15,0 | 30,0 | 450,0 |
| | Unifamiliale jumelée | 11,0 | 30,0 | 330,0 |
| | Habitation adossée | 15,0 | 30,0 | 450,0 |
| | Bifamiliale isolée | 18,0 | 30,0 | 540,0 |
| | Bifamiliale jumelée | 14,0 | 30,0 | 420,0 |
| | Trifamiliale isolée | 18,0 | 30,0 | 540,0 |
| | Trifamiliale jumelée | 14,0 | 30,0 | 420,0 |
| | Multifamiliale (4 à 6 logements) | 23,0 | 30,0 | 690,0 |
| | Maison mobile | 12,0 | 30,0 | 360,0 |
| | Unifamiliale en rangée (3 à 8 unités) | 6,0 | 30,0 | 180,0 |
| | Multifamiliale (6 logements et plus) | 25,0 | 30,0 | 730,0 |
| | Commerce et service (1) | 24,0 | 30,0 | 720,0 |
| | Industrie | 40,0 | 40,0 | 1 600,0 |
| Autres usages non définis | 30,0 | 30,0 | 900,0 | |

(1) Dans les zones CI, les normes de lotissement pour un usage commerce et services s'applique également à un usage industriel.

Dans le cas d'un lot d'angle, la largeur prescrite au tableau doit être augmentée de 3 mètres et le produit de cette largeur multipliée par la profondeur minimale exigée donne la superficie minimale à respecter. Toutefois, pour les terrains dont la largeur est de 30 mètres et plus, la présente disposition ne s'applique pas.

4.2.3 Normes particulières

4.2.3.1 Poste d'essence

Tout poste d'essence localisé sur un terrain desservi (par l'aqueduc et l'égout) doit satisfaire, selon la typologie à laquelle il appartient, aux normes prescrites par le tableau reproduit ci-après.

| | LARGEUR MINIMALE (mètres) | PROFONDEUR MINIMALE (mètres) | SUPERFICIE MINIMALE (mètres ²) |
|---|---------------------------|------------------------------|--|
| Poste d'essence | 33,5 | 30,0 | 1 000,0 |
| Poste d'essence avec baie(s) de service | 39,5 | 30,0 | 1 500,0 |
| Poste d'essence avec lave-auto | 45,5 | 30,0 | 1 500,0 |
| Poste d'essence avec dépanneur | 39,5 | 30,0 | 1 500,0 |
| Poste d'essence avec baie(s) de service et lave-auto | 51,5 | 30,0 | 1 600,0 |
| Poste d'essence avec baie(s) de service et dépanneur | 51,5 | 30,0 | 1 700,0 |
| Poste d'essence avec lave-auto et dépanneur | 51,5 | 30,0 | 1 700,0 |
| Poste d'essence avec baie(s) de service, lave-auto et dépanneur | 60,5 | 30,0 | 2 500,0 |

Les superficies minimales énoncées pour les postes d'essence sont prescrites pour 4 unités de distribution d'essence ou moins. Pour chaque unité de distribution d'essence additionnelle à 4, on doit augmenter la superficie minimale de 275 mètres carrés.

4.2.3.2 Profondeur et superficie des lots compris dans la zone 405-REC (Lac des Rapides)

Nonobstant les normes prescrites aux articles 4.2.1 et 4.2.2, la profondeur et la superficie minimales des lots compris dans la zone 405-REC (Lac des Rapides) sont les suivantes:

| ZONE | LARGEUR MINIMALE (mètres) | PROFONDEUR MINIMALE (mètres) | SUPERFICIE MINIMALE (mètres ²) |
|---------|---------------------------|------------------------------|--|
| 405-REC | 50,0 m | 110,0 | 7 000 |

4.2.3.3 Dimensions des terrains desservis dans le secteur des plages

Nonobstant les normes prescrites à l'article 4.2.2, les dimensions des terrains desservis compris dans le secteur des plages tels que définis ci-après s'appliquent :

| ZONE | LARGEUR MINIMALE (mètres) | PROFONDEUR MINIMALE (mètres) | SUPERFICIE MINIMALE (mètres ²) |
|---|---------------------------|------------------------------|--|
| Terrain desservi dans la zone 1005-1 R 1005-2 REC 1005-3 R | 20,0 | 40,0 | 800,0 |
| Terrain desservi dans la zone 1005-4 REC | 32,0 | 23,0 | 736,0 |
| Terrain desservi dans la zone 1005-5 REC et 1005-9 R | 20,0 | 30,0 | 600,0 |
| Terrain desservi dans la zone 1005-6 REC | 20,0 | 35,0 | 700,0 |
| Terrain desservi à l'extérieur de ces zones mais dans le secteur des plages | 21,33 | 48,77 | 1 040,26 |

4.2.3.4 *Dimensions des terrains dans certaines zones adjacentes au réseau supérieur national,
Route Jacques-Cartier, boulevard Laure et route 138*

Nonobstant les normes prescrites aux articles 4.2.1 et 4.2.2, lorsqu'identifié à la grille des spécifications par une note spécifique, à l'extérieur des périmètres urbains, la superficie minimum d'un terrain adjacent à la Route Jacques-Cartier, boulevard Laure et route 138, est fixée à 10 000 m² et la largeur minimale en frontage est fixée à 100 m minimum.

4.2.4 Assouplissement des normes

4.2.4.1 *Terrain desservi non-conforme*

Dans le cas d'un terrain desservi qui ne peut pas respecter une largeur minimale de 15 m et plus, telle que prescrite à l'article 4.2.2 du présent règlement pour certains usages dans les zones ou la profondeur minimale de 30 m et plus, telle que prescrite au même article, une diminution des normes minimales est possible en respectant toutes les conditions suivantes :

- 1° La diminution ne peut s'appliquer qu'à la largeur du terrain ou qu'à la profondeur et non aux deux.
- 2° Dans tous les cas, la superficie minimale prescrite doit être respectée.
- 3° La largeur minimale prescrite peut être réduite de 25 % sans jamais être moindre que 10 mètres mesurés à la ligne avant du terrain.
- 4° La profondeur minimale prescrite peut être réduite de 25 % sans jamais être moindre que 25 mètres.
- 5° La diminution ne peut s'appliquer qu'en raison de la configuration ou du relief du terrain.

4.2.4.2 *Terrain partiellement ou non desservi non-conforme*

Dans le cas d'un terrain partiellement ou non desservi, situé à 100 m et plus d'un cours d'eau et à plus de 300 m d'un lac, qui ne peut pas respecter une largeur minimale et une profondeur minimale telle que prescrite à l'article 4.2.1.1 du présent règlement, une diminution des normes minimales est possible en respectant toutes les conditions suivantes :

- 1° La diminution ne peut s'appliquer qu'à la largeur du terrain ou qu'à la profondeur et non aux deux.
- 2° Dans tous les cas, la superficie minimale prescrite doit être respectée.
- 3° La largeur minimale d'un lot non desservi prescrite peut être réduite jusqu'à 40 m minimum.
- 4° La largeur minimale d'un lot partiellement desservi ne peut être réduite.
- 5° La profondeur minimale d'un lot partiellement ou non desservi peut être réduite respectivement jusqu'à 50 m minimum.
- 6° La diminution d'une dimension de terrain ne peut pas avoir pour effet de diminuer une exigence minimale associée à l'application et au respect de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., chap. Q-2) et aux règlements édictés sous son empire.
- 7° La diminution ne peut s'appliquer qu'en raison de la configuration ou du relief du terrain.

4.2.5 Terrain destiné à un ouvrage d'utilités publiques

Tout terrain pour des cimetières, des parcs, des espaces verts, des infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution, des kiosques postaux (boîtes postales), ne nécessitant pas le raccord à un système d'évacuation des eaux usées ainsi que les terrains pour les installations servant au fonctionnement des systèmes d'aqueduc et d'égouts municipaux sont exemptés des normes minimales de lotissement.

4.3 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

4.3.1 Rue, sentier de piétons, parc

Toute opération cadastrale relative aux rues, sentiers de piétons, parcs ou autres espaces destinés à un usage public est prohibée si elle ne concorde pas avec les normes de dimension prévues au présent règlement ainsi qu'au tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme.

La prohibition édictée au paragraphe précédent n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une rue existante lors de l'entrée en vigueur du présent règlement et qui n'aurait pas les dimensions prescrites.

4.3.2 Construction et terrain dérogatoires

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un terrain est prohibée.

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un lot transversal est prohibée sauf si le terrain bénéficie de droits acquis.

4.4 AGRANDISSEMENT DES LOTS DÉROGATOIRES

L'agrandissement de la superficie ou la modification de la configuration d'un lot dérogatoire aux dispositions du présent règlement et protégé par droits acquis, sera permis aux conditions suivantes :

- 1^o L'agrandissement d'un lot ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un autre lot qui, avant l'opération cadastrale, était conforme au présent règlement, sauf dans le cas où un tel agrandissement résulterait d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.
- 2^o La modification de la configuration d'un lot ne doit pas avoir pour effet d'en diminuer sa superficie initiale, sauf dans les cas où la modification de la configuration ou des dimensions d'un lot résulte d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.

2017-385

18-10-2017

→ 4.5 LOT COMPRIS DANS PLUS D'UNE ZONE

Lorsqu'un lot est compris dans plus d'une zone, la norme la plus restrictive de chaque zone où est situé le lot s'applique dans le cas des normes de lotissement.

CHAPITRE V : INFRACTIONS, AMENDES, PROCÉDURES ET RECOURS

2016-358

22-06-2016

5.1 AMENDES

Toute personne qui contrevient à une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chacune de celle-ci, pour une première infraction, d'une amende minimale avec ou sans les frais. Cette amende doit être d'un minimum de 400 \$ et d'un maximum de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimale de 800 \$ ainsi que d'une amende maximale de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende minimale de 800 \$ et maximale de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ainsi que d'une amende minimale de 1 600 \$ et maximale de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

5.2 PROCÉDURE ET COUR COMPÉTENTE

5.2.1 Avis verbal

2017-385

18-10-2017

Lorsqu'il constate la commission d'une infraction au présent règlement, l'inspecteur peut, avant la délivrance d'un avis d'infraction, en aviser verbalement le contrevenant.

5.2.2 Avis d'infraction

2017-385

18-10-2017

Lorsqu'il constate la commission d'une infraction à l'une des dispositions du présent règlement, l'inspecteur ou son représentant peut remettre au contrevenant un avis d'infraction, signé par lui, lequel doit être remis de main à main ou transmis par courrier recommandé ou signifié par huissier et faire mention :

- 1° du nom et de l'adresse du propriétaire ou de l'occupant de l'immeuble concerné;
- 2° de la date de l'avis;
- 3° de la date de l'infraction;
- 4° de l'infraction reprochée avec référence au règlement et aux articles concernés;
- 5° du délai pour remédier à l'infraction;
- 6° de l'obligation d'aviser l'inspecteur lorsque les mesures correctrices ont été effectuées;
- 7° de l'adresse et du numéro de téléphone de l'inspecteur.

5.2.3 Cour compétente

La cour municipale de la Ville de Sept-Îles est compétente pour entendre toute poursuite pénale intentée pour contravention au présent règlement, la procédure applicable étant celle édictée par le Code de procédure pénale (L.R.Q. Chapitre P-25.1).

5.2.4 Infraction distincte

Chaque jour pendant lequel une contravention au présent règlement est constatée, constitue une infraction séparée et distincte.

5.2.5 Constat d'infraction

L'inspecteur en bâtiment peut délivrer un constat d'infraction pour et au nom de la Ville à l'encontre d'une personne qui contrevient au présent règlement.

5.3 RECOURS

L'article 5.1 n'empêche pas la Ville d'intenter tout autre recours contre le contrevenant.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS FINALES

6.1 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant le lotissement. Sans limiter ce qui précède, les règlements suivants sont remplacés :

- 1- le Règlement relatif au lotissement l'ex-Ville de Sept-Îles # 1141 et ses amendements;
- 2- le Règlement relatif au lotissement de l'ex-Municipalité de Gallix # 91-05 et ses amendements;
- 3- le Règlement relatif au lotissement de l'ex-Municipalité de Moisie # 37-91 et ses amendements.

Lorsqu'un plan de lotissement a été délivré en vertu de la réglementation remplacée, le droit de procéder au dépôt de l'opération cadastrale auprès du ministère des Ressources naturelles est maintenu.

6.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT le 24 septembre 2007

AVIS DE MOTION DONNÉ le 26 novembre 2007

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION TENUE les 16, 17 et 18 octobre 2007

ADOPTION DU RÈGLEMENT le 10 décembre 2007

AVIS POUR LA TENUE D'UNE PROCÉDURE D'ENREGISTREMENT donné le 27 janvier 2008

PÉRIODE D'ENREGISTREMENT tenue le 6 février 2008

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC DE SEPT-RIVIÈRES donné le 12 février 2008

AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR PUBLIÉ le 24 février 2008

ENTRÉE EN VIGUEUR le 12 février 2008

(signé) Ghislain Lévesque, Maire

(signé) Valérie Haince, Greffière

VRAIE COPIE CONFORME

Greffière