



Règlement n° 2007-102

Plan d'urbanisme

COMPILATION ADMINISTRATIVE

Adopté par le conseil le : 10 décembre 2007

Entré en vigueur le : 12 février 2008

Et amendé par le (les) règlement(s) suivant(s) depuis la dernière mise à jour le :

Janvier 2024

Règlement	Date d'adoption	Date d'entrée en vigueur	Éléments ajoutés/modifiés
2024-577 	26-02-2024	20-03-2024	Ajout d'un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Holliday

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.

Il est également possible que le règlement ne contienne pas les annexes auxquelles il fait référence, dans ce cas, veuillez contacter le Service du greffe.

Service du greffe
Ville de Sept-Îles

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SEPT-ÎLES

PLAN D'URBANISME

Règlement numéro 2007-102



Règlement no 2007-102

Règlement instituant le plan d'urbanisme
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
2009-132	23 mars 2009	23 avril 2009
2009-152	25 janvier 2010	15 mars 2010
2011-191	26 avril 2011	25 mai 2011
2011-193	26 avril 2011	25 mai 2011
2011-200	13 juin 2011	20 juillet 2011
2011-202	13 juin 2011	20 juillet 2011
2011-204	13 juin 2011	20 juillet 2011
2011-221	11 octobre 2011	28 novembre 2011
2011-226	28 novembre 2011	21 décembre 2011
2011-228	28 novembre 2011	21 décembre 2011
2012-235	27 février 2012	22 mars 2012
2012-236	27 février 2012	22 mars 2012
2012-251	9 juillet 2012	27 août 2012
2013-271	11 mars 2013	18 avril 2013
2013-275	25 mars 2013	18 avril 2013
2014-290	14 avril 2014	22 mai 2014
2014-298	8 septembre 2014	27 octobre 2014
2014-299	14 juillet 2014	20 août 2014
2014-304	22 septembre 2014	28 novembre 2014
2015-323	10 août 2015	23 octobre 2015
2015-327	14 septembre 2015	23 octobre 2015
2015-329	28 septembre 2015	26 novembre 2015
2015-331	28 septembre 2015	26 novembre 2015
2015-337	11 janvier 2016	22 février 2016
2016-344	14 mars 2016	25 avril 2016
2016-346	14 mars 2016	25 avril 2016
2016-352	14 mars 2016	25 avril 2016
2016-372	14 novembre 2016	5 janvier 2017
2017-379	27 mars 2017	18 mai 2017
2017-385	25 septembre 2017	18 octobre 2017
2018-395	26 février 2018	20 juin 2018
2019-417	25 février 2019	17 avril 2019
2020-457	9 novembre 2020	21 janvier 2021
2021-467	22 février 2021	21 avril 2021
2022-499	10 janvier 2022	17 février 2022
2022-528	12 septembre 2022	19 octobre 2022
2022-531	14 novembre 2022	18 janvier 2023

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

PLAN D'URBANISME

Règlement numéro 2007-102

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 Plan d'urbanisme 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

1.0 BUT ET CONTEXTE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME	1
2.0 CONSTAT, PROBLÉMATIQUE ET ÉLÉMENTS DE RÉFLEXION.....	2
2.1 PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE	3
2.1.1 Démographie.....	3
2.1.2 Économie.....	4
2.2 GESTION DE L'URBANISATION	6
2.2.1 Caractéristiques des secteurs.....	6
2.2.2 Éléments de problématique.....	17
2.3 ACTIVITÉ RÉSIDEN­TIELLE ET VILLÉGIATURE.....	19
2.3.1 Caractéristiques des logements.....	19
2.3.2 Éléments de problématique.....	21
2.4 ACTIVITÉ COMMERCIALE ET DE SERVICES	22
2.4.1 Caractéristiques des secteurs commerciaux	22
2.4.2 Éléments de problématique.....	23
2.5 ACTIVITÉ INDUSTRIELLE.....	23
2.5.1 Caractéristiques des secteurs industriels.....	23
2.5.2 Éléments de problématique.....	24
2.6 ACTIVITÉ PUBLIQUE ET COMMUNAUTAIRE	24
2.6.1 Caractéristiques des secteurs publics	24
2.6.2 Éléments de problématique.....	25
2.7 ACTIVITÉ RÉCRÉO-TOURISTIQUE, PARC ET ESPACE VERT	25
2.7.1 Caractéristiques des activités récréatives, des parcs et espaces verts	25
2.7.2 Éléments de problématique.....	26
2.8 ACTIVITÉ AGRICOLE ET FORESTIÈRE	26
2.8.1 Caractéristiques des activités agricoles et forestières.....	26
2.8.2 Éléments de problématique.....	26
2.9 PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL, ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	27
2.9.1 Caractéristiques du patrimoine, de l'environnement et du paysage.....	27

TABLE DES MATIÈRES

2.9.2	Éléments de problématique.....	30
3.0	GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE	31
4.0	AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION	54
4.1	PRINCIPES D'INTERPRÉTATION	54
4.2	USAGES AUTORISÉS ET DENSITÉS D'OCCUPATION PAR TYPE D'AFFECTATION DU SOL	55
4.2.1	Habitation (H)	55
4.2.2	Affectation multifonctionnelle (M)	56
4.2.3	Affectation commerciale (C)	56
4.2.4	Affectation commerciale-industrielle (CI)	57
4.2.5	Affectation industrielle (I)	58
4.2.6	Affectation publique et communautaire (P)	60
4.2.7	Affectation récréation, loisirs, parcs et espaces verts (REC)	60
4.2.8	Affectation conservation (Con)	61
4.2.9	Affectation forestière (F)	61
4.2.10	Affectation agricole (A)	61
5.0	TRACÉ PROJETÉ ET TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT	62
5.1	RÉSEAU ROUTIER	62
5.2	AUTRES RÉSEAUX DE TRANSPORT	62
6.0	ZONES DE CONTRAINTES ET TERRITOIRES D'INTERVENTIONS PARTICULIÈRES	64
7.0	DISPOSITIONS FINALES	65
7.1	REMPLACEMENT	65
7.2	ENTRÉE EN VIGUEUR	65
Annexes		
ANNEXE 1	TABLEAUX POPULATION PAR GROUPE D'ÂGE ET PYRAMIDES D'ÂGE	
ANNEXE 2	PLANS DES AFFECTATIONS DU SOL, DENSITÉS D'OCCUPATION ET PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (P.P.U)	
ANNEXE 3	PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (P.P.U)	

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 2.1 :	Évolution de la population 1991-2001	3
Tableau 2.2 :	Projections démographiques 2006-2026.....	4
Tableau 2.3 :	Structures d'âge, 1996 – 2001	4
Tableau 2.4 :	Population active expérimentée par type d'industrie, 2001.....	5
Tableau 2.5 :	Indicateurs économiques.....	5
Tableau 2.6 :	Nombre de logement créé par année	19
Tableau 2.7 :	Valeur et type des logements	20
Tableau 2.8 :	Année de construction des logements	20
Tableau 2.9 :	Répartition des logements, 2004	21

LISTE DES FIGURES

Figure 2.1 :	Agglomération de Sept-Îles	8
Figure 2.2 :	Abrogé par le règlement n° 2022-499 le 17 février 2022.....	9
Figure 2.3 :	Abrogé par le règlement n° 2022-499 le 17 février 2022.....	10
Figure 2.4 :	Abrogé par le règlement n° 2022-499 le 17 février 2022.....	11
Figure 2.5 :	Agglomération de Gallix	14
Figure 2.6 :	Agglomération de Moisie	16
Figure 5.1 :	Réseau de circulation des véhicules lourds	63

1.0 BUT ET CONTEXTE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

En 2003, la Ville de Sept-Îles et les Municipalités de Gallix et de Moisie se sont regroupées pour former la Ville de Sept-Îles. En conformité avec le décret de fusion, la nouvelle Ville de Sept-Îles dispose de 4 ans pour revoir ses trois plans d'urbanisme et ses trois réglementations d'urbanisme. En 2005, le conseil municipal de Sept-Îles a donc entrepris la refonte de ses plans et réglementations d'urbanisme.

Notons qu'en 2000, l'ancienne Ville de Sept-Îles avait procédé à une révision en profondeur de son plan et de ses règlements d'urbanisme. La première version de ces documents datait de 1991 et s'inscrivait dans la procédure obligatoire et subséquente à l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement de la M.R.C. de Sept-Rivières. Notons également que les anciennes municipalités de Gallix et de Moisie possèdent un plan et des règlements d'urbanisme qui ont été adoptés en 1990. Ceux-ci n'ont pas fait l'objet d'une révision depuis leur adoption.

La présente refonte du plan et des règlements d'urbanisme de la Ville de Sept-Îles tient compte des éléments identifiés dans chacun de ces différents documents de planification tout en les adaptant afin de tenir compte de la nouvelle réalité locale.

Le contenu du présent Plan d'urbanisme de Sept-Îles découle principalement du contenu obligatoire prévu par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1) et s'avère d'autant plus important que le Plan d'urbanisme est l'instrument légal à partir duquel la réglementation d'urbanisme sera élaborée. L'élaboration du Plan d'urbanisme constitue beaucoup plus que l'exécution d'une formalité légale. En fait, il s'agit d'une occasion pour l'administration municipale de faire le point sur l'état du développement du territoire municipal, de prendre connaissance de la situation actuelle et projetée des composantes urbanistiques ainsi que de définir les objectifs d'aménagement / développement à court, moyen et long terme.

Le Plan d'urbanisme comprend les trois composantes suivantes : les grandes orientations d'aménagement, les grandes affectations du sol et les densités de son occupation et enfin, le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport. D'autres éléments facultatifs sont aussi identifiés à l'intérieur du Plan d'urbanisme en termes d'objectifs ou d'interventions (ex. : secteurs pouvant faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU), d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), de mesures de protection ou de restaurations particulières).

Pour les fins de cet exercice de planification qu'est le Plan d'urbanisme et pour faciliter sa compréhension, les trois anciennes entités municipales formant la Ville de Sept-Îles sont appelées « agglomérations » lesquelles sont à leur tour subdivisées en « secteurs ».

2.0 CONSTAT, PROBLÉMATIQUE ET ÉLÉMENTS DE RÉFLEXION

Préalablement à la définition des orientations d'aménagement et de développement du territoire, il importe de connaître le profil socio-économique de Sept-Îles ainsi que les caractéristiques de l'urbanisation et des fonctions urbaines et péri-urbaines (résidentielle, commerciale, industrielle, publique et communautaire, récréo-touristique, parc et espace vert, agricole et forestière), du patrimoine bâti et naturel, de l'environnement et du paysage.

Dans le cadre de la présente refonte, l'inventaire a été actualisé à partir d'un nouveau relevé d'utilisation du sol produit par le Service de l'urbanisme en 2005. Aussi, des statistiques socio-économiques plus récentes, obtenues auprès du conseil régional des élus (CRÉ), ont été utilisées. Finalement de nouvelles rencontres de travail avec le comité consultatif d'urbanisme (CCU) et le conseil municipal ont été réalisées.

Dans les pages qui suivent, les principaux éléments de problématique ou de réflexion sont présentés sous forme succincte pour chacun des thèmes suivants :

1. Profil socio-économique ;
2. Gestion de l'urbanisation ;
3. Activité résidentielle et la villégiature ;
4. Activité commerciale et de services ;
5. Activité industrielle ;
6. Activité publique et communautaire ;
7. Activité récréo-touristique, parc et espace vert ;
8. Activité agricole et forestière ;
9. Patrimoine bâti et naturel, environnement et paysage.

2.1 PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1.1 Démographie

Évolution de la population

La ville de Sept-Îles représente le principal pôle démographique de la MRC avec 65 % de la population de la MRC.

Entre 1991 et 2001, la population de la ville de Sept-Îles et des municipalités de Gallix et de Moisie est passée de 26 130 personnes à 25 392 personnes, soit une diminution de 3 % (tableau 2.1). Cette diminution est légèrement supérieure à celle observée dans la MRC de Sept-Rivières (1 %). Alors que la population de l'agglomération de Sept-Îles diminuait de 4 % (1 057 personnes en 10 ans), celles des agglomérations de Gallix et de Moisie augmentaient respectivement de 33 % (165 personnes en 10 ans) et 20 % (154 personnes en 10 ans).

Tableau 2.1 : *Évolution de la population 1991-2001*

	1991	1996	2001	Variation 1991-2001
Sept-Îles	24 848	25 224	23 791	-4%
Gallix	506	616	671	33%
Moisie	776	897	930	20%
Total	26 130	26 737	25 392	-3%
MRC de Sept-Rivières	35 898	36 459	35 453	-1%
Côte-Nord	103 224	103 299	97 766	-5%
Ensemble du Québec	6 895 963	7 138 795	7 237 479	5%

Source: *Statistique Canada, Recensements 1991, 1996 et 2001.*

Note: *La donnée de 2001 pour la MRC de Sept-Rivières provient du Conseil régional des élus de la Côte-Nord, tirée de l'Institut de la statistique du Québec.*

Selon la version administrative du décret de population pour 2007 la population de la Ville de Sept-Îles est de 25 276 habitants.

Évolution du nombre de ménages

Entre 1996 et 2001, bien que le nombre total de ménages de la ville de Sept-Îles et des municipalités de Gallix et de Moisie soit resté sensiblement le même (10 485 ménages), une diminution du nombre de ménages de l'agglomération de Sept-Îles a été observé (-0,8 %) alors que ceux des agglomérations de Gallix et de Moisie (13,0 % et 14,0 % respectivement) ont augmenté.

Projections démographiques

Selon les projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec, une diminution non négligeable de population est envisagée pour la MRC de Sept-Rivières pour la période comprise entre 2006 et 2026 (12,7 %). Selon ces prévisions, la population de l'ensemble de la MRC diminuerait de 4 307 personnes en 20 ans soit en moyenne 215 personnes par année. Cette tendance suit celle observée pour l'ensemble de la Côte-Nord.

Considérant que 65 % de la population de la MRC de Sept-Rivières habite Sept-Îles, cette décroissance projetée de la population aura un impact direct sur la planification du territoire de la ville de Sept-Îles.

Tableau 2.2 : Projections démographiques 2006-2026

	2006	2011	2016	2021	2026	Variation 2006-2021
MRC de Sept-Rivières	34 003	33 005	31 964	30 874	29 696	-12,7%
Côte-Nord	94 813	91 692	88 458	85 162	81 707	-13,8%
Ensemble du Québec	7 603 091	7 766 718	7 905 031	8 014 407	8 085 850	6,3%

Source : Conseil régional des élus de la Côte-Nord, données tirées de l'Institut de la statistique du Québec

Structures d'âge

Le tableau 2.3 présente la répartition de la population selon les structures d'âge.

Tableau 2.3 : Structures d'âge, 1996 – 2001

Groupes d'âge	Sept-Îles		Québec	
	1996	2001	1996	2001
0 – 24 ans	34%	31%	33%	31%
25 – 44 ans	34%	31%	33%	30%
45 et +	32%	38%	35%	39%

Source : Statistique Canada, Recensements 1996 et 2001

L'analyse comparative de la structure d'âge entre 1996 et 2001 permet de constater une diminution de la proportion de jeunes 0 – 24 ans (de 34 à 31%) au profit d'une augmentation de personnes âgées de 45 ans et plus (de 32 à 38%). Il en résulte un vieillissement de la population, processus qui est toutefois observé à l'ensemble de la province. La figure 1 jointe à l'annexe 1 permet de visualiser la pyramide des âges et de constater le processus du vieillissement de la population.

2.1.2 Économie

Sept-Îles assume un rôle de pôle régional, par l'offre de services aux entreprises et aux personnes, par la présence d'institutions de santé et d'éducation d'importance, de même que par la concentration et la dimension régionale des établissements commerciaux qu'on y trouve. Les principaux employeurs de Sept-Îles sont Aluminerie Alouette, la Compagnie minière IOC, le Centre hospitalier régional de Sept-Îles, la compagnie Mines Wabush ainsi que la Ville de Sept-Îles.

Emplois

Rappelons qu'à titre de région ressource, les villes composant la Côte-Nord doivent subir les aléas des marchés et dépendent fortement de l'industrie de la construction, d'où des fluctuations importantes dans les taux observés. Tel qu'indiqué au tableau 2.4, plus de 10 % de la population active œuvre dans le secteur primaire, contrairement à 4 % pour l'ensemble du Québec.

Tableau 2.4 : Population active expérimentée par type d'industrie, 2001

	Sept-Îles		Moisie		Gallix		Total		Le Québec	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Secteur primaire	1 235	10%	80	24%	55	12%	1 370	11%	143 740	4%
Secteur secondaire	1 825	15%	55	17%	125	27%	2 005	15%	809 025	22%
Secteur tertiaire	9 185	75%	195	59%	280	61%	9 660	74%	2 691 615	74%
Commerce de gros et de détail	2 180	24%	20	10%	60	21%	2 260	23%	581 810	22%
Finance et services immobiliers	480	5%	15	8%	0	0%	495	5%	186 830	7%
Soins de santé et enseignement	2 180	24%	45	23%	45	16%	2 270	23%	613 070	23%
Services commerciaux	1 580	17%	30	15%	65	23%	1 675	17%	610 290	23%
Autres services	2 765	30%	85	44%	110	39%	2 960	31%	699 615	26%
Total	12 245	100%	330	100%	460	100%	13 035	100%	3 644 380	100%

Source : Statistique Canada, Recensement 2001

Taux de chômage

Les agglomérations à l'étude affichent un taux de chômage relativement élevé comparativement à l'ensemble du Québec. Exception faite de l'agglomération Moisie, ces taux se rapprochent sensiblement du taux observé au sein de la MRC (tableau 2.5).

Tableau 2.5 : Indicateurs économiques

	Sept-Îles	Gallix	Moisie	MRC	Côte-Nord	Le Québec
Taux d'activité	65,6%	57,4%	62,7%	64,3%	62,0%	64,2%
Taux de chômage	11,1%	12,1%	18,2%	13,2%	15,7%	8,2%

Source : Statistique Canada, Recensement 2001

Revenu des ménages

Le revenu des ménages de l'agglomération de Gallix est plus élevé. En effet, le revenu médian de ces derniers atteint 59 102\$, alors qu'il est de 46 093\$ et de 41 282\$ pour les ménages des secteurs de Sept-Îles et Moisie, respectivement. Au sein de la MRC, le revenu médian des ménages est évalué à 49 301\$.

2.2 GESTION DE L'URBANISATION

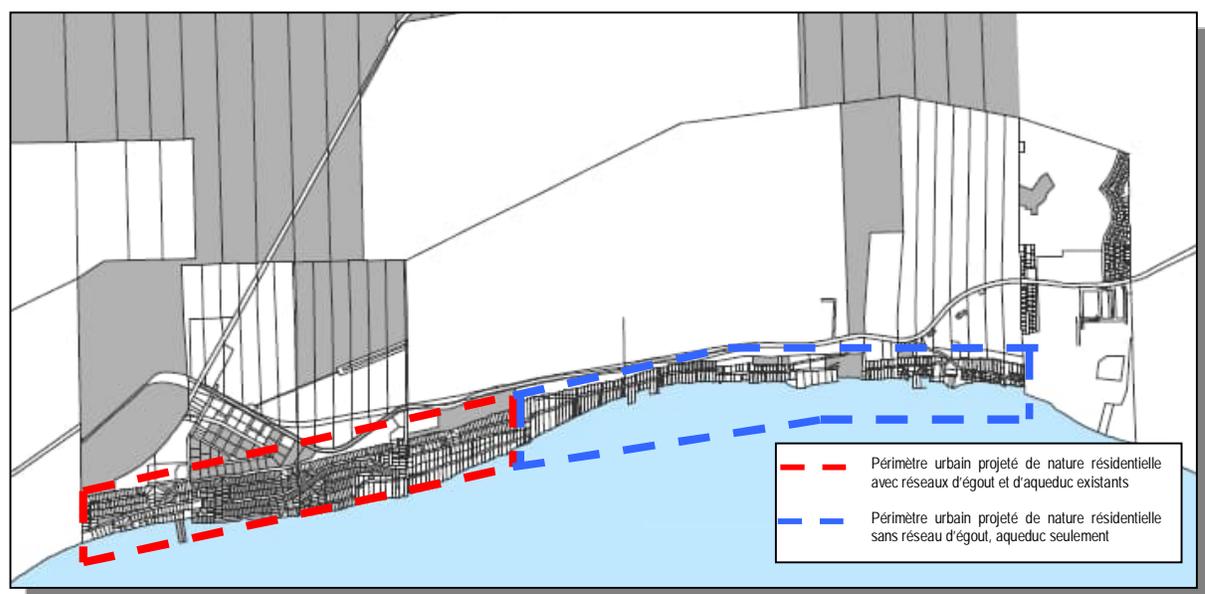
Cette thématique porte sur la gestion passée de l'urbanisation pour les trois agglomérations formant la ville de Sept-Îles, soit : Sept-Îles, Gallix et Moisie. Le territoire de la ville de Sept-Îles s'étend sur 1 764 km².¹

2.2.1 Caractéristiques des secteurs

2.2.2.1 Agglomération de Sept-Îles (294 km²)

Le territoire urbanisé de l'agglomération de Sept-Îles est formé de six secteurs (voir figure 2.1), soit:

- un noyau majeur et principal correspondant au centre urbain de Sept-Îles et défini comme étant un périmètre d'urbanisation par la MRC;
- Place Ferland composée d'un important parc de maisons mobiles (environ 1 300 unités) et localisé à environ 6 km du noyau urbain et aussi inclus dans le périmètre d'urbanisation par la MRC;
- secteur Clarke (ancien village industriel de Clarke-City) formé d'un quartier résidentiel et situé près de la rivière Sainte-Marguerite et défini comme étant un périmètre d'urbanisation par la MRC;
- secteur Val-Marguerite formé d'un quartier résidentiel et situé à l'embouchure de la rivière Sainte-Marguerite et du fleuve Saint-Laurent ;
- secteur du canton Arnaud formé d'un quartier résidentiel et longeant le littoral de la baie ;
- secteur des plages (Monaghan, Ferguson, Routhier et Lévesque) formé d'un quartier résidentiel et situé en bordure du golfe Saint-Laurent. De plus, dans ce secteur, la Ville retient un périmètre d'urbanisation projeté. La délimitation de ce périmètre d'urbanisation projeté traduit une reconnaissance d'une concentration résidentielle d'importance, sans constitué un nouveau pôle de développement



¹ Source : Statistique Canada

2022-499

17-02-2022

Le centre urbain de Sept-Îles

Le centre urbain de Sept-Îles constitue le principal pôle de services locaux et régionaux. En plus des parcs industriels, des secteurs commerciaux, des pôles institutionnels, le centre urbain de Sept-Îles comprend des secteurs résidentiels dont certains possèdent un bon potentiel d'expansion.

Il constitue un périmètre d'urbanisation défini par le schéma d'aménagement de la MRC de Sept-Rivières.

Le centre urbain de Sept-Îles se caractérise également par sa proximité avec le territoire de la réserve indienne de Uashat. En fait, l'un se situe dans le prolongement de l'autre sans qu'on en distingue clairement les frontières. Les entreprises commerciales et industrielles peuvent donc s'implanter sur l'un ou l'autre de ces territoires qui ne possèdent pas les mêmes normes d'implantation et d'aménagement. Aussi, un projet d'expansion de la réserve de Uashat est à l'étude actuellement.

Figure 2.1 : Agglomération de Sept-Îles

Figure 2.2 : *Abrogé par le règlement n° 2022-499 le 17 février 2022*

Figure 2.3 : Abrogé par le règlement n° 2022-499 le 17 février 2022

Figure 2.4 : *Abrogé par le règlement n° 2022-499 le 17 février 2022*

Place Ferland

Le pôle urbain secondaire de Place Ferland, aussi inclus dans le périmètre urbain défini par la MRC, est presque exclusivement occupé par des maisons mobiles. On y compte ±1300 maisons mobiles et la gestion du développement se fait sous forme de location des emplacements, contrairement à une formule de gestion par emplacements individuels et vendus. Ce secteur est desservi par le réseau d'aqueduc et d'égout. Les emplacements sont loués à 30.00 \$/mois actuellement. En termes de revenus et de rentabilisation des infrastructures, la Ville doit comparer les deux types de gestion soit par emplacements vendus et loués et d'intégrer cette composante dans la gestion globale et cohérente du développement urbain. Outre cet aspect, la formule de gestion par location nécessite de la part de la Ville une approche particulière lors des inspections et du contrôle réglementaire. L'espace qui correspond au périmètre d'urbanisation défini actuellement permet une expansion du parc de maisons mobiles vers l'ouest. Cet espace représente un potentiel d'environ 150 maisons mobiles supplémentaires. Le terrain devant servir à l'agrandissement du parc de maisons mobiles appartient actuellement au ministère des Ressources naturelles (secteur Terres). L'ouverture de ce secteur d'expansion doit être analysée en considérant le marché de la maison mobile et des autres types d'habitations (ex. : jumelé), la politique de développement des autres secteurs afin d'éviter des incohérences et enfin, la formule locataire ou propriétaire des emplacements. Autrement dit, si des emplacements supplémentaires (extension) sont offerts, une part du marché résidentiel destiné à la 1^{re} maison abordable (ex. : résidence jumelée ou en rangée) ou au marché locatif, pourra être grugée. En effet, selon le mode d'accession à la propriété à Sept-Îles, plusieurs locateurs potentiels (multifamilial) ou futurs acheteurs de jumelé préfèrent au départ l'achat d'une maison mobile avec location d'emplacement. Enfin, le mécanisme des ententes sur les travaux municipaux (privé / public) peut s'avérer pertinent à utiliser lors de l'expansion de ce secteur (nouvelle rue) s'il y a lieu.

Secteur de Clarke

Le pôle urbain secondaire de Clarke est principalement occupé par des résidences. Ce noyau d'urbanisation correspond à l'ancien village de Clarke-City et est desservi par l'aqueduc et l'égout. Il est inclus dans un périmètre d'urbanisation limité défini par la MRC. Les possibilités physiques (présence de la rivière Sainte-Marguerite, ligne de transport d'énergie, marécages, etc.) restreignent une éventuelle expansion de ce secteur.

Secteur de Val-Marguerite

Le pôle périurbain de Val-Marguerite est différent des trois pôles urbains décrits précédemment en raison de sa localisation en bordure du littoral. Ce secteur a été occupé initialement pour de la villégiature (chalets, résidences secondaires). Au fil des ans et encore aujourd'hui, on assiste à une transformation graduelle des habitations en résidences permanentes. Aujourd'hui, ce secteur se caractérise par une très grande diversité du bâti (chalets, résidences permanentes, roulottes, etc.). Aussi, certaines occupations bénéficient de droits acquis alors que d'autres sont illégales.

Ce pôle périurbain se distingue également par l'absence de réseau d'aqueduc et d'égout, par des terrains majoritairement exigus en termes de superficie, par une variété des types de constructions, par des contraintes environnementales d'ordre naturel (ex. : érosion, glissement de terrain, marais, marécages, proximité de la nappe phréatique) ou d'ordre anthropique (ex. : épuration des eaux usées, contamination). Les propriétés des rues des Campeurs et Barachois sont touchées par le RCI interdisant la construction en bordure du littoral (voir section 2.2.2 Éléments de problématiques).

La problématique particulière observée dans ce secteur périurbain nécessite une approche particulière, adaptée au milieu, équitable et graduelle dans le temps. Toute intervention qui aura pour effet d'aggraver ou de poursuivre les problèmes connus et potentiels doit être évitée tant que des solutions et des mécanismes ne sont pas mis en place.

Secteur Canton Arnaud

Le secteur Canton Arnaud est situé entre la Route 138 et la baie. Il est formé d'un quartier résidentiel longeant le littoral de la baie. En parcourant la Route 138, de magnifiques percées visuelles autant vers la baie que l'arrière-pays s'offrent aux automobilistes. Dans ce secteur, certaines activités industrielles dérogatoires sont implantées.

Secteur des plages (Monaghan, Ferguson, Routhier et Lévesque)

Tout comme le secteur de Val-Marguerite, le secteur des plages se distingue aussi des autres pôles urbains par sa localisation en bordure du littoral, par la transformation des résidences saisonnières en résidences permanentes, par l'exiguïté des terrains et par les contraintes naturelles et anthropiques. Les services d'aqueduc et d'égout sont disponibles dans les secteurs Monaghan et Ferguson alors que les secteurs Routhier et Lévesque sont desservis par l'aqueduc seulement.

Le secteur des plages fait partie d'une zone où la possibilité de glissement de terrain est présente. Ce secteur est particulièrement touché par le RCI concernant l'érosion des berges et interdisant la construction en bordure du littoral (voir section 2.2.2 Éléments de problématiques).

2.2.2.2 Agglomération de Gallix (73 km²)

L'agglomération de Gallix est enclavée entre les deux principaux pôles urbains de la Côte-Nord, soit l'agglomération de Sept-Îles et la Ville de Port-Cartier. La figure 2.5 illustre les différents secteurs de Gallix.

À Gallix, l'urbanisation s'est surtout faite dans le noyau villageois, ainsi que le long du littoral (rues Bell et des Chalets), autour du lac Labrie et en bordure de tronçons de la Route 138. Seul le noyau du village est inclus dans un périmètre d'urbanisation par le schéma d'aménagement de la MRC de Sept-Rivières évitant ainsi d'accroître l'étalement urbain le long du littoral et de la rue Bell en direction de la rivière Brochu. En fait, le schéma stipule que l'expansion urbaine dans l'agglomération de Gallix devra se faire en fonction de la mise en place d'infrastructures sanitaires et d'un apport de la population suffisant pour assurer la rentabilité à long terme.

Le centre de ski Gallix situé près du lac Labrie offre un bon potentiel pour le développement de fonctions urbaines (commerces et services, etc.). Toutefois ce secteur est non desservi.

Noyau villageois de Gallix

Le noyau villageois est formé des terrains situés de part et d'autre de la petite rivière Sainte-Marguerite entre les rues Lapointe et Montigny. Ce noyau villageois est principalement constitué de résidences permanentes et saisonnières (environ 110) et de quelques services tels qu'un dépanneur, une caserne de pompier, un bureau municipal, une bibliothèque et une salle communautaire, une patinoire avec bâtiments de services, une église et une école.

À l'embouchure de la petite rivière Sainte-Marguerite, le parc du Souvenir, aménagé avec une descente de bateaux, offre un certain potentiel touristique. On y retrouve aussi un ancien casse-croûte.

Ce secteur est desservi par l'aqueduc et l'égout et dispose de plusieurs terrains vacants cadastrés (plus de 125). Rappelons qu'une partie du noyau villageois est aussi contraint par le RCI concernant l'érosion des berges et interdisant la construction en bordure du littoral.

Figure 2.5 : Agglomération de Gallix

Secteur du littoral (rues Bell et des Chalets)

Le secteur du littoral s'étend sur près de 10 kilomètres et est principalement constitué de résidences saisonnières et permanentes, de quelques roulottes et de quelques services tels que garderies, dépanneur, salon de coiffure, gîte et un parc. Selon l'inventaire de 2005, il y aurait environ 245 bâtiments construits entre l'extrémité ouest de la rue des Chalets et la rue Lapointe.

Dans ce même secteur, il y aurait aussi une cinquantaine de terrains vacants cadastrés. Les propriétés des rues Bell et de la Rivière sont desservies par l'aqueduc. Le reste du secteur ne possède pas de services d'aqueduc et d'égout. Rappelons qu'il est aussi contraint par le RCI concernant l'érosion des berges et interdisant la construction en bordure du littoral.

Secteur du Lac Labrie

Le secteur du lac Labrie est composé de résidences unifamiliales implantées en bordure de la rue ceinturant le lac. Ce secteur est non desservi par l'aqueduc et l'égout et possède peu de terrains vacants.

Les tronçons de la Route 138

La Route 138 n'est généralement pas très urbanisée. On y retrouve tout de même quelques résidences et commerces. Des concentrations de bâtiments sont observables à l'ouest de la rivière Brochu et à l'intersection de la rue Marguerite. Ces secteurs sont non desservis par l'aqueduc et l'égout.

2.2.2.3 Agglomération de Moisie (1 397 km²)

L'agglomération de Moisie est située à l'est de l'agglomération de Sept-Îles. À Moisie, l'urbanisation s'est faite dans plusieurs secteurs (voir figure 2.6) soit :

- le secteur de Grasse (habitations unifamiliales, présence de l'aqueduc seulement et plusieurs terrains vacants) ;
- le secteur des districts Place de la Boule et le quartier Lévesque (concentration de maisons mobiles, d'habitations unifamiliales, de services locaux tels qu'un garage municipal, un bureau municipal, un centre communautaire, une bibliothèque, une cantine, un bar, une épicerie. Il reste plusieurs terrains vacants cadastrés dans ce secteur desservi par l'aqueduc et par l'égout) – secteur inclus dans un périmètre d'urbanisation au schéma de la MRC;
- le secteur de l'ancien village de Moisie (terrain de camping non autorisé et non desservi, situé en zone inondable) ;
- le secteur de l'ancienne base militaire (anciens bâtiments militaires occupés à des fins résidentielles, présence de quelques entrepôts et entreprises, secteur desservi par l'aqueduc et l'égout) ;
- le secteur du Rang du Coude de la rivière Moisie (habitations unifamiliales, chalets et terrains de camping tels que Laurent-Val, ZEC Rivière Moisie, secteur non desservi par l'aqueduc et l'égout) ;
- secteur Pigou (place Smith et place Renaud) (littoral formé d'habitations unifamiliales, de chalets et de quelques roulottes, secteur non desservi par l'aqueduc et l'égout);
- secteur Matamek (place du Repos) (littoral formé d'habitations unifamiliales, de chalets et de quelques roulottes, secteur non desservi par l'aqueduc et l'égout).

Figure 2.6 : Agglomération de Moisie

Ces secteurs sont principalement constitués d'habitations secondaires et permanentes. On retrouve peu d'activités commerciales et industrielles. En bordure de la Route 138 sont répertoriés une entreprise de matériaux, une piste de course automobile, un local pour les scouts et guides, un chenil, une ancienne scierie et Les Tourbières Sept-Îles. Des secteurs occupés par des chalets sont localisés en bordure de la rivière Moisie très loin de la Route 138 (Camp Adam et secteur des vieilles forges).

Cette structure engendre des coûts pour la ville et ne favorise pas le développement d'un noyau fonctionnel équilibré pour offrir des services à la population de ce secteur.

La réserve indienne de Malioténam, sous juridiction du gouvernement fédéral, est située près du secteur de Grasse.

Le périmètre d'urbanisation de l'agglomération de Moisie défini par le schéma de la MRC est formé des secteurs Catallan et Lévesque. Dans l'éventualité de son expansion, la MRC préconise qu'elle se fasse au sud du chemin des Forges entre la réserve indienne de Malioténam et le milieu bâti actuel de façon à favoriser la rentabilisation des services municipaux. Toutefois, selon le schéma, l'utilisation potentielle du site de l'ancienne base militaire à des fins résidentielles remet en question cette possibilité d'expansion.

2.2.2 Éléments de problématique

Le territoire de Sept-Îles est très étendu et développé à divers degrés et dans différents secteurs parfois éloignés des services et infrastructures municipales. Ce type de développement entraîne forcément des coûts pour la Ville qui doit offrir des services de base à la population (protection incendie, sécurité publique, collecte des déchets, émission de permis et inspection, etc.) et qui subit aussi des pressions pour prolonger d'autres types services (alimentation en eau potable, traitement des eaux usées).

Par ailleurs, il reste suffisamment de terrains vacants et desservis par les infrastructures d'aqueduc et d'égout dans le secteur urbain de Sept-Îles pour répondre aux besoins à long terme. D'autres secteurs de Sept-Îles, de Gallix et de Moisie possèdent également des terrains vacants dont certains sont desservis alors que d'autres ne le sont pas.

Pour minimiser les coûts du développement et ainsi assurer une meilleure gestion de l'urbanisation, il importe de prioriser les secteurs à développer pour les prochaines années. Cette priorisation des secteurs à développer peut se faire en fonction de différents critères tels que :

- la proximité du centre urbain ;
- la présence de terrains cadastrés ;
- la présence de réseaux fonctionnels ;
- l'accessibilité routière ;
- etc.

D'autres mesures peuvent également être prises pour minimiser l'étalement urbain, soit interdire la construction de nouvelles résidences en bordure de rues privées. Le ministère des Ressources naturelles accorde des baux de location pour la construction de camps forestiers en bordure de chemins forestiers. Aucun permis de construction n'est émis par la Ville et aucun contrôle au niveau environnemental n'est exercé sur ces constructions (qualité de l'eau potable, traitement des eaux usées).

Finalement, rappelons que le développement urbain est contraint par l'adoption d'un Règlement de contrôle intérimaire (RCI) qui interdit la construction en bordure du littoral. Ce règlement (#02-2005), adopté en 2005,

porte le titre Règlement de contrôle intérimaire relatif aux zones de risques d'érosion littorale en bordure du fleuve Saint-Laurent et de certaines rivières situées à l'intérieur des limites de la MRC de Sept-Rivières.

La présence de territoires sous la juridiction du fédéral (réserve indienne de Uashat et de Malioténam et le projet d'agrandissement de Uashat) et sous la juridiction du provincial (MRN) ont aussi un impact sur la gestion de l'urbanisation de Sept-Îles.

Pour ce qui est de la gestion de l'urbanisation de la fonction commerciale, on note peu de terrains vacants disponibles au centre-ville. Au niveau industriel, alors que le secteur commercialo-industriel du centre-ville est occupé à 100%, le parc industriel municipal est occupé à 30 %. Toutefois, la localisation particulière du parc industriel municipal (non visible de la Route 138 et isolé du noyau urbain) peut parfois nuire à son développement puisque certaines entreprises ne souhaitent pas s'y implanter. En ce qui a trait au secteur de Pointe-Noire, l'expansion de ce dernier nécessiterait une modification du schéma d'aménagement.

2.3 ACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE ET VILLÉGIATURE

2.3.1 Caractéristiques des logements

Évolution du nombre de logements créés 1990-2005

Le tableau 2.6 indique le nombre de logement créé par année à Sept-Îles (ancienne entité). Les données pour Gallix et Moisie sont disponibles uniquement pour 2005. Ce tableau indique les logements construits sous forme d'habitation permanente. Il n'indique pas les chalets, les maisons mobiles et les roulottes qui constituent également une forme de logement.

Tableau 2.6 : Nombre de logement créé par année

Année	Logements	
1990 :	104	
1991 :	144	(Projet Alouette)
1992 :	57	
1993 :	50	
1994 :	78	(Projet SM3)
1995 :	41	
1996 :	49	
1997 :	51	
1998 :	40	
1999 :	17	
2000 :	12	
2001 :	9	
2002 :	13	
2003 :	14	
2004 :	23	
2005 :	35*	
Total :	737	

* Données fusionnées (3 villes)

Source : Ville de Sept-Îles, 2006

Nombre moyen de log./an (1990 à 2005) : 46

Nombre moyen de log./an en excluant les projets majeurs (1990-91-94) : 32

Nombre moyen de log./an (1996 à 2005) : 26

Entre 1990 et 2005, 737 nouveaux logements ont été créés sur le territoire de Sept-Îles, ce qui représente 46 nouveaux log./an. Si on ne tient pas compte des années 1990, 1991 et 1994 qui correspond à la réalisation des projets majeurs (Alouette et SM3), la moyenne annuelle s'élève à ± 32 log./an. Enfin, si l'on considère uniquement les 10 dernières années où il n'y a pas eu de projet majeur, la moyenne s'élève à ± 26 log./an. Au cours des prochaines années, le projet de phase 2 d'Alouette pourrait faire augmenter le nombre de logements qui seront construits.

Valeurs et types des logements en 2001

Selon le dernier recensement, la valeur moyenne d'un logement à Sept-Îles s'établissait à 85 310\$ alors qu'elle est de 110 668 \$ au Québec. L'agglomération de Sept-Îles est celle où la valeur des logements est la plus élevée, alors que les secteurs de Gallix et de Moisie affichent des valeurs plus faibles soit 64 347\$ et 41 101\$ respectivement (tableau 2.7).

La tenure des logements est quelque peu différente à Sept-Îles que dans le reste de la province, soit :

- Logement possédé / loué : 64%/36% (Sept-Îles) et 58%/42% (Québec) (tableau 2.7).

Tableau 2.7 : Valeur et type des logements

	Sept-Îles	Gallix	Moisie	Total
Valeur moyenne d'un logement	87 677 \$	64 347 \$	41 101 \$	85 310 \$
Nombre de logements	9 810	285	390	10 485
Tenure des logements				
Logement possédé	6 090 (62%)	260 (91%)	335 (86%)	6 685 (64%)
Logement loué	3 720 (38%)	25 (9%)	55 (14%)	3 800 (36%)

Source : Statistique Canada, Recensement 2001

Les logements datent de plusieurs années :

- 67 % des logements ont été construits entre 1961 et 1980 (± 30 ans);
- 18 % des logements ont été construits avant 1960 ;
- 5 % des logements ont été construits entre 1980 et 1991 ;
- 10% des logements ont été construits entre 1991 et 2001 ;

Tableau 2.8 : Année de construction des logements

	Sept-Îles	Gallix	Moisie	Total
Construits avant 1991	8 915 (91%)	240 (86%)	345 (88%)	9 500 (90%)
Construits entre 1991 et 2001	895 (9%)	40 (14%)	45(12%)	980 (10%)
Nombre total de logements	9 810	280	390	10 480

Source : Statistique Canada, Recensement 2001

Les logements de Sept-Îles, Gallix et Moisie sont principalement des habitations unifamiliales isolées. La présence de nombreuses maisons mobiles concentrées dans des sites ou éparpillées sur le territoire est aussi marquante.

Tableau 2.9 : Répartition des logements, 2004

Type de logement	Nombre d'unité	%
Unifamilial isolé	6 554	60%
Jumelé et en rangée	686	6%
Bifamilial	496	5%
Multifamilial (6 logements et moins)	282	3%
Multifamilial (7 logements et plus)	118	1%
Maisons mobiles	1 279	12%
Chalets	715	6%
Roulottes	256	2%
Autres	614	5%
Total	11 000	100%

Source : Rôle d'évaluation, décembre 2004

Selon une étude de la SCHL (Rapport sur le marché locatif : Faits saillants, Québec – octobre 2005), le taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée a grandement diminué au cours des dix dernières années, soit :

- 15% en octobre 1998;
- 1,5% en 2004;
- 3,7% en 2005.

Ce phénomène peut être dû aux faits suivants:

- départ des locataires vers l'accession à la propriété;
- absence de construction de nouveaux logements locatifs depuis 10 ans.

2.3.2 Éléments de problématique

- Importante réserve de terrains à l'intérieur du périmètre d'urbanisation principal de Sept-Îles permettant de combler la demande à long terme ;
- Parc de maisons mobiles complet versus une possibilité d'extension vers l'ouest et gestion par emplacements individuels possédés préférentiellement;
- Existence de secteurs d'habitation particuliers (le secteur Clarke – intérêt patrimonial, le secteur des plages - qualité du bâti, intérêt visuel et environnemental et le secteur Ferland – concentration de maisons mobiles) ;
- Diversité des formes d'habitat (habitation permanente, saisonnière, maison mobile, roulotte) (ex. secteur de Val-Marguerite) ;
- Potentiel de développement résidentiel de villégiature à la pointe est à l'embouchure de la rivière Moisie.

2.4 ACTIVITÉ COMMERCIALE ET DE SERVICES

2.4.1 Caractéristiques des secteurs commerciaux

L'activité commerciale et de services est principalement concentrée dans le centre urbain de Sept-Îles, en bordure du boulevard Laure, principal axe routier de la ville. Cette artère commerciale est à l'image de celles développées dans les villes de banlieue du Québec soit :

- occupée par des centres commerciaux (présence de trois centres commerciaux) ;
- densité d'occupation relativement faible (bâtiments d'un étage sur de grands terrains) ;
- aires de stationnement et d'entreposage aménagées en façade des terrains qui ne contribuent pas à donner à ce secteur une image de qualité ;
- présence d'usages extensifs (ex. terrain de sport) en bordure du boulevard Laure qui contraint la revitalisation commerciale du secteur.

Dans l'agglomération de Sept-Îles, on observe :

- un noyau d'activités commerciales et de services au centre-ville traditionnel (rues Arnaud, Brochu, etc.) dont certaines entreprises quittent ou préfèrent une implantation en bordure du boulevard Laure (ex. : Canadian Tire) ;
- un attrait naturel associé au secteur du Vieux-Quai (paysage fluvial et aménagements récréatifs ou de détente) et des investissements réalisés (promenade, festivités, jeux d'eau Alouette etc.) pour la revitalisation de ce secteur ;
- un potentiel de développement commercial en bordure du boulevard Laure (entre le parc Ferland et place de l'Anse) versus la préservation des vues sur la baie et l'image laissée aux utilisateurs du réseau routier artériel (touriste, résident, entrée de ville) ;
- des commerces disséminés et visibles à partir de la Route 138 dont les activités génèrent des nuisances diverses (ex. : récupération et recyclage de matériel divers, entreposage de machineries) ;
- une concentration de secteurs hétérogènes en terme d'activités (commerce avec contraintes, vente au détail, bureau, industrie) et en terme de bâti (gabarit, architecture, etc.) (ex.: rues Jolliet ou Noël).
- une concentration de quelques secteurs commerciaux à travers la trame résidentielle (ex. : rue Gamache);
- des entreprises commerciales particulières (ex. : base d'hydravions au lac des Rapides, activités de pêche dans le secteur de la rue Arnaud);
- une pression accrue pour le télé-travail, les services et l'activité artisanale intégrés à la résidence versus l'équité avec les autres activités en secteur commercial (ex. : salons de coiffure), versus la préservation des qualités intrinsèques aux quartiers résidentiels (architecture et qualité de vie) et versus la désertification des secteurs commerciaux traditionnels ;
- un potentiel d'implantation commerciale en bordure du boulevard des Montagnais jusqu'au garage municipal (Travaux publics) ;
- une absence ou une confusion dans l'identification (affichage) des principaux équipements publics, du secteur de la rue Arnaud et du centre-ville versus les messages publicitaires des enseignes installées en bordure du boulevard Laure;

- des commerces locaux et régionaux qui s'implantent sur le territoire de la réserve de Uashat (ex. Wal-Mart).

Dans les secteurs de Gallix et de Moisie, divers petits commerces servant principalement à répondre aux besoins quotidiens de la population locale sont en opération.

2.4.2 Éléments de problématique

Sept-Îles se distingue des autres municipalités au sein de la MRC et de la région limitrophe par la quantité, la diversité et le rayonnement des activités. Bien qu'il existe un potentiel d'expansion commerciale dans les quartiers en développement (aires périurbaines), il faut structurer le développement commercial et de services de manière à favoriser un développement davantage harmonieux et intégré au cadre bâti et naturel.

Il faut aussi améliorer l'image générale du boulevard Laure (architecture, forme et gabarit des bâtiments, aménagements de terrains, aires de stationnement et affichage) et voir à accroître la spécialisation des tronçons.

2.5 ACTIVITÉ INDUSTRIELLE

2.5.1 Caractéristiques des secteurs industriels

Sept-Îles compte plusieurs secteurs industriels de grand gabarit (secteurs de IOC, Pointe-Noire, etc.). Leurs liens avec les grandes infrastructures portuaires en eau profonde, aéroportuaires, ferroviaires, énergétiques et de communications existantes ou prévues (ex. : gazoduc), leur confèrent un potentiel de développement élevé. Des espaces contigus à ces secteurs industriels ou de nouveaux espaces peuvent permettre l'expansion ou l'ajout de nouvelles industries à grand gabarit ou lourdes.

L'industrie de transformation de l'aluminium et d'extraction et de transformation du minerai de fer s'avère importante en termes d'activité économique et d'occupation de l'espace.

Une consolidation de ce type d'activité ou encore la réalisation de nouveaux projets industriels (ex. : seconde phase de l'aluminerie Alouette, réouverture de l'activité de bouletage – IOC, mine d'apatite) doivent être considérés dans l'exercice de planification.

Dans l'agglomération de Sept-Îles, on observe :

- la présence de grandes industries qui génèrent des activités de sous-traitance ou encore des activités de construction ; les PME visent et profitent de ces activités pour s'implanter à proximité ;
- la présence d'un parc industriel municipal qui offre encore plusieurs terrains industriels viabilisés et dont la localisation par rapport à la Route 138 et au noyau urbain peut nuire à son développement ;
- la présence de secteurs commercialo-industriels ou industrialo-commerciaux à l'est du pôle urbain de Sept-Îles (ex. : rue Arnaud-Retty, rue Noël, parc Ferco) dont la mixité de fonctions crée un problème dans l'application des normes de lotissement, d'implantation et de construction ; Dans certains cas, il s'agit de concentration industrielle (ex. : parc Ferco) alors que dans d'autres cas, il s'agit de secteurs ponctuels (ex.: IOC) ou linéaires (ex. : sections de la Route 138). La Ville devrait favoriser le regroupement industriel de cette activité sur son territoire.
- la dispersion de quelques entreprises commercialo-industrielles (ex. : ferrailleur, machinerie lourde, etc.) dont la localisation et le type d'aménagement extérieur altèrent la qualité du paysage naturel et bâti observable à partir du réseau routier artériel (Route 138). Dans le canton Arnaud, entre autres, certaines activités industrielles sont dérogatoires ;

- le potentiel d'exploitation de la ressource (mine, forêt, tourbe, etc.) ;
- la présence ou la nécessité d'infrastructures d'utilité publique (ex. : étangs aérés, site d'enfouissement sanitaire, etc.) ;
- le potentiel qu'offrent les terrains situés à proximité de l'aéroport pour l'implantation d'entreprises industrielles connexes aux activités de l'aéroport ;
- le potentiel pour l'éolien ;
- la présence d'entreprises de services aux résidents tels qu'entrepreneur en déneigement, en excavation, etc. dans les quartiers résidentiels périphériques et qui ne possèdent pas d'autorisation à cet effet;

Dans l'agglomération de Gallix, il n'y a pas d'entreprises industrielles implantées actuellement. Toutefois, certains secteurs quoique non développés ont déjà fait l'objet d'une affectation industrielle et commerciale. Il s'agit d'un tronçon de 1 km de longueur (sur une profondeur de 500 mètres) situé du côté nord de la Route 138 et à l'ouest de la rivière Sainte-Marguerite (près des installations d'Hydro-Québec) et d'un secteur à l'est de la rue Marguerite (Bloc H) où un projet d'usine de transformation de poissons a déjà été étudié.

Dans l'agglomération de Moisie, l'entreprise Les tourbières de Sept-Îles située au nord de la Route 138 et à l'est de la rivière Moisie fait partie d'un secteur industriel d'extraction. Considérant la proximité de la réserve écologique de la Matamek et de la rivière aux Rats Musqués, par rapport à ce secteur d'extraction, une bande de protection suffisante pour prévenir la détérioration des éléments d'intérêt doit être prévue au Règlement de zonage.

2.5.2 Éléments de problématique

Pour assurer une meilleure gestion de l'activité industrielle et assurer une plus grande rentabilisation des investissements publics (visibilité, accessibilité, promotion), il est souhaitable de favoriser une certaine concentration des entreprises industrielles plutôt qu'une dispersion sur le territoire sauf pour les entreprises qui doivent être localisées près de leur ressource première (ex. mines, éolien, etc.). Pour ces mêmes raisons, il est aussi souhaitable de prioriser la consolidation des secteurs industriels existants avant l'ouverture de nouveaux secteurs.

Pour ce qui est des secteurs mixtes (commercialo – industriel), il y aurait lieu de revoir les normes relatives au lotissement et à la taille des bâtiments afin d'en faciliter l'application.

2.6 ACTIVITÉ PUBLIQUE ET COMMUNAUTAIRE

2.6.1 Caractéristiques des secteurs publics

Les activités publiques et communautaires sont principalement concentrées dans le centre urbain de Sept-Îles. Toutes les infrastructures et services locaux et régionaux tels que Polyvalentes, CEGEP, antenne universitaire, bureau régional de la MRC de Sept-Rivières, aéroport, services gouvernementaux et paragouvernementaux tant au niveau fédéral que provincial sont présents à Sept-Îles. Aussi, de nombreux organismes sociocommunautaires œuvrent au sein du territoire. D'autres équipements structurants peuvent s'ajouter à ceux existants (ex. : centre de détention).

Un pôle important d'activités publiques et communautaires s'est développé dans l'axe de la rue Père-Divet.

Outre les équipements publics, nous retrouvons sur le territoire différentes infrastructures d'utilité publique. Certaines sont ponctuelles (ex. : site d'enfouissement sanitaire, étangs d'épuration, station de pompage) alors que d'autres sont linéaires (ex. : lignes de transport d'énergie électrique, voies ferrées).

La Ville dénote un besoin pour l'implantation d'un centre multisports (aréna, plateau sportif). Quelques sites potentiels au nord de la rue Comeau ont été étudiés.

2.6.2 Éléments de problématique

Une concentration de certains équipements publics à des endroits stratégiques pourrait contribuer à consolider ou dynamiser certains espaces (ex. : noyau traditionnel du centre-ville) ou encore, à augmenter la densification du tissu urbain (ex. : en bordure du boulevard Laure).

Il importe de bien circonscrire les infrastructures d'utilité publique considérant leur impact sur l'espace bâti et naturel. Concernant les lignes de transport d'énergie qui traversent le territoire urbain, l'impact visuel est non négligeable.

Le secteur du CEGEP constitue un point de départ pour la création d'un noyau institutionnel d'importance. Dans l'éventualité d'un tel développement, une planification des axes de circulation et des secteurs de services et de logements multiples s'imposent pour bien desservir ce nouveau pôle.

2.7 ACTIVITÉ RÉCRÉO-TOURISTIQUE, PARC ET ESPACE VERT

2.7.1 Caractéristiques des activités récréatives, des parcs et espaces verts

Le potentiel récréatif et touristique de Sept-Îles s'avère élevé et diversifié.

Agglomération de Sept-Îles

Dans l'agglomération de Sept-Îles, on retrouve un parc régional exceptionnel : l'archipel des Sept Îles. Ce site d'intérêt patrimonial et esthétique possède un important potentiel pour le récréo-tourisme. Sur l'île Grande Basque sont pratiqués la randonnée pédestre, le camping et l'interprétation de la nature. Des excursions de découverte des îles se sont aussi développées au fil des ans et constituent un autre attrait incontournable pour la population et les visiteurs. La Ville de Sept-Îles et la MRC des Sept-Rivières souhaitent inclure l'archipel des Sept Îles dans un parc régional en raison de la richesse de son patrimoine naturel qui représente un produit d'appel touristique majeur et de la présence de nombreux habitats fauniques.

Dans l'agglomération de Sept-Îles, on retrouve également une base de plein air, un club de ski de fond, deux terrains de golf et un terrain de camping-caravaning, le musée régional, le Vieux-Poste, le musée situé dans le secteur de Clarke, la marina, le quai et les plages, la promenade du Vieux-Quai et une salle de spectacle.

Outre ces équipements ou aménagements récréatifs, l'agglomération de Sept-Îles compte sur son territoire une trentaine de parcs et espaces verts et un centre socio-récréatif près du boulevard Laure et de la rue Jolliet. Ces équipements s'ajoutent au quai, à la marina et la promenade aménagés en bordure de la baie. De plus, le parc de la rivière des Rapides, les Sentiers de l'Anse et la possibilité d'extension du parc de la rivière et la mise en valeur de la chute de la rivière des Rapides constituent des éléments importants à considérer. Un réseau intégré (sentier de la nature) reliant le parc de maisons mobiles au parc Aylmer Whittom et une piste cyclable s'étendant du parc des maisons mobiles à travers la ville jusqu'au secteur des Plages sont aménagés.

À place de l'Anse, il existe un kiosque d'information touristique avec environ 20 places pour motorisés et campeurs. Sur le territoire de la ville, il y a aussi quelques gîtes touristiques. Ceux-ci sont par ailleurs autorisés dans tous les secteurs de la ville.

Agglomération de Gallix

Dans l'agglomération de Gallix, le centre de ski dessert la population locale et régionale. Le parc de la Petite-Rivière-Sainte-Marguerite (appelé Parcatous) avec sa patinoire constitue un équipement récréatif de ce secteur. Quelques parcs de quartier (parc du Souvenir, parc de la rue Bell, parc au lac Labrie, halte de repos de la rivière Brochu) sont aussi aménagés dans ce secteur. Ce qui reste de la flèche de sable située à l'embouchure de la rivière Sainte-Marguerite et le secteur est de l'embouchure de la Petite-Rivière-Sainte-Marguerite (au sud de la rue Thériault) sont des milieux à protéger. Un projet du site d'interprétation de marais salé est à l'étude actuellement à l'embouchure de la rivière Brochu.

Agglomération de Moisie

L'agglomération de Moisie possède également quelques petits parcs de quartier et deux terrains de camping. Les rives de la rivière Moisie, la réserve écologique Matamek, le site d'observation des Chutes de la rivière Matamek et les îles du littoral et de la rivière Pigou font partie des secteurs à protéger. La rivière Moisie qui constitue une importante rivière à saumons, possède un fort potentiel récréo-touristique.

Finalement, malgré l'industrialisation, la pêche commerciale et sportive demeure une activité économique importante dans la région.

2.7.2 Éléments de problématique

La ville de Sept-Îles possède de nombreux sites naturels qu'il importe de préserver et, pour certains, de mettre en valeur.

La Ville de Sept-Îles était l'hôte des Jeux du Québec de 2007. Pour la tenue de cet événement des investissements ont été prévus pour la mise en place ou le réaménagement d'équipements récréatifs tels que terrains de soccer, piste d'athlétisme, terrains de balle.

2.8 ACTIVITÉ AGRICOLE ET FORESTIÈRE

2.8.1 Caractéristiques des activités agricoles et forestières

L'activité agricole est surtout concentrée à Gallix et à Moisie. Néanmoins, dans l'agglomération de Sept-Îles, il existe un établissement de culture (avec serres). Dans l'agglomération de Gallix, la zone agricole protégée couvre environ 30 % du territoire. Dans l'agglomération de Moisie, les exploitations agricoles ont fait l'objet d'une inclusion à la zone agricole protégée.

Dans les trois agglomérations de Sept-Îles, l'activité agricole est autorisée dans le milieu forestier. Quoique peu développée jusqu'à présent, l'activité agricole est appelée à connaître un essor important avec le développement de bleuetières et de petits fruits.

2.8.2 Éléments de problématique

Le développement de l'activité agricole à Sept-Îles pourrait constituer un élément moteur permettant de diversifier l'économie de la région. D'autres activités pourraient aussi se greffer au développement d'entreprises agricoles comme par exemple l'ouverture de gîtes à la ferme, de tables champêtres et d'entreprises de transformation des produits de la ferme. Ces nouvelles activités, axées sur le tourisme, permettraient également de diversifier l'économie de la région.

Toutefois, il importe de contrôler le développement de l'activité agricole afin de minimiser les impacts sur le paysage. Le déboisement qu'entraîne ce genre d'activité peut avoir des impacts négatifs importants,

notamment lorsque les exploitations agricoles sont situées en bordure de la Route 138. Aussi, l'implantation de kiosques de fruits et légumes en bordure des routes devrait être contrôlée, au même titre que toutes autres activités nuisibles, tels que les chenils et les porcheries.

2.9 PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL, ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

2.9.1 Caractéristiques du patrimoine, de l'environnement et du paysage

Composantes environnementales

La ville de Sept-Îles est située sur la rive nord du golfe du Saint-Laurent. Son climat général est maritime et rigoureux. Les étés sont plutôt courts et frais.

Le territoire municipal comprend la baie et les îles qui lui font face. Son relief est généralement peu accidenté, si ce n'est au nord de la baie, où le relief s'élève en pente douce donnant des vues ouvertes sur un relief plat en direction de la baie et un relief montagneux en arrière-plan et du côté opposé à la baie. Les sols sont tantôt rocheux offrant une bonne capacité portante (ex. : secteur de Pointe-Noire), tantôt argileux (Vallée de la Sainte-Marguerite et la plaine côtière). Ces sédiments argileux fins ont été mis en place dans les eaux profondes de la mer de Goldthwait, qui a inondé les basses terres après la dernière glaciation. Ils sont sensibles à l'érosion et, en certains endroits, leur surface est entaillée de ravins et de quelques cicatrices de glissement. Dans la plaine, ces sédiments sont généralement recouverts de sable fin et de tourbe. Cette dernière est très répandue dans la plaine, où elle recouvre les surfaces sableuses et argileuses qui sont presque horizontales.

La Ville tire son nom d'un archipel faisant face à la baie et composé de sept îles; Petite Boule, Grosse Boule, Grande Basque, Petite Basque, Dequen, Manowin et du Corossol. Dans ces cinq dernières îles, de même que dans les îles Caye de l'est, nous trouvons des colonies d'oiseaux. La baie de Sept-Îles présente par ailleurs un fort potentiel pour le repos et la reproduction de la sauvagine. L'île du Corossol constitue, en ce qui a trait au nombre d'espèce, un des plus importants sanctuaires d'oiseaux migrateurs au Québec. Ce site relève du gouvernement fédéral et la chasse y est interdite. La Ville de Sept-Îles et la MRC des Sept-Rivières souhaite inclure l'archipel des sept îles dans un parc régional en raison de la richesse de son patrimoine naturel qui représente un produit d'appel touristique majeur et de la présence de nombreux habitats fauniques.

Les principaux cours d'eau sont les rivières Sainte-Marguerite, Hall, des Rapides, au Foin, du Poste, Brochu, Petite-Rivière-Sainte-Marguerite et Moisie. Plusieurs autres cours d'eau de moindre importance traversent le territoire. Une bande de protection de 60 mètres de largeur de part et d'autre de certaines sections des rivières Moisie et Pigou (identifiée au schéma d'aménagement) devra être prévue à la réglementation d'urbanisme.

Le lac des Rapides, le lac Labrie et la baie de Sept-Îles représentent les plans d'eau les plus importants de la Ville. Précisons que le lac des Rapides constitue le bassin d'eau potable pour desservir la Ville et que sa préservation est essentielle. Une bande de protection de 300 mètres autour du lac est d'ailleurs prévue au schéma d'aménagement de la MRC. Il n'y a pas de prise d'eau potable officielle au lac Labrie. Le développement résidentiel autour de ce lac est à son maximum et il faudrait éviter de l'étendre davantage.

Des tourbières occupent les dépressions situées entre la rivière Sainte-Marguerite et la baie de Sept-Îles, de même que dans le bassin de la rivière du Poste et à l'est de la rivière Moisie.

Un secteur appelé « Plaine de Checkley » et situé près de Pointe-Noire possède des caractéristiques naturelles particulières. Depuis 2000, en collaboration avec Canards Illimités, le ministère des Ressources naturelles et de la Faune, le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs et la Corporation de protection de l'Environnement de Sept-Îles ont effectués des démarches pour protéger cet habitat particulier contre toute perturbation qui pourrait altérer son intégrité. En 2003, Canards Illimités s'est portée acquéreur d'une partie d'un terrain de 51 ha afin d'en assurer la préservation. La même année, le MRN décrétrait un arrêté

ministériel qui soustrait la plaine de toute forme de recherche et d'exploitation minière et ce, à des fins de création d'aire protégée.

La Plaine comprend une tourbière ombrotrophe de 344 ha ainsi que des boisés environnants. Elle couvre une superficie totale de 552 ha. Elle abrite une concentration de canards et de bernaches du Canada en plus des éléments propices à l'écologie des tourbières dont deux espèces de bryophytes peu communes.

Une grande partie du territoire de la Ville est couverte par la forêt coniférienne (sapinière et pessière). Nous relevons toutefois des peuplements mixtes, principalement à l'est de la rivière Sainte-Marguerite, autour du lac des Rapides, au sud de la rivière au Foin et à l'extrémité est de la Ville. Enfin, l'aire située de part et d'autre du lac des Rapides, au nord de la voie ferrée, correspond à la lande.

Les berges de la rivière Sainte-Marguerite (en aval du barrage SM1) et les berges de la rivière Moisie (côté est vis-à-vis du coude de la rivière Moisie) présentent, selon le schéma d'aménagement, un risque élevé de mouvement de terrain. La section de la rivière du Poste et les escarpements des plages Monaghan, Ferguson, Routhier et Lévesque, les berges du côté sud de la rivière Moisie (vis-à-vis les lots 42 à 85 du Rang du Coude) présentent pour leur part des risques moindres. Les zones à risque seront identifiées dans la réglementation d'urbanisme.

Un quartier résidentiel de l'agglomération de Moisie (ancien village de Moisie), considéré à haut risque (inclus dans une zone inondable du schéma d'aménagement de la MRC de Sept-Rivières), a dû être relocalisé dans l'agglomération de Sept-Îles. Le schéma d'aménagement régional définit trois secteurs touchés par des zones inondables lesquelles sont reproduites au plan d'affectation, soit :

- une zone de configuration irrégulière située en amont du pont de la Route nationale 138, sur une partie des lots 18 à 21 du Rang du Coude de la rivière Moisie, récurrence 20 ans;
- une zone de configuration irrégulière située en aval du pont de la route nationale 138, sur une partie des lots 10 à 17 du Rang du Coude de la rivière Moisie (secteur Laurent-Val), récurrence 20 ans;
- une zone de configuration irrégulière située sur une partie des lots 333, 336 et 337 de l'ancien village de Moisie, récurrence 20 ans.

Un secteur de la ville a été décrété par la MRC « aire de conservation intégrale ». Il s'agit de la réserve écologie de Matamek à Moisie. Outre la protection de certains échantillons représentatifs de son patrimoine naturel, la MRC souhaite en faire un lieu de recherche scientifique et d'éducation populaire. La chasse, la pêche, l'exploitation forestière, agricole et minière, les fouilles ou sondages, la prospection et les travaux de terrassement et de construction devront y être interdits de même que toute intervention susceptible de modifier l'aspect du terrain ou de la végétation ou de perturber la faune et la flore. En conformité avec le schéma d'aménagement, une lisière boisée de 60 mètres devra être conservée en périphérie de l'aire de conservation intégrale.

Entre le km 37 et le km 358 (embouchure) de la rivière Moisie, le gouvernement provincial souhaite protéger le littoral de la rivière ainsi qu'une bande de terre variant de 6 à 30 km de chaque côté. Un territoire couvrant une superficie de 3 897,5 m² serait éventuellement inclus dans un réserve aquatique protégée. Les activités exercées dans cette réserve aquatique projetée sont régies par la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* (L.Q. 2002, c.74). Les activités interdites dans cette réserve seront :

- l'exploitation minière, gazière ou pétrolière;
- les activités d'exploration minière, gazière ou pétrolière, de recherche de saumure ou de réservoir souterrain, de prospection, de fouille ou de sondage, lorsque ces activités nécessitent du décapage, du creusage de tranchées, de l'excavation ou du déboisement;

- l'aménagement forestier au sens de la *Loi sur les forêts*;
- l'exploitation des forces hydrauliques et toute production commerciale ou industrielle d'énergie;
- toute nouvelle attribution d'un droit d'occupation à des fins de villégiature;
- les travaux de terrassement ou de construction.

Éléments d'intérêt patrimoniaux

Le secteur Clarke possède, sur la rue Madeleine, un ensemble de maisons d'intérêt historique et culturel. Ces maisons furent construites par la compagnie forestière Gulf Pulp and Paper pour loger les ouvriers qui travaillaient au « moulin » à papier. Intégrés à cet ensemble, le moulin à scie et le barrage sur la rivière Sainte-Marguerite sont aussi identifiés au schéma d'aménagement comme éléments d'intérêt historique et culturel.

Le secteur Monseigneur-Blanche et plus précisément, les maisons érigées dans le cadre des activités initiales de la Minière IOC (année 1950), représentent également un élément du patrimoine bâti de Sept-Îles.

Le site du Vieux Poste, enclavé dans la réserve indienne de Sept-Îles, le phare de l'île du Corossol et huit sites archéologiques complètent le potentiel patrimonial sur le territoire municipal.

Le site historique des vieilles forges de Moisie (milieu du XIXe siècle) est aussi identifié au schéma d'aménagement comme élément d'intérêt historique et culturel.

Notons qu'aucun règlement particulier (ex. : P.I.I.A.) visant à protéger les éléments d'intérêts patrimoniaux n'est en vigueur actuellement sur le territoire de Sept-Îles.

Paysage

La Route 138, qui traverse Sept-Îles d'ouest en est, relie la ville aux autres municipalités de la MRC de même qu'aux grands centres urbains (Québec-Montréal). Le corridor de cet axe routier majeur, qui départage un littoral fluvial à un arrière-pays de ressources, fait l'unanimité quant à sa qualité visuelle. D'ailleurs, à certains endroits, en parcourant la Route 138, de magnifiques percées visuelles s'offrent aux visiteurs autant vers la baie que l'arrière-pays.

Certains de ces sites mériteraient d'être protégés (acquisition ou zonage) et aménagés (accès protégés, haltes routières, belvédères, panneaux d'interprétation, etc.) pour permettre aux visiteurs de s'arrêter et d'observer le paysage. Éventuellement, les sites à protéger seraient les suivants :

- site des marais salés à Gallix;
- secteur du canton Arnaud à Sept-Îles ;
- secteur des plages à Sept-Îles ;
- secteur de l'ancien village à Moisie;
- secteur des Vieilles Forges à Moisie.

En plus des vues à protéger, des sites permettant l'accès au fleuve méritent également une attention particulière. L'accès au fleuve serait possible à partir de sites d'intérêt tels que le parc de la rivière Rapide, le secteur des Plages, le parc de la Place du souvenir, la flèche de sable de Moisie, le marais salé, et le belvédère de la pointe Moisie. Pour le Canton Arnaud qui offre des vues intéressantes sur la baie mais dont l'accès au fleuve est impossible en raison de la topographie accidentée de la rive, il est souhaitable de privilégier les interventions ponctuelles comme l'acquisition de terrains pour l'aménagement de belvédères.

Aussi, Il serait intéressant de conserver une bande boisée d'au moins 30 mètres de profondeur le long de la Route 138 dans les milieux forestiers. Une lisière d'une dizaine de mètres pourrait être coupée dans cette bande de protection entre une habitation et la Route 138. Aussi, les coupes forestières dans les montagnes visibles de la Route 138 devraient être réglementées. C'est le cas notamment de la chaîne de montagne du centre de ski Gallix. Également, il pourrait être intéressant dans les secteurs déboisés d'encourager le reboisement ce qui améliorerait le paysage et rendrait la route plus sécuritaire en hiver. D'ailleurs à ce sujet, des butes ont été aménagées dans la plaine du secteur Clarke pour minimiser les effets de poudrière et la chaussée glissante.

Aussi, toujours en bordure de la Route 138, une attention particulière devrait être portée à la largeur des terrains, aux usages autorisés ainsi qu'à l'implantation et à l'architecture des bâtiments notamment pour les secteurs compris entre la Route 138 et le fleuve. La règle du 100 mètres de largeur minimale de terrain qui s'applique actuellement pour le tronçon de la Route 138 traversant l'agglomération de Sept-Îles devrait également s'appliquer à Moisie et Gallix. Aussi, l'entreposage extérieur devrait être interdit et le nombre d'étages limité à deux. De même, l'affichage en bordure de la Route 138 devrait être réglementé. Les panneaux-réclames pourraient être autorisés là où il y a des traverses de lignes électriques.

Certaines parties du territoire de Sept-Îles possèdent un potentiel éolien. Des sites doivent d'ailleurs faire l'objet d'une évaluation afin d'avoir une meilleure connaissance des vents. La partie sud de Pointe-Noire fait partie de ces sites. Ce secteur possède l'avantage qu'il est non visible de la Route 138, du centre urbain de Sept-Îles et de la baie où se déroulent bon nombre d'activités récréo-touristiques.

Finalement, les équipements publics majeurs et les principaux attraits de Sept-Îles auraient avantage à être mieux indiqués. Des modules d'affichage pourraient être développés sur la base d'un concept de signalisation qui respecterait les caractéristiques spécifiques de Sept-Îles.

2.9.2 Éléments de problématique

La ville de Sept-Îles est composée de plusieurs éléments d'intérêt tant au point de vue environnemental que patrimonial et paysager. Ces éléments méritent d'être protégés voire même mis en valeur.

Aussi, les contraintes environnementales doivent être prises en compte dans la réglementation d'urbanisme.

3.0 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

Conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), la définition des grandes orientations d'aménagement constitue la première composante obligatoire du Plan d'urbanisme.

Les grandes orientations d'aménagement expriment une volonté d'action ainsi que des lignes directrices générales qui contribuent à définir une situation d'ensemble que l'on veut atteindre. Ces orientations sont élaborées en considérant d'une part les éléments de constat, de réflexion et de problématique identifiés au chapitre précédent et, d'autre part, les éléments de conformité définis au niveau régional par la MRC de Sept-Rivières. Outre les éléments régionaux à considérer obligatoirement, le Plan d'urbanisme ainsi que les règlements sous-jacents doivent tenir compte indirectement des orientations du gouvernement provincial en matière d'aménagement.

Les grandes orientations permettent aux élus, aux officiers municipaux et aux autres intervenants du milieu de se référer dans la prise de décision et la mise en application des actions courantes en urbanisme et en développement du territoire.

Les grandes orientations d'aménagement sont formulées en fonction des thèmes suivants :

1. Gestion de l'urbanisation ;
2. Activité résidentielle et de villégiature ;
3. Activité commerciale et de services ;
4. Activité industrielle ;
5. Activité publique et communautaire ;
6. Activité récréo-touristique, parc, espace vert ;
7. Activité agricole et forestière ;
8. Patrimoine bâti et naturel, environnement et paysage.

Pour chacun des thèmes, nous retrouvons l'orientation d'aménagement retenue, les objectifs plus spécifiques et les moyens de mise en œuvre.

Notons que plusieurs des objectifs se traduisent par le biais du plan des affectations du sol et des mesures contenues dans la réglementation d'urbanisme. Aussi, différents programmes d'intervention à tous les niveaux (socio-économique, physique, touristique, etc.) peuvent être préconisés pour concrétiser les orientations et les objectifs de développement.

ORIENTATION, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

THÈME 1 : GESTION DE L'URBANISATION

ORIENTATION : Circonscrire l'urbanisation en tenant compte des particularités du milieu local et la gérer selon les principes de rationalisation et d'optimisation (infrastructures d'aqueduc et d'égout, réseau routier et services)

OBJECTIFS

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

1. Hiérarchiser le développement urbain et périurbain

- a. Consolider prioritairement les secteurs urbains existants en tenant compte des périmètres urbains définis au schéma d'aménagement de la MRC soit, le centre urbain de Sept-Îles, la Place Ferland, le secteur Clarke, le noyau villageois de Gallix et le quartier Lévesque (incluant Place de la Boule).
- b. Prévoir suffisamment d'espace pour répondre aux besoins à long terme (± 20 ans). Ces espaces doivent être situés en continuité avec les développements déjà existants ou avec les infrastructures d'utilité publique implantées (secteurs viabilisés ou viabilisables).
- c. Permettre la construction de résidences de faible densité en bordure des rues publiques uniquement pour les autres secteurs urbanisés de la ville, soit les secteurs Val-Marguerite, canton Arnaud, des Plages, du littoral (rue Bell et des Chalets), lac Labrie, certains tronçons de la Route 138, les secteurs de Grasse, l'ancienne base militaire, le secteur du Rang du Coude de la rivière Moisie, le secteur Pigou et le secteur Matamek.
- d. Interdire la création de nouvelles rues privées et ce, sur tout le territoire de la Ville sauf dans certains secteurs forestiers.

Les alinéas précédents n'ont pas pour effet d'interdire l'amélioration s'il y a lieu des accès au réseau routier ni d'empêcher un bouclage d'une rue existante rendu nécessaire sur les plans fonctionnels et sécuritaires ni de raccorder des développements industriels ou récréo-forestiers.

2022-499
17-02-2022



OBJECTIFS

2. Améliorer la gestion du développement à l'intérieur des pôles urbains et périurbains

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- e. Autoriser la construction de camp forestier (baux du MRN) dans les secteurs forestiers, propriétés du gouvernement provincial.
- f. Permettre la construction résidentielle et la création de nouvelle rue publique à certaines conditions dans d'autres secteurs de la ville qui possèdent des caractéristiques uniques. Les impacts sur les infrastructures d'aqueduc et d'égout et sur les autres services de la Ville devraient faire partie des conditions de base au développement de ces secteurs. Le coût des infrastructures devrait être entièrement défrayé par les promoteurs des projets.
- g. Réaliser un plan directeur des réseaux d'aqueduc et d'égout afin de :
 - déterminer la capacité d'accueil des infrastructures (logements, entreprises industrielles, etc.) dans les secteurs à consolider et à développer;
 - définir les secteurs qui requièrent seulement un raccord au réseau d'infrastructures publiques ou qui ne nécessitent aucun surdimensionnement ou ajout d'un équipement public (ex. : nouvelle station de pompage, usine, surdimensionnement des conduites, etc.) ;
 - lorsque la Ville doit défrayer les coûts des infrastructures, prioriser le développement dans les secteurs dont la Ville est propriétaire des terrains.
- a. Restructurer les secteurs périurbains des plages, de Val-Marguerite, du Rang du Coude et de la base militaire de manière à éviter des problèmes d'ordre environnemental, de sécurité et fonctionnel. Par exemple, mentionnons un remembrement de terrains de manière à obtenir les grandeurs minimales exigées en l'absence de service d'aqueduc et d'égout sanitaire (éviter les problèmes de contamination).
- b. Inclure des dispositions particulières dans la réglementation d'urbanisme dans les secteurs à contraintes (risques d'inondation, d'érosion ou de glissement de terrains) ;

OBJECTIFS

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- c. Autoriser le recyclage de bâtiments ou de terrains situés dans les périmètres urbains. Par exemple, les secteurs multifamiliaux en bordure de la rue Regnault près de la polyvalente ou encore, le terrain laissé vacant par le déménagement du Canadian Tire ou autres parties du noyau traditionnel peuvent être recyclés ou réutilisés à d'autres fins similaires ou compatibles (ex. : habitation à loyer modique ou pour personnes âgées).
- d. Tenir compte du type de routes (artères ou collectrices) pour développer des activités compatibles. Par exemple, en bordure d'une artère (ex. : Route 138) pour le secteur ouest de la Ville, soit à partir de la rue Desmeules, éviter d'implanter une multitude de résidences unifamiliales isolées.

ORIENTATION, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

THÈME 2 : ACTIVITÉ RÉSIDENIELLE ET DE VILLÉGIATURE

ORIENTATION : Circonscrire les secteurs résidentiels existants et futurs en respect d'un développement harmonieux et rationnel

OBJECTIFS

1. Créer un cadre bâti résidentiel homogène, sans être uniforme, à l'intérieur des secteurs déjà construits et ceux projetés

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- a. Identifier et distinguer les secteurs d'habitation selon leur densité ou la structure d'habitation (ex. : unifamiliale isolée 1 étage vs 2 étages; unifamiliale jumelée vs bifamiliale vs multifamiliale vs maisons mobiles).
- b. Autoriser à l'intérieur d'un même îlot des usages résidentiels compatibles (ex. : unifamiliales isolées seulement ou encore unifamiliales jumelées seulement).
- c. Éviter l'implantation d'usages distincts à l'intérieur d'un même secteur (ex. : une résidence unifamiliale isolée contiguë à un commerce ou à une résidence de plus de deux logements).
- d. À l'intérieur d'un même îlot, appliquer des normes qui permettent d'éviter l'implantation de bâtiments présentant une rupture importante d'échelle (hauteur et gabarit).
- e. Si à l'intérieur d'une phase de développement résidentiel on doit modifier inévitablement les types d'habitations ou de bâtiments prévus initialement en raison d'absence de marché, d'un surplus d'offres par rapport à la demande ou autres raisons, respecter différents critères de manière à garantir une transition graduelle, à minimiser les impacts sur la valeur des résidences déjà construites et la qualité de vie de leurs occupants (ex. : aménagement d'écran tampon, modification du réseau routier prévu initialement, etc.).
- f. Permettre la transformation de résidences saisonnières (chalets) en résidences unifamiliales de manière à avoir des gabarits similaires (hauteur et volume), une architecture d'ensemble, une symétrie dans les formes des bâtiments, etc.
- g. Utiliser éventuellement certaines techniques réglementaires (ex. : PIIA) pour améliorer ou protéger l'apparence de secteurs particuliers (ex. Clarke, des plages et Val-Marguerite).

OBJECTIFS

2. Répondre à une demande résidentielle diversifiée en termes de densité, de logements et de types de construction

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- h. Maintenir l'interdiction des roulottes dans les secteurs résidentiels et entreprendre des procédures pour enlever graduellement les cas qui ne bénéficient pas de droits acquis.
 - i. Concentrer les maisons mobiles dans des secteurs prévus à cette fin.
-
- a. Considérer la présence sur le marché de nouvelles formules de logements destinées à certains besoins spécifiques (ex. : résidences pour personnes âgées ; maisons intergénérationnelles ; garderies en milieu familial ; télé-travail) mais s'assurer de préserver le cadre bâti résidentiel et la qualité de vie des résidents.
 - b. Permettre une densité résidentielle variant de faible à forte dans les secteurs à consolider et à développer. Toutefois, il faut considérer dans la répartition des densités d'occupation la forte demande pour du logement de faible densité (habitation unifamiliale et maisons mobiles).
 - c. Concentrer les secteurs de moyenne et de forte densités près des services et des infrastructures et dans certains secteurs commerciaux ou publics dont les bâtiments actuels pourraient être recyclés ou être occupés par une mixité logements/ commerces.
 - d. Diversifier les types de construction résidentielle (habitations permanentes, chalets, maisons mobiles, développement de type banlieue, champêtre, bord de mer, etc.).
 - e. Permettre la transformation de logements privés délabrés au centre-ville en logements sociaux (ex. : HLM) ou spécialisés (maison de jeunes, résidences pour personnes âgées, etc.).
 - f. Déterminer des normes (marges de recul) qui permettent de convertir un garage existant en pièce habitable ou de construire une pièce habitable au-dessus d'un garage.

OBJECTIFS

3. Éviter de créer des problèmes d'incompatibilité entre certains usages contraignants et l'activité résidentielle

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- a. Considérer la présence d'éléments générant des nuisances sur l'activité résidentielle (ex. : circulation / bruit ; industrie / entreposage extérieur ; pollution olfactive, visuelle, etc.), lors de la planification des développements résidentiels et vice-versa.
- b. Prévoir au *Règlement de zonage* des normes particulières d'aménagement telles qu'écrans tampons à la périphérie des secteurs contraignants et contigus aux secteurs résidentiels.
- c. Favoriser le remembrement des terrains de manière à obtenir des terrains conformes en termes de dimensions et qui permettent l'implantation d'installation de puits et de systèmes d'épuration des eaux selon les normes établies.
- d. Préparer ou mettre en œuvre un plan d'action concernant la circulation des véhicules lourds dans les zones résidentielles.

ORIENTATION, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

THÈME 3 : ACTIVITÉ COMMERCIALE ET DE SERVICES

ORIENTATION : Assurer la poursuite des activités commerciales et de services en fonction d'un développement structuré et de qualité

OBJECTIFS

1. Structurer l'activité commerciale et de services selon les principes d'harmonisation, de compatibilité, de fonctionnalité et d'esthétique

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- a. Favoriser une concentration commerciale et de services plutôt qu'un éparpillement de manière à profiter d'un effet d'entraînement sur l'achalandage commercial et de manière à créer une image d'ensemble intéressante et harmonieuse ;
- b. Circonscrire des zones commerciales en bordure des principaux axes de circulation (ex. : boulevard Laure) et notamment des principaux carrefours et y autoriser différentes activités commerciales et de services répondant principalement aux besoins de la population locale et régionale.
- c. Augmenter la densité d'occupation en bordure du boulevard Laure (partie est, c'est-à-dire de la rue Retty au boulevard des Montagnais) en termes de gabarit et d'implantation (ex. : hauteur minimale).
- d. Permettre les activités à desserte régionale en bordure du boulevard Laure (ex. : grande surface). Entre la rue Napoléon et le boulevard des Montagnais, les commerces de détail, les bureaux administratifs et les institutions seraient privilégiés alors que les commerces de gros, les stations-services, les commerces reliés à l'automobile et les usages industriels seraient interdits.

Par ailleurs, les commerces reliés à l'automobile pourraient être autorisés au nord du boulevard Laure entre les intersections Napoléon et Père-Divet. Cependant, ces fonctions devront éviter de proposer et tenir des espaces d'entreposage ou l'exposition de produits offerts particulièrement en cour avant, le tout afin de rehausser l'image de marque visée par les tronçons du centre-ville du boulevard Laure.

2017-379
18-05-2017

- e. Utiliser les mécanismes appropriés (ex. : réserve foncière, PPU, contrôle intérimaire, PIIA) pour éviter d'avoir un corridor routier déstructuré, non homogène en termes de fonctions urbaines (habitation, hôtel, débosselage, etc.), de bâti (gabarit et apparence extérieure) et d'aménagements extérieurs (entreposage, stationnement, affichage), en bordure du boulevard Laure (Route 138), entre le boulevard des Montagnais et la limite ouest de la Ville.
- f. Circonscrire des secteurs d'activités mixtes (habitation / commerce / service / récréation / public) en considérant la compatibilité des différents usages entre eux.
- g. Prévoir des secteurs d'activités commercialo-industrielles en considérant la compatibilité des usages entre eux (ex. : secteur de la rue Noël et Jolliet).
- h. Empêcher l'implantation d'activités commerciales générant certaines nuisances (poussière, entreposage extérieur, bruits, etc.) en alternance ou contiguë à l'habitation ou encore, dans les corridors routiers offrant un panorama intéressant sur le plan visuel. Pour certains secteurs, prévoir des aménagements particuliers (ex. : écran tampon).
- i. Régir l'implantation de commerces et de services avec achalandage (ex. : salon de bronzage et d'esthétique, clinique médicale) au sein des quartiers résidentiels, afin de contrer la dispersion des commerces (principe d'équité et de cohérence avec les secteurs commerciaux) et de minimiser les impacts sur la qualité de vie des résidents en contrôlant l'intensité de l'activité.
- j. Rendre dérogatoires et régir sévèrement les usages commerciaux qui créent des nuisances sur le milieu.
- k. Inventorier les commerces dérogatoires qui ne bénéficient pas de droits acquis et entreprendre graduellement les actions nécessaires, selon le degré de nuisances, pour améliorer la qualité des lieux.

OBJECTIFS

2. S'assurer 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

3. Mettre en valeur le centre-ville

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- a. Établir des normes particulières d'implantation, d'affichage, d'entreposage extérieur, d'aires de stationnement / déchargement / chargement, de contenants à déchets, d'appareils de mécanique du bâtiment, d'accès, d'architecture, d'aménagement et de lotissement en bordure des principales voies de circulation (ex. : boulevard Laure et Route 138).
 - b. Permettre la visibilité des commerces et des produits en bordure du boulevard Laure (ex. : vitrine commerciale, affichage) tout en respectant les critères qualitatifs. L'entreposage extérieur dans les zones commerciales sur le boulevard Laure est à proscrire sauf pour l'exposition de certains biens de consommation finis (ex. : véhicules automobiles).
- a. Confirmer le caractère multifonctionnel du centre-ville et privilégier les commerces offrant des spécificités, des particularités et de l'animation (ex. : Promenade du Vieux-Quai).
 - b. Fixer des règles tant en termes d'architecture, de gabarit, de bâtiment que d'affichage. Utiliser des mécanismes appropriés (PIIA ou du PPU) afin de protéger et mettre en valeur ce lieu ayant des caractéristiques spécifiques (histoire, patrimoine, paysage fluvial).
 - c. Favoriser une étroite collaboration (concertation) entre les différents organismes concernés par le développement économique et local.

OBJECTIFS

4. Maintenir des pôles commerciaux et de services d'utilité quotidienne dans les agglomérations de Moisie et de Gallix

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- a. Définir des pôles mixtes autorisant l'habitation et les commerces et services d'utilité quotidienne (dépanneurs, services personnels, quincaillerie, etc.) dans les secteurs de Gallix et de Moisie de manière à assurer une desserte de la population locale, soit :
 - le secteur de la rue Thériault dans le noyau urbain de Gallix ;
 - l'intersection Route 138 et rue Marguerite à Gallix ;
 - le quartier Lévesque (place de la Boule), l'ancienne base militaire et le Rang du Coude de la Rivière Moisie ;
 - le secteur du chemin des Forges à Place de la Boule à Moisie.
- b. Autoriser les services d'entrepreneurs en déneigement et en excavation dans les secteurs résidentiels périphériques à certaines conditions (ex. interdire l'entreposage extérieur de matériaux, autoriser l'installation d'abri d'hiver de grande dimension, etc.).

ORIENTATION, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

THÈME 4 : ACTIVITÉ INDUSTRIELLE

ORIENTATION : Assurer la poursuite des activités industrielles en fonction d'un développement structuré, rationnel et harmonieux

OBJECTIFS

1. Structurer l'activité industrielle selon les principes d'harmonisation, de compatibilité et d'esthétisme

2. Optimiser le développement à l'intérieur du parc industriel municipal de Sept-Îles

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- a. Circonscrire des zones et des parcs industriels dans l'agglomération de Sept-Îles et y autoriser des usages compatibles avec les usages existants.
 - b. Permettre la poursuite du développement dans les secteurs commercialo-industriels mais en évitant d'ajouter ou de maintenir les nuisances ou les impacts sur les développements résidentiels contigus.
 - c. Reconnaître le potentiel de l'activité industrielle axée sur l'exploitation minières (ex. : Apatite).
 - d. Établir des normes dans les zones industrielles afin de minimiser les impacts sur le réseau routier, sur le paysage et enfin, sur l'occupation humaine. La technique du PIIA peut s'avérer utile pour contrôler les activités industrielles dans certains secteurs (ex. : canton Arnaud, l'entrée de la ville et les secteurs en bordure du fleuve).
-
- a. Reconnaître ce parc industriel comme l'un des sites à privilégier pour accueillir les entreprises manufacturières légères et commerciales pouvant générer des nuisances faibles à modérées pour l'environnement urbain.
 - b. Éviter de créer de nouveaux secteurs industriels pouvant recevoir le même type d'entreprises que celles autorisées dans ce parc industriel.
 - c. Inciter la relocalisation dans le parc industriel des entreprises nuisibles disséminées sur le territoire.
 - d. Permettre l'ajout d'usages commerciaux et de services associés à la présence d'activités industrielles (ex. : essence, restauration, sous-traitance, industrie artisanale, etc.).

OBJECTIFS

3. S'assurer 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.
4. Reconnaître la popularité croissante pour l'industrie artisanale et culturelle ainsi que pour les activités découlant de l'exploitation des ressources naturelles

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- e. Poursuivre le développement du parc industriel selon un mécanisme de phasage graduel afin de rationaliser, d'optimiser et de renforcer le développement industriel.
 - f. Prévoir une souplesse dans la forme du lotissement de manière à s'adapter aux besoins du marché, sans compromettre la qualité du développement, ni son harmonie.
 - g. Analyser l'opportunité d'établir ou de poursuivre un programme d'aide financière et d'aide technique aux entreprises désireuses de s'implanter ou de se relocaliser dans le parc.
 - h. Poursuivre les efforts de promotion du parc industriel au niveau local et régional.
-
- a. Établir des normes d'implantation particulière, d'entreposage extérieur, d'aires de stationnement / déchargement / chargement, de contenants à déchets, d'appareils de mécanique du bâtiment, d'accès, d'architecture, d'aménagement et de lotissement pour les industries qui s'implanteront en bordure des principales voies de circulation (ex. : boulevard Laure et Route 138) et des secteurs résidentiels.
 - a. Distinguer et définir les activités de production artisanale (ex. : peinture, macramé, tissage, poterie) et culturelle (ex.: affineur de fromage, souffleur de verre) .
 - b. Autoriser et régir dans des secteurs appropriés (ex.: dans des zones commerciales) les industries artisanales. Ce type d'industrie doit être bien défini et bien encadré afin d'éviter des problèmes d'incompatibilité avec la consolidation des secteurs industriels existants. La loi sur le statut professionnel des artistes des arts et métiers (ex. : sculpteur), peut servir de base à définir les activités artisanales alors que la technique du PIIA peut permettre de contrôler ces activités.
 - c. Autoriser et régir les entreprises qui peuvent exploiter les ressources naturelles (ex. : hydroélectricité, tourbière, foresterie, culture, etc.).

ORIENTATION, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

THÈME 5 : ACTIVITÉ PUBLIQUE ET COMMUNAUTAIRE

ORIENTATION : Assurer une desserte optimale en équipements publics, communautaires, institutionnels et culturels

OBJECTIFS

1. Consolider et favoriser l'établissement de nouvelles activités publiques, institutionnelles et communautaires

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- a. Confirmer les usages actuels de nature publique, institutionnelle et communautaire présents sur le territoire municipal.
- b. À Gallix, inclure dans des aires publiques et communautaires les secteurs suivants :
 - le secteur de l'église et de l'école au nord de la rue Thériault ;
 - le secteur de la rue Lapierre incluant le garage municipal, la caserne de pompier et la prise d'eau potable.
- c. À Moisie, inclure dans des aires publiques et communautaires les secteurs suivants :
 - le secteur de la bibliothèque, du centre communautaire et du garage municipal à l'intersection du chemin des Forges et de la rue Régis de la Place de la Boule;
- d. Définir avec les autorités scolaires, cléricales ou autres la possibilité d'implanter de nouveaux équipements publics, communautaires ou institutionnels.
- e. Privilégier une implantation des nouveaux équipements publics, institutionnels et communautaires qui permettra de dynamiser et de densifier certains secteurs (ex. : centre-ville, boulevard Laure). Le secteur du CEGEP constitue un secteur approprié pour le développement d'un noyau institutionnel.

OBJECTIFS

2. Reconnaître la nécessité d'infrastructures d'utilité publique mais assurer une intégration harmonieuse au cadre bâti ou naturel

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- a. Autoriser et implanter de façon intégrée et harmonieuse les infrastructures d'utilité publique (ex. : station de pompage, dépôt de neiges usées).
- b. Régir les infrastructures qui représentent des sources de contraintes ou d'impacts (ex. : poste, ligne hydroélectrique) et celles qui possèdent peu d'intérêt sur le plan architectural (ex. : bâtiment de services, de télécommunication). Exiger que les bâtiments de services ou les constructions d'utilité publique (ex. : boîte de téléphonie ou postale, station de pompage) soient dotés d'une architecture soignée. La technique P.I.I.A. serait un bon outil pour gérer l'architecture de ce type de construction.
- c. De concert avec les autorités concernées, analyser l'opportunité de relocaliser ou enfouir les lignes de transport d'énergie électrique qui traversent le pôle urbain central le long de la rue Comeau. Dans l'éventualité d'une relocalisation ou d'un enfouissement, définir les potentiels de réutilisation des emprises désaffectées.
- d. Prévoir des rayons de protection ou des activités compatibles autour de certaines infrastructures d'utilité publique.
- e. Autoriser les nouvelles infrastructures d'utilité publique nécessaires à la consolidation de l'activité industrielle (ex. : gazoduc) en minimisant les impacts sur le milieu environnant.

ORIENTATION, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

THÈME 6 : ACTIVITÉ RÉCRÉO-TOURISTIQUE, PARC ET ESPACE VERT

ORIENTATION : Prévoir une desserte adéquate et équilibrée en parcs, espaces verts et équipements récréo-touristiques

OBJECTIFS

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

1. Reconnaître la distribution actuelle des parcs et des espaces verts sur le territoire et favoriser l'implantation de nouveaux parcs et espaces verts

- a. Confirmer les parcs, espaces verts et équipements récréatifs présents sur le territoire municipal.
- b. Inclure dans des aires récréations/loisirs les sites suivants :
 - le parc municipal de la rue Bell à Gallix ;
 - le parc du Souvenir à Gallix;
 - la patinoire à Gallix ;
 - le centre de ski à Gallix
 - les terrains de camping.
- c. Permettre partout sur le territoire l'usage parc, espace vert et équipement récréatif de nature extensive (sentiers par exemple).
- d. Doter les parcs d'équipements appropriés et adaptés au type de clientèle et à leur évolution (ex. : clientèle 0-5 ans, 5-12 ans, familiale, personnes âgées).
- e. Localiser adéquatement les parcs et espaces verts selon les clientèles à desservir et les secteurs d'intérêt.
- f. Utiliser le mécanisme de cession minimale en parcs et espaces verts lors d'une opération cadastrale.
- g. Envisager la possibilité d'acquérir certains sites particuliers à des fins de protection du milieu naturel.
- h. Prévoir des équipements adaptés aux nouvelles activités récréatives (ex. : patins à roues alignées) et analyser l'opportunité de relier les nouveaux quartiers résidentiels au réseau cyclable et récréatif.
- i. Étudier la possibilité d'établir une piste cyclable sur la rue Bell à Gallix

OBJECTIFS

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- | | |
|---|---|
| 2. Préconiser une utilisation optimale et partagée des équipements récréatifs | j. Préconiser un embellissement de certains espaces ou des quartiers urbains par l'insertion d'éléments de verdure adaptés au milieu et de mobilier urbain (plantation d'arbres). |
| 3. Développer un réseau de parcs et d'espaces récréatifs au niveau local | k. Concevoir un plan directeur des parcs et espaces verts de la Ville. |
| 4. Favoriser l'ajout d'activités récréatives ou récréo-touristiques sans affecter l'harmonie ou la qualité de vie des résidants | a. Utiliser de façon conjointe certains équipements récréatifs des secteurs privés, parapublics et publics. |
| | b. Appuyer la réalisation de projets d'équipements récréatifs de gestion privée en complémentarité au réseau public. |
| | c. Éviter les dédoublements d'infrastructures ou de gestion d'équipements entre les intervenants scolaires, municipaux, religieux et autres organismes. Établir une politique ou une concertation entre ces organismes. |
| | a. Relier les différents parcs et équipements récréatifs et de loisirs entre eux ainsi qu'avec les milieux urbanisés par l'aménagement d'un réseau multifonctionnel (cyclable, piétonnier, ski de fond). |
| | a. Développer des activités qui tirent profit du fort potentiel récréo-touristique des composantes naturelles de Sept-Îles (fleuve, îles, plages, forêt, etc.). |
| | b. Autoriser en secteur forestier différents usages à caractère récréatif (ex. : centre d'équitation, camping, camps de groupes organisés, réseau de sentiers, etc.). |
| | c. Éviter les nuisances occasionnées par l'utilisation des sentiers récréatifs (ex. : motoneige, VTT). Planifier adéquatement les tracés et prévoir des aménagements adéquats s'il y a lieu. |

OBJECTIFS

5. 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.
6. Mettre en valeur le secteur du Vieux-Quai à des fins récréo-touristiques et évaluer le potentiel portuaire pour les activités de croisières

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- d. Permettre l'hébergement touristique (gîte touristique) en complémentarité à l'hébergement d'envergure (hôtel / motel). Les secteurs présentant un intérêt pour établir les gîtes touristiques correspondant au secteur du noyau traditionnel de Sept-Îles (ex. : rues Arnaud, Brochu), au noyau villageois de Gallix, au secteur linéaire de la Route 138 ou encore, au secteur présentant un intérêt patrimonial (ex. : secteur Clarke).
- a. Favoriser les aménagements qui assurent une visibilité des lieux, des aménagements à plus d'une issue, un éclairage adéquat, une localisation offrant des vues ouvertes plutôt que fermées, etc.
- a. Circonscrire et identifier le secteur du Vieux-Quai à des fins récréo-touristiques et communautaires.
- b. Planifier des aménagements fonctionnels et sécuritaires (circulation, stationnement, signalisation, etc.).
- c. Autoriser au Règlement de zonage différents usages à caractère touristique ainsi que des usages complémentaires (ex. : kiosque de fruits / légumes, marché public, etc.).
- d. Poursuivre les activités communautaires et les festivités dans le secteur du Vieux-Quai.
- e. Favoriser l'utilisation des infrastructures portuaires actuelles ou nouvelles pour permettre les activités de croisières (quel que soit le niveau local, provincial et international) dans la baie de Sept-Îles.
- f. Prévoir un PIIA dans le secteur du Vieux-Quai (entre Monseigneur-Blanche et Régnault) afin d'appuyer le développement touristique.

ORIENTATION, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

THÈME 7 : ACTIVITÉ AGRICOLE ET FORESTIÈRE

ORIENTATION : Favoriser le développement des ressources agricoles et forestières tout en assurant la protection de ces milieux.

OBJECTIFS

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

1. Favoriser le développement de l'agriculture et des activités complémentaires à l'agriculture

- a. Permettre les activités agricoles dans les zones protégées par la LPTAA et dans les milieux forestiers.
- b. Permettre et gérer les activités touristiques associées à l'agriculture telles que gîte à la ferme, table champêtre, transformation de produits, etc. sur une exploitation agricole.
- c. Permettre et gérer la vente de fruits et légumes et autres produits de la ferme sur une exploitation agricole.

2. Exploiter rationnellement les ressources forestières afin d'éviter une rupture des approvisionnements

- a. Gérer les coupes forestières par le biais de normes permettant d'assurer la pérennité de la ressource.
- b. Favoriser le reboisement des zones dénudées et non utilisées à des fins agricoles.
- c. Interdire la coupe d'arbre en bordure des cours d'eau dans les milieux forestiers.
- d. Interdire ou mieux gérer certains usages pouvant être nuisibles pour le milieu forestier (ex. dépotoirs, véhicules, ferrailles).

ORIENTATION, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

THÈME 8: PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL, ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

ORIENTATION :	Reconnaître et préserver les caractéristiques significatives des composantes du milieu sur le plan architectural, patrimonial (bâti et naturel) et esthétique (paysage)
---------------	---

OBJECTIFS

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

1. Favoriser l'utilisation de techniques appropriées à l'obtention d'un cadre bâti de bonne qualité et significatif sur le plan patrimonial

a. Inventorier et évaluer les sites d'intérêts architectural et patrimonial selon leurs caractéristiques. Analyser l'opportunité de concevoir, d'utiliser ou d'offrir un guide de sensibilisation ou de rénovation architecturale (ex. : guide sur les styles architecturaux au Québec).

b. Régir par une réglementation particulière (ex. PIIA) l'implantation et l'intégration architecturale des projets ou régir l'entreposage extérieur, l'affichage, l'architecture et le gabarit des bâtiments dans les secteurs d'intérêt ou visibles (ex. : boulevard Laure, secteur Clarke, quadrilatère formé des rues Monseigneur-Blanche, Retty, Gamache, Brochu, Route 138, centre-ville)

c. Aménager et entretenir adéquatement les entrées de ville (enseigne de qualité, aménagement paysager).

d. Éviter les démolitions de bâtiments dotés d'une architecture et d'un patrimoine reconnus (ex. : secteur Clarke).

e. Régir les matériaux de revêtements extérieurs des façades, les forteresses ainsi que la forme excentrique des bâtiments (ex. : forme demi-cercle ou irrégulière).

2. Protéger ou bonifier certains éléments naturels du milieu

a. En conformité avec le schéma d'aménagement régional, s'assurer de la protection des éléments hydriques (cours d'eau assujettis) ainsi que des sources d'eau potable municipale (ex. 300 mètres du lac des Rapides, 60 mètres des rivières, etc.).

b. Prévoir une aire de conservation pour certains milieux naturels.

3. Limiter l'ajout d'infrastructures pouvant avoir des impacts négatifs sur le paysage et/ou sur l'environnement
- c. Mettre en place un programme de renaturalisation des berges dans le secteur du lac des Rapides.
 - d. Mettre en valeur par l'autorisation d'usages extensifs (ex. : sentiers pédestres, aires de repos et d'observation) et par l'application de normes adaptées au milieu (éloignement, densité, etc.) certains secteurs naturels.
 - e. Favoriser la conservation intégrale des espèces et des lieux de la rivière Moisie, de la réserve écologique de Matamek, des îles du littoral et de la rivière Pigou ;
 - f. Conjointement avec le gouvernement provincial, favoriser la recherche scientifique, l'éducation et la conservation de la réserve écologique de Matamek ;
 - g. Confirmer les éléments d'intérêts reconnus au niveau régional (ex. : sites archéologiques, l'Île du Corossol).
 - h. Protéger le secteur de la Plaine de Checkley (Canards Illimités).
- a. Éviter l'implantation d'infrastructures qui s'intègrent difficilement au territoire (ex. : lignes de transport d'énergie, poste de transformation, etc.) ou minimiser leur impact visuel (ex. : aménagement d'écran tampon). Pour l'implantation d'éoliennes, procéder à une analyse visuelle et choisir des sites de moindre impact.
 - b. Autoriser toute nouvelle implantation d'une ligne principale de transport d'énergie électrique (autre que celle faisant partie du réseau de distribution local) uniquement à l'intérieur d'une aire forestière. Elle pourra être permise dans les autres zones uniquement pour relier ladite ligne et un poste de distribution existant. Élaborer un PIIA afin d'exiger qu'une étude d'intégration visuelle soit réalisée lors de l'implantation d'une telle infrastructure de manière à minimiser l'impact visuel au paysage naturel, et plus particulièrement, au corridor panoramique de la Route 138.

OBJECTIFS

4. Préserver les percées visuelles vers le fleuve et la baie à partir du corridor routier principal (Route 138)

5. Assurer une protection des biens et des personnes en fonction des contraintes naturelles ou anthropiques

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- c. En conformité avec le schéma d'aménagement de la MRC, régir les activités contraignantes (ex. : cimetières d'autos « cour à scrap », déchets, matières dangereuses, carrières et sablières, etc.).
 - d. Régir les interventions et les usages (ex. : hydravions, déboisement, essence, etc.) autour et sur le lac des Rapides.
- a. Régir par des techniques appropriées (PIIA, zonage, contrôle intérimaire, etc.) les usages et les interventions (ex. : pose de panneaux-réclames, entreposage en vrac, déboisement, etc.) en bordure de la Route 138, du côté du fleuve principalement.
 - b. Demander au gouvernement provincial et à ses ministères concernés de consulter la Ville avant d'effectuer toute transaction immobilière entre les propriétés gouvernementales et privées, particulièrement lors d'octroi des baux pour les carrières et sablières sur les terres du domaine public.
 - c. Conformément au schéma d'aménagement de la MRC, intégrer les normes relatives aux coupes forestières à proximité de la Route 138 de telle sorte qu'une bande de 30 mètres de largeur soit maintenue de chaque côté de l'emprise de la route. Permettre le déboisement sur une certaine largeur pour l'aménagement d'entrée privée.
- a. Identifier les sources de contraintes naturelles (ex. : éboulis, érosion, glissement de terrain, secteur de haute marée, zone d'inondation fluviale, etc.) ou anthropiques (ex. : activités industrielles polluantes).
 - b. Intégrer aux règlements d'urbanisme les dispositions normatives contenues au niveau régional ou provincial concernant les secteurs de contraintes ou à préserver. Maintenir les normes d'immunisation dans les secteurs 0-100 ans et proscrire la construction dans les secteurs 0-20 ans sous réserve de conditions particulières.
 - c. Compléter les analyses techniques, foncières et environnementales dans les secteurs de Val-Marguerite et des plages; identifier des solutions adaptées au milieu; limiter le développement tant que les solutions n'auront pas été apportées; élaborer une approche graduelle dans les interventions.

OBJECTIFS

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- d. Être partenaire dans les programmes gouvernementaux pour identifier et appliquer des solutions adaptées aux problématiques du milieu (ex. : programme d'assistance technique pour une méthode de stabilisation des berges adaptée aux particularités du milieu).

4.0 AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

Les plans des affectations du sol joints et annexés au présent document (voir l'annexe 2) et faisant partie intégrante du Plan d'urbanisme, comprennent les affectations suivantes :

HABITATION (H)

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

MULTIFONCTIONNELLE (M)

CENTRE-VILLE (CV)

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)

4.1 PRINCIPES D'INTERPRÉTATION

Considérant la grandeur du territoire à couvrir, le type de représentation cartographique et afin de permettre un ajustement minimal dans la concordance des plans des affectations et des plans de zonage, les limites d'une aire d'affectation, calculées à l'échelle sur les plans des affectations du sol, sont réputées pouvoir varier d'une distance maximale de cinquante mètres (50 m). En conséquence, une limite de zone aux plans de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage qui se retrouve au-delà d'une limite d'une aire d'affectation est réputée coïncider et être conforme à cette dernière, à condition que la distance mesurée à l'échelle entre les deux limites n'excède pas cinquante mètres (50 m).

Pour chaque affectation, on indique l'usage principal prédominant pour lequel est destinée une aire. À un groupe d'usages prédominants dans une aire d'affectation, peuvent être aussi autorisés d'autres usages ou groupe d'usages principaux jugés compatibles qui, tout en n'étant pas directement liés à l'affectation dominante, ne représentent pas d'incompatibilité significative aux usages prédominants, où s'il y en a, ces usages seront soumis à des dispositions particulières.

La réglementation d'urbanisme précisera, de façon plus détaillée, les usages et groupes d'usages autorisés par zone, ainsi que les normes minimales auxquelles ces usages seront assujettis. La réglementation précisera aussi pour chaque groupe d'usages, les usages complémentaires à des usages principaux. Une aire d'affectation peut être constituée d'une ou plusieurs zones délimitées au Règlement de zonage.

Le Règlement de zonage n'a pas à autoriser dans une aire tous les groupes d'usages compatibles à son affectation. Le règlement est conforme même si le nombre d'usages autorisés est plus restreint que ceux énumérés pour chaque aire d'affectation.

4.2 USAGES AUTORISÉS ET DENSITÉS D'OCCUPATION PAR TYPE D'AFFECTATION DU SOL

4.2.1 Habitation (H)

a) *Habitation de très faible densité (10 log./ha et moins) (Ha)*

Les aires résidentielles de très faible densité, c'est-à-dire où la densité brute d'occupation est de 10 logements à l'hectare ou moins, correspondent aux secteurs périurbains de Val-Marguerite, des plages, du lac des Rapides, du lac Labrie et des noyaux périurbains de Gallix et de Moisie. Dans les secteurs où il n'y a pas de réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire, les normes minimales de lotissement sont d'au moins 4 000 m² par terrain tel que spécifié au document complémentaire du schéma d'aménagement régional. Ces dimensions de terrain ont pour but d'éviter les problèmes environnementaux (contamination des puits, protection des cours d'eau, de la nappe phréatique, etc.).

Les habitations unifamiliales isolées constituent l'usage dominant dans les aires de très faible densité. D'autres usages tels que les parcs et espaces verts, les équipements d'utilité publique, les services complémentaires à l'habitation sont compatibles avec l'usage dominant. Notons que ces secteurs peuvent recevoir des résidences habitables de façon permanente ou saisonnière mais que les normes minimales applicables aux bâtiments principaux devront être respectées quel que soit le type d'occupation. Aussi, afin de respecter l'objectif d'harmonisation des secteurs, l'alternance résidence avec roulotte n'est pas autorisée. De plus, dans les secteurs sans service d'aqueduc et d'égout, les habitations de moyenne et forte densités (ex. : jumelée, multifamiliale) ne doivent pas être autorisées.

Enfin, certaines parties des secteurs périurbains sont déjà desservies par l'aqueduc ou l'égout alors que d'autres parties pourront l'être pour résoudre des problèmes environnementaux. Dans ces cas, la densité d'occupation pourra être ajustée en conséquence.

b) *Habitation de faible à forte densité (plus de 10 à plus de 50 log. /ha) (Hb)*

Les aires d'habitation de faible à forte densités c'est-à-dire où la densité brute d'occupation peut varier entre plus de 10 et plus de 50 logements à l'hectare correspondent aux concentrations de résidences déjà existantes dans le pôle urbain principal de Sept-Îles (ex. : quartier Sainte-Famille) et les pôles urbains secondaires de Place Ferland (secteur exclusivement de maisons mobiles) et de Clarke.

Outre les quartiers résidentiels déjà existants, les secteurs d'expansion résidentielle projetés à l'intérieur du pôle urbain principal de Sept-Îles et de Place Ferland sont aussi affectés à des fins d'habitation de faible à forte densités.

Dans le secteur d'expansion du pôle urbain principal de Sept-Îles, les nouveaux développements résidentiels pourront recevoir différents types d'habitation (sauf les maisons mobiles). Dans le secteur d'expansion de Place Ferland, seules les maisons mobiles sont autorisées.

Le Règlement de zonage viendra préciser les limites des zones d'habitation de faible, de moyenne et de fortes densités lesquelles seront établies en respect des objectifs et des moyens de mise en oeuvre édictés dans le présent Plan d'urbanisme.

Les résidences unifamiliales isolées constituent l'usage dominant dans l'affectation habitation. Dans certains secteurs, l'habitation unifamiliale jumelée, bifamiliale isolée ou multifamiliale pourra être autorisée. Aussi, d'autres usages compatibles avec l'habitation pourront être autorisés tels certains commerces ou usages récréatifs lorsqu'ils desservent le voisinage et qu'ils n'entraînent aucun inconvénient pour celui-ci, ainsi que certains services complémentaires et intégrés à l'habitation.

4.2.2 Affectation multifonctionnelle (M)

L'affectation multifonctionnelle correspond aux secteurs où certains commerces, services, usages publics ou récréatifs, types d'hébergement, des résidences, des logements peuvent être autorisés distinctement ou ensemble. Cette polyvalence d'activités ainsi que la diversité du cadre bâti sont observées principalement dans le pôle urbain traditionnel de Sept-Îles (centre-ville).

Le Plan d'urbanisme reconnaît le caractère multifonctionnel du centre-ville (ex. : rues Brochu, Arnaud) et favorise sa mise en valeur par différentes interventions. En termes d'usages, cela pourra se traduire dans le Règlement de zonage par la possibilité d'ajouter des commerces offrant des spécificités (ex. : artisanat, boulangerie, chocolaterie, poissonnerie, marché, café-terrasse, etc.) ou de l'animation. Par contre, certains usages axés sur la vente au détail avec entreposage extérieur ne contribuent pas à la spécificité ou à l'animation recherchée dans un pôle d'activités communautaires ou multifonctionnelles. D'autres vocations ou fonctions peuvent aussi être accordées à des bâtiments ou des terrains vacants (ex. : ancien terrain du Canadian Tire).

Une aire multifonctionnelle est définie également dans le secteur Clarke, ainsi que dans les pôles de services locaux de Moisie et de Gallix qui constitue des pôles urbains secondaires.

Les usages dominants ou compatibles sont nombreux : habitation, vente au détail, services, hébergement et restauration, usages publics, ou récréatifs, etc.

Dans une aire multifonctionnelle, les bâtiments à usage spécifique sont permis autant que ceux à vocation mixte, soit par le biais d'une juxtaposition (sur un même niveau) ou une superposition (à des étages différents) de divers usages, tels que commerces, services et logements. Aussi, des zones résidentielles, commerciales, publiques, mixtes, etc. pourront être prévues au Règlement de zonage et être considérées conforme au Plan d'urbanisme.

Une aire d'affectation multifonctionnelle se retrouve au centre du parc de maisons mobiles de Place Ferland. En effet, l'activité commerciale peut être jumelée aux résidences de ce secteur et certains usages commerciaux ou résidentiels y sont opérés de façon distincte. Le type de bâtiment « maison mobile » ne permet pas la ségrégation des usages par étage.

Une aire multifonctionnelle est projetée près du CEGEP.

4.2.3 Affectation commerciale (C)

L'affectation commerciale correspond au corridor routier formé du boulevard Laure (Route 138) qui traverse l'agglomération de Sept-Îles. Il s'agit d'un lien artériel majeur qui représente un atout pour les commerces qui recherchent une visibilité accrue et une accessibilité facile.

En termes d'usages, une distinction entre les sections suivantes du boulevard Laure est observée :

- Tronçon compris entre Retty et des Montagnais
- Tronçon compris entre des Montagnais et Desmeules
- Tronçon compris entre Desmeules et près de la rivière des Rapides

Le tronçon du boulevard compris entre Retty et des Montagnais se caractérise par une concentration d'activités commerciales et de services (privés et publics), peu de logements individuels ou à l'étage et une très grande majorité de bâtiments ayant un étage. Dans un contexte d'optimisation du développement, il s'avère pertinent de densifier ce secteur en augmentant le nombre d'étages ou la hauteur minimale et maximale et en effectuant un remembrement de terrains. De plus, dans un objectif de développement de qualité et structuré, il faut s'assurer que les espaces d'entreposage extérieur, les aires de stationnement et l'architecture des bâtiments soient bien régis. En termes d'usages pouvant être permis, notons principalement les commerces locaux et régionaux, les grandes surfaces, les centres commerciaux, les édifices administratifs, les centres d'affaires, etc.

Le tronçon du boulevard compris entre des Montagnais et Desmeules se caractérise par une faible densité d'occupation, des percées visuelles intéressantes du côté de la baie de Sept-Îles et la présence d'un important parc riverain (Sentiers de l'Anse) du côté sud du boulevard. Une sélection des usages compatibles au milieu et l'élaboration de normes sévères concernant l'entreposage extérieur entre autres permettra d'assurer la qualité visuelle en bordure de cette partie du boulevard. Rappelons qu'il s'agit de l'entrée dans le pôle urbain de Sept-Îles.

Le tronçon de la route compris entre Desmeules et les terrains situés près de la rivière des Rapides se caractérise par l'implantation de quelques résidences et de quelques commerces. Ce secteur doit aussi faire l'objet d'un traitement particulier en termes de sélection d'usages et d'aménagements extérieurs. La problématique de circulation versus les entrées privées et les percées visuelles dans certaines parties de la route (ex. : secteur Arnaud) devront être prises en compte lors de l'élaboration des dispositions réglementaires.

D'autres secteurs commerciaux pourront être circonscrits dont la partie commerciale de l'avenue Gamache ou du Vieux-Quai.

Enfin, l'affectation commerciale sur la majorité du boulevard des Montagnais est justifiée par son rôle qu'il joue en termes de desserte routière entre le boulevard Laure et les infrastructures publiques et récréatives sises au nord-est (garage municipal, Sûreté du Québec, golf).

Certains types d'industries sans incidence sur le milieu (ex. : industries artisanales telles chocolaterie, micro-brasserie, etc.) peuvent être autorisés dans les zones commerciales.

4.2.4 Affectation commercialo-industrielle (CI)

Deux importants secteurs commercialo-industriels dans le pôle urbain de Sept-Îles, soit plus précisément dans le secteur des rues Perreault et Kegaska, sont déjà occupés à des fins commerciales et industrielles diverses (vente au détail, en gros, débosselage, mécanique, industrie légère et manufacturière, etc.). Il reste encore quelques terrains vacants et certains commerces (ex. : vente au détail de produits finis, non industriels tels que meubles ou ordinateurs) ne s'avèrent pas compatibles à ce milieu où l'on retrouve des contraintes.

Bien que ces secteurs ne soient pas trop visibles à partir du principal axe de circulation routier (boulevard Laure), il y a lieu de régir les activités et de faire une sélection des usages afin d'obtenir graduellement des secteurs plus structurés et plus intéressants sur le plan visuel.

4.2.5 Affectation industrielle (I)

Les aires industrielles sont définies en tenant compte des grandes propriétés (ex. : IOC), des secteurs industriels déjà existants ou projetés, des diversités et de la nature des activités (ex. : lourde, PME, contraignantes) comme suit :

- a) Manufacturière (Ia)
- b) Grand gabarit (Ib)
- c) Utilité publique (Iu)
- d) Extraction (Ie)

a) *Industrie manufacturière (Ia)*

La ville de Sept-Îles compte différentes aires industrielles, dont la localisation et le lotissement conviennent à des petites ou moyennes entreprises ainsi qu'à des commerces de gros et des activités d'entreposage. Mentionnons les secteurs industriels Ferco, Arnaud (partie est) ainsi que les deux secteurs commercialo-industriels identifiés précédemment.

Entre Place Ferland et le lac des Rapides, le parc industriel de Sept-Îles est voué principalement à la petite et moyenne industrie et au commerce de gros. La concentration des entreprises qu'elle permet, sa plus grande proximité de l'aire industrielle régionale de Pointe-Noire et de la voie ferrée Arnaud ainsi que la disponibilité de terrains viabilisés constituent ses principaux atouts. Au Règlement de zonage, il faudra prévoir des usages commercialo-industriels dans le parc industriel municipal de manière à permettre la rentabilisation et l'optimisation des infrastructures et des espaces disponibles sans compromettre l'harmonisation des activités. Une sélection judicieuse et une ségrégation des usages sur le plan spatial à l'intérieur du parc industriel (ex. : récupération et entreposage extérieur, haute technologie, production, services à l'entreprise tels que restaurants) s'avèrent inévitables afin d'assurer l'harmonie souhaitée.

En plus d'autoriser certains usages de services complémentaires à l'industrie (ex. : restauration, vente de produits finis complémentaire à la production), les secteurs industriels identifiés dans la présente section doivent constituer une alternative à la problématique des camions stationnés en quartier résidentiel. Un parc de stationnement, d'entretien et de surveillance des camions constitue un usage qui sera permis dans ces secteurs industriels ou autres secteurs similaires.

b) *Industrie à grand gabarit (Ib)*

Deux aires industrielles de superficie très étendue permettent l'industrie à grand gabarit. Afin d'éviter que la circulation lourde et la pollution visuelle, sonore ou autre n'affectent la qualité des secteurs résidentiels, ces aires sont prévues à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

Un premier secteur correspond aux terrains de la Compagnie minière I.O.C., entre le pôle urbain de Sept-Îles et l'aéroport. Ce secteur présente de nombreux avantages sur le plan industriel. Il est traversé d'ouest en est par la Route 138 et du nord au sud par le chemin de fer QNS&L. L'aéroport y est accessible, de même que les installations portuaires et le poste de transformation d'énergie électrique de la Compagnie minière I.O.C. Cependant, le développement de cette aire demeure fortement lié à la volonté de cette compagnie minière, qui possède la quasi totalité des terrains.

À l'extrémité ouest de la baie, entre la rivière Hall et Pointe-Noire, s'étend la plus vaste aire industrielle à grand gabarit (Ib-2). Le potentiel de développement de Pointe-Noire est particulièrement significatif puisqu'il demeure le seul secteur de Sept-Îles offrant une très grande capacité portante. D'ailleurs, nous y retrouvons actuellement les installations de l'Aluminerie Alouette. De plus, la compagnie minière Wabush y opère une usine de bouletage et Port Canada exploite un port en eau profonde. Une route d'accès asphaltée reliant le site à la Route 138 et la proximité du poste de transformation d'énergie électrique Arnaud complètent les avantages de localisation de ce site.

Le site de Pointe-Noire représente un intérêt également pour l'extraction minérale (carrière / sablière) à des fins locales, régionales ou outre-mer (exportation). L'autorisation de ce type d'activité ou d'activités similaires (ex. : bétonnage) ne doivent pas compromettre les possibilités d'extension ou d'ajouts de la grande entreprise.

c) Utilité publique et infrastructure (Iu)

Centre industriel et de service régional, Sept-Îles a fait l'objet, au cours des dernières décennies, d'importants investissements publics. La Ville doit composer, dans ses efforts de planification urbaine, avec les limites qu'implique la propriété publique d'une partie de son territoire. Ces contraintes peuvent être d'autant plus grandes que l'utilisation de ces secteurs est assimilable à l'industrie.

Afin de reconnaître la situation particulière présentée par des terrains ni tout à fait industriels (des entreprises privées ne pourraient s'y implanter, du moins sans le consentement des autorités gouvernementales), ni tout à fait institutionnels (puisque impropres à l'établissement de services directs à la population), le Plan d'urbanisme définit différents secteurs d'utilité publique et d'infrastructure.

L'aéroport de Sept-Îles, situé à l'est du pôle urbain, est le plus important en termes de superficie de la Côte-Nord. Outre deux pistes d'atterrissage et une aérogare avec services aux passagers et aux touristes, on y opère des garages et entrepôts, une école de pilotage, des agences de location d'hélicoptères et même une usine d'épuration des eaux.

Du côté ouest du pôle urbain, au nord du boulevard des Montagnais est implanté le complexe des travaux publics (Services techniques) de la Ville de Sept-Îles.

La reconnaissance des aires d'utilité publique (au sud du lac des Rapides et sur la rivière Sainte-Marguerite) se justifie surtout par l'importance des investissements publics à protéger et par des raisons de sécurité. Y sont présents, d'une part, la centrale de traitement des eaux (chloration, ozonation) de Sept-Îles et, d'autre part, les barrages de la rivière Sainte-Marguerite ainsi que le poste de transformation électrique (poste Arnaud).

L'aire d'enfouissement sanitaire correspond au site actuellement en opération, au nord-est de la Ville. La superficie de l'aire permet une expansion du site, de façon à répondre aux besoins à moyen terme et même à long terme de la population. On trouve aussi dans cette aire un champ de tir.

D'autres usages d'utilité publique, ponctuelle ou linéaire (ex. : éoliennes, étangs d'épuration, poste et ligne de transport d'énergie électrique, gazoduc, aire d'entreposage et de disposition des neiges usées) peuvent faire l'objet d'un zonage distinctif ou d'une autorisation spécifique sans qu'une aire d'affectation leur soit attribuée. Toutefois, nous devons nous assurer que les critères associés à la préservation des milieux bâtis et naturels (incluant l'aspect visuel) soient respectés lors de l'ajout ou du déplacement de tout équipement ou usage d'utilité publique.

d) *Extraction (Ie)*

Au nord du site d'enfouissement sanitaire, de part et d'autre du chemin du lac Daigle, une aire d'extraction est définie. La concentration de sablières qu'on y relève justifie cette affectation. Les usages extraction (sablière / carrière / gravière), les mines et les tourbières peuvent aussi être autorisés dans des aires forestières et industrielles.

4.2.6 Affectation publique et communautaire (P)

L'affectation publique et communautaire permet de confirmer les principaux sites publics sur le territoire, tels les équipements et infrastructures municipales, les institutions scolaires et religieuses et les centres d'activités communautaires. Les usages publics sont souvent concentrés dans les pôles urbains (ex. : église, centre communautaire, cimetière, école, etc.). Mentionnons à titre de référence la présence de l'aire publique entre le boulevard Laure et le Vieux-Quai, à l'ouest de la rue Père-Divet où nous retrouvons un centre socio-récréatif, un musée régional, une salle de spectacle, un hôpital, l'hôtel de ville, des écoles et des églises.

Les usages publics ne font pas toujours l'objet d'une affectation spécifique, c'est-à-dire qu'à l'intérieur d'une aire d'aménagement mixte ou autre, on pourra autoriser certains usages ou infrastructures publics (ex. : une bibliothèque pourrait être incluse dans une aire mixte avec d'autres usages de services privés).

4.2.7 Affectation récréation, loisirs, parcs et espaces verts (REC)

Les aires récréation, loisirs, parcs et espaces verts sont définies en tenant compte de l'utilisation actuelle ou potentielle des sites, comme suit :

Le potentiel récréatif et touristique de la ville s'articule d'abord autour du Parc régional de l'archipel de Sept-Îles. Sont incluses dans des aires récréatives, les îles Dequen, Manowin, du Corossol, Petite Basque, Grande Basque, Petite Boule et Grosse Boule. Des usages récréatifs tels que terrains de camping, sentiers de randonnée et aires de pique-nique y sont autorisés.

La Marina, dans le secteur du Vieux-Quai, le Vieux-Poste enclavé par la réserve indienne de Uashat, les accès au fleuve et aux principaux cours d'eau situés au sud du secteur de l'Anse, à l'ouest de la rivière au Foin et à l'est de la rivière des Rapides sont aussi inclus dans des aires récréatives.

Au nord de la ville, une vaste aire récréative entoure les sentiers du club de ski de fond Rapido inc., de même que les installations de la base de plein air du lac des Rapides. Considérant que le lac sert de réservoir d'alimentation en eau potable, les activités et les aménagements seront régis rigoureusement. Le centre de ski de Gallix fait partie d'une aire récréative.

Le Club de golf Sainte-Marguerite situé au sud du secteur Clarke de même que le terrain de golf situé près du boulevard des Montagnais sont inclus dans une aire récréative. Le terrain du club de Camping Caravaning Côte-Nord de même que les terrains de camping de Gallix et de Moisie sont inclus dans des aires récréatives.

Les usages récréatifs à caractère intensif ou extensif constituent les usages dominants dans ce type d'affectation. Dans certaines aires, l'habitation pourrait être autorisée.

Les parcs et espaces verts existants et projetés peuvent être inclus dans des aires d'affectation Parc et espace vert. Par ailleurs, de tels usages seront permis, en vertu du Règlement de zonage, partout sur le territoire, sans distinction particulière.

4.2.8 Affectation conservation (Con)

Cette affectation du sol vise à protéger certains milieux naturels qui sont fragiles et, pour lesquels toute utilisation intensive du sol serait néfaste sur le plan de la qualité de l'environnement et de la sécurité.

Les berges des rivières du Poste, Sainte-Marguerite et Moisie sont incluses dans des aires de conservation de même que l'embouchure de la Petite-Rivière-Sainte-Marguerite, la réserve écologique de la Matamek, les îles du littoral et de la rivière Pigou.

Une aire conservation entoure presque entièrement le lac des Rapides. Elle assure au lac qui alimente la Ville en eau potable, un périmètre de protection de 300 mètres sur presque tout son pourtour.

Une quatrième aire de conservation est définie autour de la flèche de sable à la plage Ferguson dans le secteur de Val-Marguerite.

Dans les aires de conservation, les usages et les activités / aménagements seront très limités et de nature extensive seulement afin d'assurer la protection nécessaire à ces milieux naturels fragiles ou importants.

4.2.9 Affectation forestière (F)

Les aires forestières couvrent l'ensemble du territoire forestier de la ville. Elles se caractérisent par une utilisation polyvalente.

L'activité forestière ainsi que les usages de nature récréative (ex. : camping), récréo-touristique (ex. : sentiers d'interprétation) et les activités connexes (pêche, chasse, pourvoirie, camp forestier, etc.) constituent les usages dominants.

En présence de routes publiques, les résidences et certains types de commerces pourront être autorisés sur certains tronçons. De plus, certains usages associés à l'agriculture (bleuetières et petits fruits) et à l'industrie pourront être précisés au Règlement de zonage.

À Moisie, le secteur situé au nord de la Route 138 et à l'est de la rivière Moisie est inclus dans une aire d'affectation forestière considérant son potentiel pour l'exploitation de tourbières. Une bande de protection de 60 mètres en bordure de la rivière aux Rats-Musqués sera prévue au Règlement de zonage.

4.2.10 Affectation agricole (A)

Les aires d'affectation agricole correspondent généralement à la zone agricole protégée par la LPTAQ et aux inclusions à cette zone. Cet usage peut cependant être autorisé dans d'autres affectations telles que l'affectation forestière.

À Moisie, les aires d'affectation agricole sont principalement situées en bordure de la Route 138. À Gallix, la zone agricole couvre un vaste territoire situé de part et d'autre de la Route 138 entre l'intersection de la rue Marguerite et l'intersection du chemin du lac Labrie.

Les usages dominants dans ces aires d'affectation sont l'agriculture avec ou sans élevage. Les usages complémentaires à l'agriculture tels que l'habitation, les gîtes à la ferme, les tables champêtres, la vente de produits de la ferme et la transformation de produits sont également autorisés.

Cette affectation ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire les résidences existantes implantées dans ces aires d'affectation.

5.0 TRACÉ PROJETÉ ET TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT

Conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement de l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport font partie intégrante du Plan d'urbanisme.

5.1 RÉSEAU ROUTIER

Les principales voies de circulation routière sont classées artères ou collectrices. Les autres voies sont locales.

La route numérotée 138 constitue une route nationale qui traverse le territoire et le relie au principal réseau routier de la Côte-Nord jusqu'aux grands centres urbains de Québec et Montréal.

Différentes collectrices viennent se greffer à cette artère principale. Les boulevards ou rues des Montagnais, Smith, Régnault, Retty, Holliday, Comeau, Brochu et Arnaud dans l'agglomération de Sept-Îles forment le réseau collecteur à lequel viennent se ramifier les rues locales. Dans l'agglomération de Gallix, les rues Marguerite, de la Rivière et Thériault constituent des collectrices alors qu'à Moisie, le chemin des Forges constitue une collectrice.

D'autres collectrices pourront s'ajouter au réseau actuel pour desservir les futurs développements ou pour résoudre des problématiques particulières (ex. : voie de contournement).

Un tronçon d'environ 50 km serait à compléter sur la route de SM3 pour relier la ville de Sept-Îles à la ville de Fermont. Même si ce tronçon est situé à l'extérieur du territoire municipal, sa construction constituerait un atout pour le développement de la ville.

Le schéma d'aménagement de la MRC de Sept-Rivières précise que le territoire régional offre peu de voies de pénétration de qualité dans l'axe nord-sud que ce soit pour l'exploitation forestière, la récréation, le tourisme ou encore l'accès à l'arrière-pays minier. La remise en état et la construction de route s'imposent donc. L'ancien chemin forestier de la Gulf Pulp and Paper à l'ouest de la rivière Saint-Marguerite et le chemin forestier dans le secteur Matamek à l'est du lac à la Croix font partie de ces routes.

Enfin, la figure 5.1 illustre le réseau de circulation que doivent emprunter les véhicules lourds de manière à minimiser les contraintes sur le milieu humain et les infrastructures routières.

5.2 AUTRES RÉSEAUX DE TRANSPORT

Sur le plan ferroviaire, aérien et portuaire, la Ville confirme les infrastructures actuelles.

Sur le plan énergétique, l'implantation du gaz naturel est souhaitable alors que les infrastructures électriques (lignes et postes, éoliennes) devront dorénavant mieux s'intégrer à la trame urbaine et au paysage naturel de Sept-Îles.

Figure 5.1 : Réseau de circulation des véhicules lourds

6.0 ZONES DE CONTRAINTES ET TERRITOIRES D'INTERVENTIONS PARTICULIÈRES

Les secteurs de contraintes naturelles sont associés principalement aux risques de mouvement de terrain, d'érosion et d'inondation que nous pouvons retrouver sur le territoire. Mentionnons à titre d'exemple et de manière non limitative les secteurs suivants : des Plages, Val-Marguerite, rivière Sainte-Marguerite.

Les secteurs de contraintes anthropiques sont ponctuels et linéaires. Il peut s'agir de ligne de transport d'énergie (haute tension), de bassins d'épuration des eaux usées, de dépôts à neiges usées, de réseaux de circulation (ex. : sentiers de motoneiges, VTT), etc. Lors de l'implantation de telles infrastructures, une planification judicieuse est nécessaire afin de minimiser les impacts sur le milieu tant humain, naturel que visuel.

Les secteurs d'interventions particulières sont définis de manière à optimiser, à protéger, à restaurer, à revitaliser, à améliorer certains endroits particuliers. Notons de manière non limitative les secteurs commercialo-industriels (ex. : rue Kegaska), le secteur des Plages, Val-Marguerite, Clarke, Canton Arnaud, Vieux-Quai et Monseigneur-Blanche. Ces secteurs devraient faire l'objet d'interventions à court, moyen ou long terme. Que ce soit pour des raisons d'ordre socio-économique, environnemental, visuel, fonctionnel, sécuritaire, architectural, les interventions méritent d'être réalisées sur une base graduelle et sur la base du plus large consensus.

Outre les dispositions normatives contenues au schéma d'aménagement de la MRC de Sept-Rivières, la Ville de Sept-Îles peut se doter d'outils réglementaires tel le programme particulier d'urbanisme (PPU) ou encore, le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

La technique du PIIA permet de concevoir des projets novateurs ou de proposer des interventions qui s'intègrent au milieu de façon harmonieuse et optimale.

Sur le territoire de Sept-Îles, le PIIA permettra l'implantation de diverses activités, tout en s'assurant d'une intégration harmonieuse au cadre bâti et au paysage naturel environnant. Le Règlement relatif au PIIA viendra préciser les zones et les cas qui seront assujettis à cette réglementation. De façon non limitative les cas ou secteurs suivants sont :

- Secteur d'habitation « haut de gamme » sur la rue Cummings ;
- Entrées de ville ;
- Préservation du paysage visuel en bordure de la mer et de la baie ;
- Vieux-quai ;
- Affichage ;
- Patrimoine bâti;
- Etc.

7.0 DISPOSITIONS FINALES

7.1 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant les plans d'urbanisme de Sept-Îles de Gallix et de Moisie. Sans limiter ce qui précède, sont remplacés les Règlements de Plan d'urbanisme n° 1138 de Sept-Îles, n° 05-90 de Gallix et n° 32-90 de Moisie et leurs amendements.

7.2 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

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