



Ville de **Schefferville**

Règlement de lotissement no : 2013-121

Remplacement du Règlement de lotissement n° 93-02-11,

le 2014



**gaston st-pierre et associés inc.
urbanistes-conseils**

5000, 3e Avenue Ouest, bureau 204,
Québec, G1H 7J1

tél.: 418-628-9690 fax: 418-622-9632

service@groupe-gsp.com

VILLE DE SCHEFFERVILLE

MRC DE CANIAPISCAU

PROVINCE DE QUÉBEC

Règlement n° 2013-121

Règlement visant à remplacer le Règlement de lotissement numéro 93-02-11 suite à la révision quinquennale du Plan d'urbanisme

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT LE	2013
TRANSMISSION À LA MRC DU PROJET DE RÈGLEMENT LE	2013
AVIS PUBLIC DE L'ASSEMBLÉE DE CONSULTATION LE	2013
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION LE	2013
ADOPTION DU RÈGLEMENT LE	2014
TRANSMISSION À LA MRC DU RÈGLEMENT (et/ou avis) LE.....	2014
APPROBATION PAR LA MRC DE CANIAPISCAU LE	2014
APPROBATION PAR LES PERSONNES HABLES À VOTER	2014
AVIS D'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT LE	2014

AUTHENTIFIÉ PAR :

PAUL JONCAS
ADMINISTRATEUR DE LA
VILLE DE SCHEFFERVILLE

Ville de Schefferville

Ordonnance-.....

Ayant trait au remplacement du Règlement de lotissement suite à la révision quinquennale du Plan d'urbanisme

ATTENDU QUE la Ville de Schefferville est régie par la Loi concernant la Ville de Schefferville, sanctionnée le 2 novembre 1990 (1990, chap. 43);

ATTENDU QU' en vertu du chapitre 43 des Lois de 1990, le ministre des Affaires municipales a, en vertu de l'article 8 de la Loi concernant la Ville de Schefferville, nommé monsieur Paul Joncas pour administrer, à compter du, les affaires de la Ville de Schefferville;

ATTENDU QU' en vertu de la Loi concernant la Ville de Schefferville (1990, chap. 43), l'administrateur exerce les pouvoirs du conseil par ordonnance;

ATTENDU QUE la Ville de Schefferville a déterminé de nouvelles orientations en matière d'aménagement du territoire au terme d'un processus de réflexion et de consultation;

ATTENDU QUE l'administrateur peut, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, adopter un plan d'urbanisme et le modifier suivant les dispositions de ladite loi;

ATTENDU QU' il y a lieu de procéder au remplacement du Règlement numéro 93-02-11 relatif au Règlement de lotissement;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST RÉSOLU QUE l'administrateur, agissant pour et au nom de la Ville de Schefferville, sous l'autorité de l'article 8 de la Loi concernant la Ville de Schefferville (1990, chapitre 43), adopte la présente ordonnance et que cette ordonnance ordonne et statue ce qui suit.

Article 1 Titre

Le présent règlement portera le titre de Règlement de lotissement numéro 2013-121 (remplacement du Règlement n° 93-02-11).

Article 2 But du règlement

Le présent règlement a pour but de remplacer le Règlement de lotissement n° 93-02-11.

Article 3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ à Schefferville, ce jour du mois de 2014.

Paul Joncas
Administrateur de la
Ville de Schefferville

Chapitre 1	
Dispositions déclaratoires	1
1.1 Titre du règlement	1
1.2 Territoire touché	1
1.3 But du règlement	1
1.4 Personnes touchées	1
1.5 Invalidité partielle de la réglementation	1
1.6 Abrogation des règlements antérieurs	1
1.7 Le règlement et les lois	1
1.8 Plan annulé	1
Chapitre 2	
Dispositions interprétatives	2
2.1 Structure du règlement	2
2.2 Interprétation du texte et des mots	2
2.3 Tableaux, croquis	2
2.4 Unités de mesure	2
2.5 Définition des termes relatifs aux opérations cadastrales	3
Chapitre 3	
Dispositions administratives	4
3.1 Émission des permis	4
3.2 Paiement des taxes municipales	4
3.3 Indication des servitudes sur un plan	4
Chapitre 4	
Prescriptions applicables au tracé des rues	5
4.1 Rues principales et secondaires	5
4.2 Rue sans issue (cul-de-sac)	5
4.3 Emprises et largeur de mise en forme de rues publiques ou privées	5
4.4 Pente des rues publiques	5
4.5 Pente des rues privées	5
4.6 Obligation de cadastrer	5
4.7 Intersections des rues	5

4.8	Rues privées autorisées	6
4.9	Aménagement du réseau routier.....	6
4.9.1	Emploi des culs-de-sac.....	6
4.9.2	Accès aux rues principales.....	6
4.10	Distance minimale entre une rue ou une route et un cours d'eau ou un lac.....	6
4.11	Voie de circulation dans les zones inondables.....	6
4.12	Rues interdites près des talus de 25 % et plus de pente moyenne.....	6
4.13	Sentiers pour piétons.....	7
4.14	Droits de passage et servitudes.....	7

Chapitre 5

Prescriptions applicables aux terrains.....8

5.1	Aire des terrains.....	8
5.2	Accès aux rues.....	8
5.3	Lots distincts.....	8
5.3.1	Cas d'exception.....	8
5.4	Orientation des terrains.....	8
5.5	Servitude pour services publics.....	8
5.6	Dimension des îlots.....	9
5.7	Orientation des îlots.....	9

Chapitre 6

Dimensions et superficies des terrains dans toutes les zones

6.1	Terrains situés en tout ou en partie à moins de 100 m de la rive d'un cours d'eau ou de 300 m de la rive d'un lac	10
6.2	Terrains situés à plus de 100 m de la rive d'un cours d'eau ou plus de 300 m de la rive d'un lac.....	10
6.3	Dimensions et superficies minimales des terrains dans toutes les zones résidentielles desservies par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire.....	11
6.4	Dimensions et superficies minimales des terrains desservies par les réseaux d'aqueduc et d'égout dans les zones autres que résidentielles.....	12
6.5	Réduction des terrains.....	12
6.6.	Accès minimal des terrains à une rue ou une voie publique ou privée.....	12

Chapitre 7

Normes particulières relatives à la cession de terrain pour rues publiques.....13

7.1	Obligation de céder.....	13
-----	--------------------------	----

Chapitre 8	
Dispositions particulières relatives aux terrains dans toutes les zones	14
8.1	Opération cadastrale projetée..... 14
8.2	Réduction d'un emplacement pour des fins d'utilité publique..... 14
8.3	Terrain construit avant l'entrée en vigueur du règlement..... 14
8.4	Modification des terrains dérogatoires..... 14
Chapitre 9	
Dispositions finales	15
9.1	Procédure en cas de contravention..... 15
9.2	Pénalités..... 15
9.3	Recours..... 15
Chapitre 10	
Entrée en vigueur	16

Chapitre 1

Dispositions déclaratoires

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement portera le titre de "Règlement de lotissement n° 2013-121" de la Ville de Schefferville.

1.2 Territoire touché

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Schefferville.

1.3 But du règlement

Dans le but d'ordonner le cadre dans lequel s'inscrivent les activités de population qui habitent ou fréquentent cette ville, le présent règlement édicté en vertu de la loi, établit une série de mesures qui favorisent l'évolution souhaitable des établissements humains, en déterminant les principes de lotissement des lots et les procédures à suivre pour l'approbation des plans de lotissement par la Ville.

1.4 Personnes touchées

Le présent règlement lie toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé.

1.5 Invalidité partielle de la réglementation

La Ville décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, sous-article par sous-article, paragraphe par paragraphe, de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un sous-article ou un paragraphe était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer. Dans le cas où une partie ou une clause du présent règlement serait déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties ou clauses du règlement ne seront d'aucune façon affectées par telle nullité.

1.6 Abrogation des règlements antérieurs

Sont abrogés tous les règlements ou parties de règlements antérieurs de la Ville incompatibles ou inconciliables avec les dispositions du présent règlement.

1.7 Le règlement et les lois

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir comme effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec ou d'un autre règlement municipal.

1.8 Plan annulé

Tout plan visé par le présent règlement et tout dépôt ou publicité foncière d'un tel plan, non conforme à l'une quelconque des dispositions du présent règlement ou des Règlements de zonage, de construction, administratif et conditions d'émission des permis sera nul et non avenue et la Ville pourra exercer tous les recours que de droit en injonction pour empêcher le dépôt ou publicité d'un tel plan ou en annulation ou radiation du dépôt ou de publicité foncière.

Chapitre 2

Dispositions interprétatives

2.1 Structure du règlement

Un système de numérotation uniforme est utilisé pour tout le règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième, la section de ce chapitre, le troisième, la sous-section, le quatrième, l'article de la sous-section, le cinquième, le sous-article de l'article en question. Une lettre identifie un paragraphe subdivisant une section, sous-section ou un article et l'alinéa est en retrait du texte. À titre d'exemple, ces subdivisions sont identifiées comme ci-après :

2	Chapitre
2.5	Section
2.5.1	Sous-section
2.5.1.1	Article
2.5.1.1.1	Sous-article
a)	Paragraphe
–	Alinéa

Dans le cas où le terme article est employé de façon générique, il faut référer à la présente définition de structure du règlement pour identifier s'il s'agit d'un chapitre, section, sous-section, article, sous-article, paragraphe ou alinéa.

2.2 Interprétation du texte et des mots

Exception faite des mots définis ci-dessous, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

Les définitions données par le Règlement de zonage n° 2013-120 s'appliquent au présent règlement comme si elles y étaient listées.

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi.

Avec l'emploi du mot "doit" ou "sera", l'obligation est absolue; le mot "peut" conserve un sens facultatif.

Le mot "quiconque" inclut toute personne morale ou physique.

2.3 Tableaux, croquis

Les tableaux, croquis, graphiques et toute autre forme d'expression autres que les textes proprement dits contenus dans ce règlement et dans le Règlement de zonage, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction avec le texte du règlement, c'est le texte qui prévaut.

2.4 Unités de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques du Système International (SI).

2.5 Définition des termes relatifs aux opérations cadastrales

Division

La division est l'opération cadastrale par laquelle un plan cadastral est préparé pour la première immatriculation d'un immeuble. Lorsque cet immeuble n'a pas de désignation cadastrale, mais est montré sur un plan cadastral originaire, cette opération est réalisée en vertu de l'article 3043 du Code civil du Québec. Lorsque l'immeuble est situé en territoire non cadastré, l'opération est alors réalisée en vertu de l'article 1 de la Loi sur le cadastre.

Subdivision

La subdivision est l'opération cadastrale par laquelle un plan est préparé afin d'identifier le morcellement d'un lot. Cette opération est réalisée en vertu des dispositions de l'article 3043 du Code civil du Québec.

Remplacement

Le remplacement est l'opération cadastrale qui permet d'identifier le morcellement d'un lot en remplaçant le numérotage existant par un nouveau. Cette opération est réalisée en vertu des dispositions de l'article 3043 du Code civil du Québec.

Correction

La correction est l'opération cadastrale qui vise à corriger l'un des éléments du plan cadastral (ou s'il y a lieu le livre de renvoi ou un document joint au plan) dont les principaux sont énumérés à l'article 3026 du Code civil du Québec. Elle est effectuée en vertu de l'article 3043 du Code civil du Québec.

Annulation

L'annulation est l'opération cadastrale par laquelle le numérotage d'un lot (ou d'une partie d'un lot) est annulé en vertu des dispositions de l'article 3043 du Code civil du Québec.

Lot

Fonds de terre décrit par un numéro distinct sur un plan fait et déposé conformément à la Loi sur le cadastre ou au Code civil du Québec.

Lotissement

Signifie la division ou la subdivision d'un terrain en lots à bâtir.

Chapitre 3

Dispositions administratives

3.1 Émission des permis

Les permis ne peuvent être émis qu'en conformité avec le présent règlement, le Règlement administratif n° 2013-123, le Règlement de zonage n° 2013-120 et le Règlement de construction et conditions d'émission des permis n° 2013-122.

3.2 Paiement des taxes municipales

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

3.3 Indication des servitudes sur un plan

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit indiquer sur un plan l'emplacement des servitudes existantes ou requises par la Ville ou un organisme concerné responsable du passage d'installations de transport d'énergie, de transmission des communications ou de services d'utilité publique.

La largeur minimale des servitudes est fixée par la Ville ou l'organisme concerné selon les besoins et les caractéristiques de l'équipement qui nécessite ladite servitude.

La superficie de tout terrain affecté à ladite servitude sera comprise dans la détermination de la superficie totale du terrain.

Chapitre 4

Prescriptions applicables au tracé des rues

4.1 Rues principales et secondaires

Le tracé des rues principales, des rues collectrices et des rues secondaires doit être conforme au plan d'urbanisme lorsqu'elles sont indiquées sur le plan des grandes affectations du sol et densités d'occupation en vigueur dans la Ville, ainsi qu'aux dispositions du présent règlement.

4.2 Rue sans issue (cul-de-sac)

Toute rue destinée à être sans issue doit se terminer par un rond de virage ayant une emprise d'au moins 28 m de diamètre.

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la longueur d'une rue sans issue, mesurée jusqu'au début du rond de virage, ne doit pas dépasser 160 m. Toutefois, cette longueur peut être portée à 250 m si un sentier piétonnier donnant accès à une rue ou un parc est prévu sur la périphérie du rond de virage (fig. 60).

Les rues terminées par un rond de virage dont le plus petit diamètre est égal ou supérieur à 40 m ne sont pas considérées comme des culs-de-sac.

4.3 Emprises et largeur de mise en forme des rues publiques ou privées

Lors de l'élaboration d'un projet de développement impliquant la création de nouvelles rues, la Ville pourra fixer les largeurs d'emprise et de mise en forme des rues.

La largeur minimale des emprises des rues publiques ou privées ne sera jamais inférieure à 15,0 m. Celle des routes hors du périmètre d'urbanisation ne sera jamais inférieure à 20,0 m.

4.4 Pente des rues publiques

La pente maximale des rues publiques ne pourra excéder 10 %.

Les pentes de 8 % à 10 % ne pourront être réparties sur une distance supérieure à 300 m sans être interrompues par un palier de 100 m minimum dont la pente devra être égale ou inférieure à 5 %.

À chaque intersection des rues, une pente maximale de 5 % sera permise dans un rayon minimal de 30 m de l'intersection.

4.5 Pente des rues privées

La pente maximale des rues privées devra être conforme aux exigences de l'article 4.4 du présent règlement.

4.6 Obligation de cadastrer

L'emprise de toute rue desservant un ou plusieurs lots à bâtir doit porter un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.

4.7 Intersections des rues

- a) Les intersections doivent être à angle droit (90°); dans des cas exceptionnels, les intersections peuvent être à un angle moindre pourvu que cet angle ne soit pas inférieur à 75° (fig. 61).
- b) Aux approches des intersections, les premiers 30 m de longueur de rue, mesurés à partir des lignes d'emprise, doivent être rectilignes droits (figure 61).
- c) Les centres de deux intersections doivent être à une distance minimum de 50 m.
- d) Aucune intersection ne peut être située du côté inférieur d'une courbe dont le rayon intérieur est moins de 200 m ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 125 m (fig. 62).

4.8 Rues privées autorisées

Toute rue privée doit être adjacente à une rue publique ou à une autre rue privée acceptée par la Ville en vertu du présent règlement.

4.9 Aménagement du réseau routier

4.9.1 Emploi des culs-de-sac

L'emploi systématique des culs-de-sac est prohibé. Toutefois, leur utilisation peut être autorisée lorsqu'elle s'avère une solution économique pour l'exploitation d'un terrain dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

4.9.2 Accès aux rues principales

Le nombre et l'emplacement des rues aboutissant sur une rue principale doivent être réduits au minimum.

4.10 Distance minimale entre une rue ou une route et un cours d'eau ou un lac

À l'exception des voies publiques de circulation conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac ou conduisant à des quais ou plages qui peuvent être situés à une distance moindre, les rues ou routes situées en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau doivent respecter les distances minimales suivantes :

Terrains non desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire ou desservis par un seul réseau

Distance minimale entre la route et le cours d'eau ou le lac : 75 m.

Terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire

Distance minimale entre la route et le cours d'eau ou le lac : 45 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les routes et les chemins forestiers sur les terres publiques qui sont assujetties aux normes du Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine de l'état du ministère des Ressources naturelles et de la Faune.

4.11 Voie de circulation dans les zones inondables

Zones de risque d'inondation élevé : – aucune nouvelle voie de circulation, sauf les voies de circulation donnant accès à des traverses de plans d'eau;

Zones de risque d'inondation moindre : – les voies de circulation devront être au-dessus de la cote de récurrence de 100 ans.

4.12 Rues interdites près des talus de 25 % et plus de pentes moyennes

Toute rue est interdite près d'un talus de 25 % et plus de pentes moyennes :

- au sommet du talus, sur une bande de terrain large de 5 fois la hauteur du talus (maximum 20,0 m);
- au pied du talus, sur une bande de terrain large de 2 fois la hauteur du talus (maximum 10,0 m).

Ces conditions ne s'appliquent pas pour la construction des routes et chemins forestiers qui sont assujettis aux normes d'intervention dans les forêts du domaine de l'état du ministère des Ressources naturelles et de la Faune.

4.13 Sentiers pour piétons

Il est loisible à la Ville d'exiger des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de 3,0 m partout où il le jugera nécessaire pour favoriser la circulation des piétons et leur permettre l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs.

4.14 Droits de passage et servitudes

Il est loisible à la Ville d'exiger des droits de passage qu'il juge avantageux, tant au point de vue économique qu'esthétique, pour les fins publiques, tels les réseaux d'alimentation en eau, les réseaux d'égouts et les réseaux téléphoniques.

Chapitre 5

Prescriptions applicables aux terrains

5.1 Aire des terrains

L'aire des terrains doit être telle que les exigences des Règlements de zonage, de construction et du présent règlement puissent être respectées.

5.2 Accès aux rues

Tout terrain doit être contigu à une rue publique ou privée conforme au présent règlement ou à une rue projetée dont le cadastre a déjà été enregistré selon la loi, sauf si le terrain est situé sur une île inaccessible par voie routière ou à moins d'indications contraires à l'article 3.2 du Règlement de construction.

Malgré le paragraphe précédent, les terrains existants conformes à la section 3.2 du Règlement de construction, localisés au long d'un droit de passage ou servitude peuvent être cadastrés à la condition d'être contigus audit droit de passage ou servitude. Dans ce cas, la largeur minimale exigée au présent règlement se calcule face à la partie de terrain contiguë au droit de passage ou servitude.

5.3 Lots distincts

Aucun permis de construction ne sera accordé à moins que le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances forme un lot ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, qui sont conformes au présent règlement ou qui, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.

Si la construction projetée est implantée sur plus d'un lot, la demande doit être faite conjointement pour les lots concernés.

5.3.1 Cas d'exception

Malgré les conditions décrites à la section 3.3, l'obligation d'ériger une construction sur un lot distinct en bordure d'une rue publique ou privée est levée, dans les territoires qui sont reliés à l'exploitation forestière et à des camps de chasse et de pêche, et dans les territoires où il n'y a pas de cadastre originaire. Dans le cas où il n'existe pas de cadastre originaire, le terrain faisant l'objet d'une demande de permis doit faire l'objet d'une levée de terrain délimitant les limites du terrain et l'implantation du projet de construction.

5.4 Orientation des terrains

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires ou sensiblement perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, ou de dégager des perspectives, des lignes latérales pourront être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas, cette dérogation peut-elle être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots subdivisés sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

5.5 Servitude pour services publics

À moins que la Ville en décide autrement par résolution, pour le réseau d'alimentation en électricité, les lignes téléphoniques et câbles de télévision, il doit être prévu une servitude d'au moins 1,5 m de largeur de chaque côté des lignes arrière et latérales des terrains selon le cas. Lorsque sur un terrain, il existe une servitude de services publics, la superficie du terrain affectée par ladite servitude est comprise dans la détermination des dimensions de la superficie totale du terrain.

5.6 Dimension des îlots

Sauf dans les cas exceptionnels occasionnés par la topographie du terrain et/ou par les conditions existantes, la longueur des îlots ne doit pas être inférieure à 185 m ni supérieure à 400 m. Cette longueur peut être portée à 500 m si un chemin piétonnier d'une largeur minimale de 3 m pouvant servir également de voie de secours est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès à une rue voisine.

5.7 Orientation des îlots

Les îlots résidentiels devraient être orientés dans l'axe est-ouest de manière à assurer une pénétration maximum de soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possibles.

La longueur des îlots adjacents à une rue principale ou à une voie de pénétration devrait être parallèle à celles-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces rues ou voies.

De plus, de manière générale, les îlots devraient être orientés vers les espaces réservés pour les usages publics (parc).

Chapitre 6

Dimensions et superficies des terrains dans toutes les zones (1)

Les dimensions et la superficie minimales des terrains doivent être calculées en tenant compte :

1. de la surface principale;
2. de la surface des bâtiments secondaires;
3. des besoins en stationnement;
4. des marges de recul minimales;
5. de l'entreposage extérieur lorsqu'il est autorisé;
6. des autres espaces nécessaires au fonctionnement des opérations.

	6.1 Terrains situés en tout ou en partie à moins de 100 m de la rive d'un cours d'eau ou de 300 m de la rive d'un lac (4)			6.2 Terrains situés à plus de 100 m de la rive d'un cours d'eau ou plus de 300 m de la rive d'un lac (4)		
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	Profondeur moyenne minimale	Superficie minimale	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	Profondeur moyenne minimale	Superficie minimale
Terrains non desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire	50,0 m	75,0 m	4 000 m ²	50,0 m	26,0 m	3 000,0 m ²
Terrains desservis par un seul réseau, soit l'aqueduc soit l'égout sanitaire (3)						
Terrain riverain	30,0 m	75,0 m	2 000,0 m ²	XX	XX	XX
Autres terrains	25,0 m	75,0 m	2 000,0 m ²	25,0 m	26,0 m	1 500,0 m ²
Terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire (2)	XXX	45,0 m	XXX	XXX	XXX	XXX

XX Ne s'applique pas.

XXX Voir section 6.4.

- (1) Ces normes s'appliquent aux terrains destinés à toutes les catégories d'immeubles, mais ne s'appliquent pas aux terrains requis pour les infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution, ni aux terrains destinés à établir la propriété des emplacements dans les cimetières, ni aux terrains destinés à toutes catégories d'immeubles ne nécessitant pas l'alimentation en eau et l'épuration des eaux usées.
- (2) Signifie un terrain adjacent à une rue où sont établis les réseaux d'aqueduc et d'égout, ou bien que le règlement décrétant l'installation des réseaux dans cette rue est en vigueur.
- (3) Signifie un terrain adjacent à une rue où est établi le réseau d'aqueduc ou le réseau d'égout, ou bien que le règlement décrétant l'installation de l'un ou l'autre réseau dans cette rue est en vigueur.
- (4) Sur les terres publiques, les terrains utilisés à des fins de villégiature ou autre doivent avoir une superficie minimale de 4 000 m² et une profondeur moyenne minimale de 80 m, à l'exception des terrains occupés par des abris de chasse ou refuge dont la superficie minimale ne peut être inférieure à 100 m². Dans tous les cas, les normes du ministère des Ressources naturelles et de la Faune doivent être respectées.

La profondeur moyenne minimale des terrains visés à l'article 6.2 doit être conforme à l'article 6.3.

Note : Les installations septiques doivent être conformes au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., Q-2, R-8).

6.3 Dimensions et superficies minimales des terrains dans toutes les zones résidentielles desservies par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire

Type d'usage	Dimensions et superficies minimales en mètres Bâtiment semi-détaché et contigu : par unité					
	Emplacement d'angle			Emplacement intérieur		
	Largeur	Profondeur (1)	Superficie m ²	Largeur	Profondeur (1)	Superficie m ²
Habitation unifamiliale isolée	18,0	26,0	468,0	15,0	26,0	390,0
Habitation unifamiliale semi-détachée	13,5	26,0	351,0	10,0	26,0	260,0
Habitation unifamiliale en rangée (contiguë)	13,5	26,0	351,0	6,0 (2)	26,0	156,0
Habitation bifamiliale isolée	21,0	26,0	546,0	18,0	26,0	468,0
Habitation bifamiliale semi-détachée	13,5	26,0	351,0	13,5	26,0	351,0
Habitation bifamiliale en rangée (contiguë)	13,5	26,0	351,0	6,0 (2)	26,0	156,0
Habitation trifamiliale isolée	22,0	26,0	572,0	18,0	26,0	468,0
Habitation trifamiliale semi-détachée	14,5	26,0	377,0	14,5	26,0	377,0
Habitation trifamiliale en rangée (contiguë)	14,5	26,0	377,0	7,0 (2)	26,0	182,0
Habitation multifamiliale isolée de 4 logements et plus	25,0	26,0	150,0 par log.	20,0	26,0	150,0 par log.
Habitation multifamiliale semi-détachée de 4 logements et plus	14,5	26,0	150,0 par log.	14,5	26,0	150,0 par log.
Habitation multifamiliale en rangée (contiguë) de 4 logements et plus	14,5	26,0	150,0 par log.	7,0 (2)	26,0	150,0 par log.
Maison de chambres avec ou sans pension de 10 personnes et moins	21,0	26,0	546,0 ou 60,0 (3)	18,0	26,0	468,0 ou 60,0 (3)
Maison de chambres avec ou sans pension de plus de 10 personnes	21,0	26,0	60,0 m ² (3)	20,0	26,0	60,0 m ² (3)
Habitation en commun de 10 personnes et moins	21,0	26,0	546,0 ou 60,0 (3)	18,0	26,0	468,0 ou 60,0 (3)
Habitation en commun de plus de 10 personnes	21,0	26,0	60,0 (3)	20,0	26,0	60,0 (3)
Chalet, maison de villégiature, camp de chasse et/ou de pêche	30,0	30,0	900,0	30,0	30,0	900,0
Maison mobile et unimodulaire simple largeur	15,0	26,0	390,0	12,0	26,0	312,0

- (1) Sauf pour les terrains riverains situés en tout ou en partie à moins de 100 m de la rive d'un cours d'eau ou à moins de 300 m de la rive d'un lac qui doivent avoir une profondeur minimale de 45 m.
- (2) Pour les unités localisées aux extrémités, la marge de recul latérale doit être ajoutée pour obtenir la largeur minimale du terrain.
- (3) Par personne ou par lit.

6.4 Dimensions et superficies minimales des terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout dans les zones autres que résidentielles

Type d'usage	Dimensions et superficies minimales en mètres					
	Emplacement d'angle			Emplacement intérieur		
	Largeur	Profondeur (2)	Superficie m ²	Largeur	Profondeur (2)	Superficie m ²
Dans toutes les zones autres que résidentielles (1)	24,0	26,0	625,0	21,0	26,0	550,0

- (1) Ces normes s'appliquent aux terrains destinés à toutes les catégories d'immeubles non résidentiels, mais ne s'appliquent pas aux terrains requis pour les infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution, ni aux terrains destinés à établir la propriété des emplacements dans les cimetières, ni aux terrains destinés à toutes catégories d'immeubles ne nécessitant pas l'alimentation en eau et l'épuration des eaux usées.
- (2) Sauf pour les terrains situés en tout ou en partie à moins de 100 m de la rive d'un cours d'eau ou à moins de 300 m de la rive d'un lac qui doivent avoir une profondeur moyenne minimale de 45 m.

6.5 Réduction des terrains

Aucune personne ne peut réduire la superficie d'un terrain loti si les prescriptions minimales spécifiées dans le présent règlement ne sont pas respectées.

6.6 Accès minimal des terrains à une rue ou une voie publique ou privée

À l'exception des terrains destinés à la construction de bâtiments en rangée ou contigus et à moins d'indication contraire dans la réglementation d'urbanisme de la Ville, tout terrain desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout destiné à la construction doit être contigu à une rue ou une voie publique (ou privée si autorisée) ou à un droit de passage lorsque le règlement l'autorise sur une distance minimale de 10 m.

Dans le cas des immeubles en copropriété, le terrain faisant l'objet de la copropriété divise (commun) doit être contigu à une rue publique (ou privée si autorisée) ou à un droit de passage lorsque le règlement l'autorise sur une distance minimale de 10 m.

Chapitre 7

Normes particulières relatives à la cession de terrain pour rues publiques

7.1 Obligation de céder

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, les propriétaires sont tenus de céder à la Ville, par un acte notarié aux frais du cédant, les lots formant l'assiette des rues publiques proposées. La Ville n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

Chapitre 8

Dispositions particulières relatives aux terrains dans toutes les zones

8.1 Opération cadastrale projetée

Une nouvelle opération cadastrale ne peut être refusée si un projet, lors de l'entrée en vigueur d'un premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC, a reçu, s'il y a lieu, toutes les autorisations requises de la Ville.

8.2 Modification d'un terrain

Aucun terrain ne peut être modifié dans ses dimensions ou sa superficie si ces modifications le rendent non conforme au présent règlement ou ont pour effet de rendre un autre terrain non conforme, sauf si une partie est acquise à des fins d'utilité publique.

8.3 Terrain construit avant l'entrée en vigueur du règlement

Un permis de lotissement ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- a) lors de l'entrée en vigueur du présent règlement ou d'un règlement antérieur, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- b) à la même date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

8.4 Modification des terrains dérogatoires

Une opération cadastrale ayant pour effet de modifier un terrain dérogatoire protégé par droits acquis, c'est-à-dire existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement ou d'un règlement antérieur, est autorisée dans les cas suivants :

- l'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire du terrain par l'agrandissement de sa superficie, sa largeur ou sa profondeur (figure 23b);
- l'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogatoire (superficie, largeur ou profondeur) du terrain (figure 23c);
- l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre terrain non conforme au règlement.

Chapitre 9

Dispositions finales

9.1 Procédure en cas de contravention

Lorsque l'inspecteur des bâtiments constate qu'une ou des dispositions du présent règlement ne sont pas respectées, il doit immédiatement aviser le contrevenant en lui signifiant un avis à cet effet et en l'enjoignant de se conformer au règlement ou d'arrêter les travaux. Cet avis doit être transmis par courrier certifié ou par huissier, et copie de cet avis doit être remise au greffier de la Ville.

S'il n'est pas tenu compte de cet avis dans les 3 jours suivants, la Ville peut alors exercer tous les recours mis à sa disposition. Dans tous les cas, l'inspecteur fait rapport à la Ville des infractions observées.

9.2 Pénalités

Quiconque contrevient au présent règlement est coupable d'une infraction et est passible d'une amende minimum de 300 \$ et maximum de 1 000 \$ pour une première offense pour une personne physique et d'une amende minimum de 500 \$ et maximum de 2 000 \$ pour une première offense pour une personne morale. Pour une récidive, l'amende minimum est de 500 \$ et le maximum de 2 000 \$ pour une personne physique et pour une personne morale l'amende minimum est de 1 000 \$ et le maximum est de 4 000 \$.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue jour par jour, une infraction séparée.

9.3 Recours

La Ville a le même recours en injonction contre toute personne qui divise son terrain en lots à bâtir et place des chemins ou des rues sans avoir obtenu les approbations requises par le présent règlement, ou qui, ayant obtenu ces approbations, place ou ouvre sur son terrain, des chemins ou des rues contrairement aux dispositions du présent règlement.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Chapitre 10

Entrée en vigueur

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À SCHEFFERVILLE LE _____ 2014

EN VIGUEUR LE _____ 2014

PAUL JONCAS
ADMINISTRATEUR