

# Ville de Schefferville

## Résumé des modifications apportées aux règlements d'urbanisme

---

- **Plan d'urbanisme : Révision quinquennale**
- **Remplacement des règlements :**
  - de zonage;
  - de lotissement;
  - de construction;
- **Adoption du règlement administratif**

Règlement complémentaire aux règlements d'urbanisme, non soumis à la consultation publique.

---

### Règlement n° 2013-119 intitulé : **Règlement adoptant le Plan d'urbanisme et abrogeant le Règlement n° 92-10-129 et ses amendements**

#### Objet du règlement

Révision quinquennale du Plan d'urbanisme.

L'administrateur de la Ville de Schefferville a décidé de réviser son Plan d'urbanisme et l'ensemble de ses règlements d'urbanisme, pour adapter ses règlements à la réalité actuelle et aux futurs développements et pour intégrer les diverses modifications adoptées depuis l'entrée en vigueur du Règlement 92-10-129.

#### Le Plan d'urbanisme est formé de 3 composantes fondamentales

La première porte sur **les grandes orientations d'aménagement du territoire**. Ces orientations constituent le fondement sur lequel s'appuient les différents objectifs et moyens mis de l'avant par le Plan d'urbanisme.

L'administrateur a jugé opportun de faire une réflexion sur son Plan d'urbanisme et plus particulièrement sur les grandes orientations d'aménagement du territoire, les grandes affectations du sol et les densités d'occupation. Cette réflexion sur le Plan d'urbanisme procure un éclairage sur la nature, les impacts de plusieurs projets ainsi que sur la problématique et les enjeux associés à divers aspects de la réglementation d'urbanisme. C'est à partir de cette réflexion que l'administrateur de la Ville de Schefferville a déterminé ses nouvelles orientations en matière d'aménagement du territoire.

L'objectif à la base du présent Plan d'urbanisme est donc d'adapter les outils de planification et de contrôle du développement aux nouvelles réalités et aux enjeux qui caractérisent la ville de Schefferville.

La seconde partie traite des **grandes affectations du sol et des densités d'occupation**. Elles traduisent les vocations attribuées aux différentes parties du territoire municipal en tenant compte du Schéma d'aménagement de la MRC et également des grandes orientations d'aménagement retenues par l'administrateur de la Ville de Schefferville.

Finalement, la troisième partie introduit certains éléments de **mise en œuvre du Plan d'urbanisme** portant sur la réglementation d'urbanisme, plus particulièrement les règlements de zonage et de lotissement. Les autres règlements sont également modifiés pour tenir compte des changements apportés aux règlements de zonage et de lotissement, soit plus particulièrement les règlements de construction et conditions d'émission des permis et administratif.

**Ce règlement ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire.**

## **Règlement n° 2013-120 intitulé : Règlement régissant le zonage et abrogeant le Règlement n° 93-02-10 et ses amendements**

### Objet du règlement

Le Règlement de zonage comprend deux éléments : le texte réglementaire et le plan de zonage. Il constitue l'aspect légal des documents d'urbanisme. En résumé, ce règlement a pour fonction :

- de diviser le territoire municipal en zones au moyen d'un plan de zonage;
- de regrouper les usages compatibles;
- de spécifier les densités d'occupation au sol;
- d'établir des normes d'implantation des constructions;
- de prohiber et de régir la construction dans les zones dangereuses;
- de réglementer l'architecture, l'apparence extérieure, des constructions, des ouvrages, l'aménagement paysager, le stationnement, les maisons mobiles, l'affichage, etc.

Le Règlement de zonage et le Plan de zonage qui en fait partie intégrante remplacent le Règlement de zonage actuellement en vigueur en tenant compte de l'obligation de se conformer au Schéma d'aménagement de la MRC de Caniapiscau et des critères suivants :

- 1- Nouvelles orientations d'aménagement de l'administrateur en termes de développement.
- 2- Classification des usages basée sur la codification de l'utilisation des biens-fonds du Manuel d'évaluation foncière du Québec en créant des groupes d'usages tirés des catégories fondamentales dudit Manuel et adaptés pour les besoins du zonage.
- 3- Création de grilles des spécifications particulières permettant de regrouper les zones possédant les mêmes caractéristiques pour les usages, les normes et les marges à respecter.

### **Liste des principales modifications au Règlement de zonage**

Le Règlement de zonage reconduit en grande majorité les normes applicables dans le règlement qu'il remplace. Certains ajustements sont apportés pour tenir compte des grandes orientations d'aménagement édictées au Plan d'urbanisme et également des grandes affectations du sol et densités d'occupation. À titre d'exemple, la délimitation des zones résidentielles, des zones commerciales et des zones industrielles.

Pour tenir compte de la nouvelle réglementation, des modifications sont apportées à certaines zones, les zones ont été renommées.

Certaines modifications spécifiques ont été faites au règlement pour tenir compte de demandes particulières ou de modifications ayant eu lieu lors des années précédentes. Les principales modifications se résument de la façon suivante :

#### Modifications du Plan de zonage

- Délimitation des zones industrielles avec et sans nuisances.
- Délimitation de différentes zones résidentielles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.
- Nouvelles délimitations des zones résidentielles avec ou sans référence aux normes à caractère patrimonial.
- Nouvelles délimitations des zones publiques et institutionnelles.
- Nouvelles délimitations des zones commerciales.
- Nouvelles délimitations des zones centre-ville.

### Modifications du Règlement de zonage

Le Règlement de zonage subit d'importantes modifications pour permettre une lecture plus facile et obtenir davantage de précision dans son application.

La nouvelle réglementation crée des groupes d'usages basés sur la classification des usages basée sur le Manuel d'évaluation foncière du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'occupation du Territoire.

À partir de cette classification des usages, des grilles des spécifications regroupent certaines zones ayant des caractéristiques particulières pour établir les caractéristiques de ces zones et les prescriptions particulières applicables dans ces zones.

Cette nouvelle forme de réglementation permet de prendre connaissance rapidement des caractéristiques de chacune des zones à la lecture de la grille des spécifications qui s'applique.

**Ce règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.**

# Ville de Schefferville

## Règlement de zonage — Modifications

---

### 1. Forme du règlement

Le règlement est modifié de façon importante, principalement :

- a) Regrouper les volumes 1 et 2 dans le même volume.
- b) Les grilles des spécifications sont modifiées et intégrées dans les sections particulières relatives aux types de zones.
- c) Les différents types d'usages sont classifiés par groupes d'usage dans la section intitulée "Groupement des usages".

Dans cette section, les usages sont classifiés en différents groupes permettant de réunir les activités qui peuvent être compatibles entre elles (exemple : dans les groupes commerces et services "l'hôtellerie, l'hébergement, la restauration, etc.", font parti du groupe IV, ce qui permet de les distinguer au besoin).

### 2. Modifications aux prescriptions du règlement

- a) La référence à la réglementation applicable pour chacun des usages a été éliminée dans les grilles pour être remplacée par des normes d'implantation égales pour tous les usages dans la même zone, le tout pour permettre d'uniformiser les caractéristiques des bâtiments dans une même zone, particulièrement en ce qui concerne les marges latérales, les étages et la hauteur des bâtiments.
- b) Les usages permis dans les marges et les cours ont été regroupés dans un tableau principal qui résume toutes les données concernant les usages (normes sur l'empiètement maximal permis et leur localisation).
- c) La présentation du règlement est modifiée pour éliminer les colonnes situées à la droite des articles référant à l'application des articles et pour les remplacer par de nouveaux symboles plus faciles à interpréter. Ce qui permet également un gain d'espace pour le texte.
- d) L'ensemble du règlement a été adapté aux nouvelles normes et références qui ont été modifiées au cours des années suivant l'adoption des règlements actuellement en vigueur.

### 3. Article 4.1.3

L'article 4.1.3 actuellement en vigueur ne fait plus partie du Document complémentaire du Schéma. Cependant, nous recommandons de le conserver pour des mesures de protection relatives aux lacs et aux cours d'eau.

**Règlement n° 2013-121 intitulé : Règlement régissant le lotissement et abrogeant le Règlement n° 93-02-11 et ses amendements**

Objet du règlement

Les dispositions applicables et les conditions d'acceptation lors de la présentation d'un projet de lotissement de même que les prescriptions relatives au tracé des rues sont énoncées dans ce règlement. Sa fonction se résume principalement à :

- établir les normes de superficie de lots ou des terrains selon les usages ou les zones ou selon la présence de services d'utilité publique;
- établir les dimensions minimales des terrains dans les zones résidentielles (largeur, profondeur);
- préciser les normes techniques d'aménagement des rues;
- prévenir ou réglementer le lotissement dans les zones contraintes;
- établir les conditions applicables aux terrains dérogatoires.

Le Règlement de lotissement subit peu de modifications normatives, il remplace l'ancien règlement, principalement pour préciser certaines normes applicables aux rues publiques ou privées et pour établir les normes applicables aux projets de lotissement avec ouverture de rues publiques ou privées sans réseau d'aqueduc et d'égout.

**Ce règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.**

# Ville de Schefferville

## Règlement de lotissement — Liste des modifications

---

### Chapitre 1

- 1.2 Territoire touché  
Nouvel article, remplace 1.9.
- 1.4 Personnes touchées  
Nouvel article, remplace 1.9.
- 1.5 Invalidité partielle de la réglementation  
Remplace 1.5.
- 1.8 Plan annulé  
Nouvel article.

### Chapitre 2

- 2.1 Structure du règlement  
Nouvel article.
- 2.2 Interprétation du texte et des mots  
Nouvel article.
- 2.3 Tableaux et croquis  
Nouvel article.
- 2.4 Unités de mesure  
Nouvel article.
- 2.5 Définitions des termes relatifs aux opérations cadastrales  
Adapter aux termes de la Loi sur le cadastre.

### Chapitre 3

- 3.1 Émission des permis  
Nouvel article.
- 3.3 Indication des servitudes sur un plan  
Ajouter cette obligation.

### Chapitre 4

- 4.2 Rues sans issue (cul-de-sac)  
Modifier pour ajouter des normes sur la longueur maximale des culs-de-sac.
- 4.6 Obligation de cadastrer  
Ajouter pour obliger à cadastrer les rues.

#### 4.7 Intersection des rues

Remplace 4.6.3 pour préciser les normes applicables aux intersections.

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

Appliquer les normes du document complémentaire.

#### 4.11 Voies de circulation dans les zones inondables

Cette obligation n'est pas indiquée au document complémentaire mais s'applique dans toutes les MRC de la province.

#### 4.12 Sentiers piétonniers

Remplace 5.7.

#### 4.13 Droits de passage et servitudes

Remplace 5.7.

### **Chapitre 5**

#### 5.3 Lots distincts

Ajouter cet article.

##### 5.3.1 Cas d'exception

Préciser les obligations lorsqu'il n'y a pas de cadastre originaire.

#### 5.4 Orientation des terrains

Remplace 5.2.

#### 5.5 Servitude pour services publics

Préciser que les servitudes n'affectent pas la superficie réglementaire des terrains.

### **Chapitre 6**

#### 6.1 & 6.2 Dimensions et superficies des terrains dans toutes les zones, terrains non desservis et partiellement desservis

Ajuster selon les normes du document complémentaire. Voir la profondeur minimale des terrains à la note 1; pourrait être ajustée à 75 m au lieu de 80 m.

La note sur les abris de chasse ou refuge exige une superficie minimale de 100 m<sup>2</sup>. Confirmer si cette exigence doit être maintenue.

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

Ajouter le paragraphe concernant les immeubles en copropriété.

### **Chapitre 8**

#### 8.1 Opération cadastrale projetée

Ajouter cet article.

#### 8.2 Modification d'un terrain

Ajouter cet article.

8.3 Terrain construit avant l'entrée en vigueur du règlement

Ajouter cet article.

8.4 Modification des terrains dérogatoires

Ajouter cet article.

## **Chapitre 9**

9.1 Procédure en cas de contravention

Ajouter cet article.

9.2 Pénalités

Ajuster en fonction de la loi.

9.3 Recours

Ajouter cet article.



**Règlement n° 2013-122 intitulé : Règlement régissant la construction et les conditions d'émission des permis de construction et abrogeant le Règlement n° 93-02-12 et ses amendements**

Objet du règlement

Ce règlement reconduit, pour l'essentiel, l'ensemble des règles et des lois applicables à la construction au Québec. Sa fonction consiste principalement à :

- établir les conditions d'émission des permis;
- réduire les risques de danger causés par la présence de constructions vétustes ou médiocres;
- établir les conditions relatives à la reconstruction d'un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis.

**Liste des principales modifications au Règlement de construction**

Les principales modifications à ce règlement visent à établir des normes relatives à la reconstruction d'un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis et à établir les causes de refus d'un permis.

**Ce règlement ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire.**

# Ville de Schefferville

## Règlement de construction — Liste des modifications

---

### Chapitre 1

- 1.1 Abrogation des règlements antérieurs  
Modifier cet article pour les procédures antérieures au nouveau règlement.
- 1.7 Respect des règlements  
Ajouter cet article.

### Chapitre 2

- 2.1 Tableaux, croquis  
Ajouter cet article.
- 2.2 Unité de mesure  
Ajouter cet article.

### Chapitre 3

- 3.2 Cause de refus d'un permis
- 3.2.1 À l'intérieur du périmètre d'urbanisation  
Ajouter certaines conditions, voir a) et g).

### Chapitre 4

Articles 4.1, 4.1.1 et 4.2 Revêtements extérieurs

Transférés au Règlement de zonage (conformément à la LAU).

- 4.4 Soupapes de sureté  
Ajouter cet article.
- 4.5 Neige et glace  
Ajouter cet article.
- 4.11 Reconstruction d'un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis  
Ajouter cet article conformément à la LAU.
- 4.12.2 Construction dangereuse  
Remplace 4.6.

### Chapitre 5

Ce chapitre est ajouté au complet relativement aux procédures et aux pénalités en cas d'infraction au règlement.