



VILLE DE  
**SEPT-ÎLES**

# **DOCUMENTS D'INFORMATIONS**

## **BAPE**

**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

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 : \_\_\_\_\_

- 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 dérogoires ;

- 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).

- 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.

# ORIENTATION, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

## THÈME 2 : ACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE 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

---

### 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 terme 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 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 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.

## OBJECTIFS

## MOYENS DE MISE EN OEUVRE

### 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)**

### **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.

#### 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.

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 (sablère / 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.

## 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 tels 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

