

RÈGLEMENT N° 2024-577

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME N° 2007-102 – AJOUT D'UN PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU) POUR LE SECTEUR HOLLIDAY

ATTENDU QUE le conseil municipal de la Ville de Sept-Îles a adopté son règlement n° 2007-102 intitulé « Plan d'urbanisme » à sa séance ordinaire du 10 décembre 2007;

ATTENDU QUE le conseil juge opportun de modifier ce plan d'urbanisme afin d'y intégrer un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Holliday et faire les adaptations nécessaires;

ATTENDU QU'un avis de motion a dûment été donné par le conseiller Daniel Guérault pour la présentation du présent règlement lors de la séance ordinaire du 22 janvier 2024;

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

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.
2. Le présent règlement modifie le règlement n° 2007-102 intitulé « Plan d'urbanisme ».
3. Le règlement n° 2007-102 est modifié à la section 6.0 « Zones de contraintes et territoires d'interventions particulières » par l'insertion, après le 4^e alinéa, de l'alinéa suivant :

« En 2023, après plusieurs années de collaboration avec le propriétaire des terrains situés au sud de la rue Holliday, la Ville de Sept-Îles a travaillé sur l'élaboration d'un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Holliday, lequel est jugé stratégique pour le développement de la Ville. Le PPU permet ainsi d'aborder les enjeux du secteur, notamment la mise en valeur et l'optimisation d'espaces vacants offrant un potentiel significatif pour des projets résidentiels et la restructuration et l'amélioration de la circulation, en particulier face aux défis posés par le passage de véhicules lourds au sein d'une zone résidentielle. Le PPU permettra à la Ville d'assurer la réalisation du projet de développement. Il est joint à l'annexe 4 du présent plan d'urbanisme. »
4. Le règlement n° 2007-102 est modifié par l'ajout de l'annexe 4 intitulé « Plan particulier d'urbanisme (P.P.U.), Secteur Holliday », le tout tel que joint en annexe « A » du présent règlement pour en faire partie intégrante.
5. Le règlement n° 2007-102 est modifié à la table des matières par la modification du titre de l'annexe 3 par le titre suivant « Programme particulier d'urbanisme (PPU), Centre-ville traditionnel ».
6. Le règlement n° 2007-102 est modifié à la section 4.0 « Affectations du sol et densités d'occupation », afin de remplacer l'affectation « centre-ville (CV) » par l'affectation « Plan ou programme particulier d'urbanisme (PPU) ».
7. Le règlement n° 2007-102 est modifié afin de créer une aire d'affectation « Plan ou programme particulier d'urbanisme (PPU) », au nord-est de la rue Holliday, à même les aires d'affectation « Hb aire d'habitation de faible à forte densité » et « Récréation, loisir, parc et espace vert ».
8. Le règlement n° 2007-102 est modifié à la légende du Plan d'affectation du sol, feuillets A, B et C afin de remplacer l'item « Aire d'affectation CV, Zone concernée par le PPU » par l'item « Zone concernée par un PPU »
9. L'extrait du Plan d'affectation du sol, feuillet B, ainsi que la légende tels que modifiés par le présent règlement et faisant partie intégrante du plan d'urbanisme, sont joints en annexe « B » du présent règlement pour en faire partie intégrante.

Règlement n° 2024-577 (suite)

10. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

- **AVIS DE MOTION DONNÉ** le 22 janvier 2024
- **PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ** le 22 janvier 2024
- **AVIS DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION PUBLIÉ** le 31 janvier 2024
- **ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION TENUE** le 14 février 2024
- **RÈGLEMENT ADOPTÉ** le 26 février 2024
- **CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC DE SEPT-RIVIÈRES DONNÉ** le 20 mars 2024
- **AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR** le 27 mars 2024
- **PUBLICATION D'UN RÉSUMÉ** le 27 mars 2024
- **ENTRÉE EN VIGUEUR** le 20 mars 2024

(signé) Denis Miousse, maire

(signé) Joël Chouinard, greffier

VRAIE COPIE CONFORME

Greffière

ANNEXE A
PLAN PARTICULIER D'URBANISME, SECTEUR HOLLIDAY

Secteur Holliday

Annexe 4 du Règlement numéro 20002

Ville de Sept-Îles | Février 2024



Table des matières

Introduction.....	1
1. Mise en contexte.....	3
1.1 Pourquoi une planification détaillée?.....	3
1.2	6
1.3	10
1.4 Le cadre bâti.....	12
.....	14
2.1 Les	14
2.2	18
2.3 Les cibles.....	20
2.4 Quelques précédents.....	21
2.5	23

Introduction

(PPU) du
secteur Holliday constitue une planification

le développement de la ville de Sept-Îles.

Encadré par la

(LAU), ce PPU s'insère dans la
vision globale de l'urbanisme de la ville.

Les enjeux majeurs abordés par cette
planification incluent

La mise en valeur et l'optimisation
d'espaces vacants, offrant un potentiel
significatif pour des projets résidentiels

Sept-Îles.

La restructuration et l'amélioration de la
circulation, en particulier face aux défis
posés par le passage de véhicules lourds
au sein d'une zone résidentielle.

Ce PPU sert ainsi de feuille de route,
établissant les bases d'un développement
harmonieux et répondant aux besoins et
aspirations de la population et à la volonté du
conseil.

Section 1

Mise en contexte

1. Mise en contexte

1.1 Pourquoi une planification détaillée?

Le secteur Holliday est situé dans le centre de la ville de Sept-Îles, dans son périmètre d'urbanisation principal en vertu du schéma

MRC de Sept-Rivières L'optimisation de ce périmètre assure un développement durable

du territoire déjà urbanisé

répondre aux besoins de la population De plus, elle permet de mettre à profit les infrastructures actuelles afin de réduire les coûts du développement pour les contribuables.

La rareté des terrains

principal, seulement 12 terrains sont actuellement disponibles pour le développement dans les secteurs Rochette phases 3 et 4 et Joséphat-Méthot. Malgré la présence de quelques terrains vacants supplémentaires dispersés, ces derniers offrent peu d'opportunités de développement significatives. Certains de ces lots pourraient être reconvertis pour des projets de plus haute densité, permettant ainsi de consolider certaines parties de la ville.

Le plan d'urbanisme de 2007 de la Ville de Sept-Îles avait prévu le développement des secteurs vacants situés au nord du périmètre d'urbanisation. Toutefois, les études de sol, notamment celles d'InspeSol, Qualitas et Cogemat ont révélé que la majorité des terrains se trouvent en sol argileux faiblement consolidé, ce qui limite fortement les possibilités de développement en raison du risque élevé de tassement des sols. Ces contraintes ont déjà entraîné des relocalisations coûteuses de résidences et donc, la réévaluation des zones prioritaires pour le développement.

Concernant les périmètres d'urbanisation secondaires dans les secteurs périphériques de Gallix, Clarke, Ferland et Moïse, bien qu'ils puissent accueillir des projets de faible densité, l'éloignement des services du centre urbain constitue un obstacle à l'attraction de nouveaux ménages.

Population totale	24569 pers.
Nombre de ménage	11 270 pers.
Taille moyenne des ménages	2.1 pers.
Âge médian	44.4 ans
-14 ans	16.3 %
-64 ans	63.2 %
-84 ans	20.6 %
	2.1 %
Total de logement	12 814 log.
Densité au km ²	14.1 log./km ²
Population active	12 355
Taux de chômage	5%
Revenu médian	44 400
Personnes en situation de faible revenu- Total	9%
Personnes en situation de faible revenu- 0-17 ans	360 pers.
Personnes en situation de faible revenu- 18-64 ans	1 015 pers.
Personnes en situation de faible revenu 65 ans et plus	4 705 pers.

Statistique Canada (2021)

Le développement socioéconomique

de Sept-Îles est fortement liée aux industries notamment de matières premières. Son développement économique est ainsi significativement tributaire de sa capacité à proposer des cadres de vie adéquats aux entreprises. Ces derniers doivent répondre aux besoins en logement des nouveaux employés. Dans cette optique,

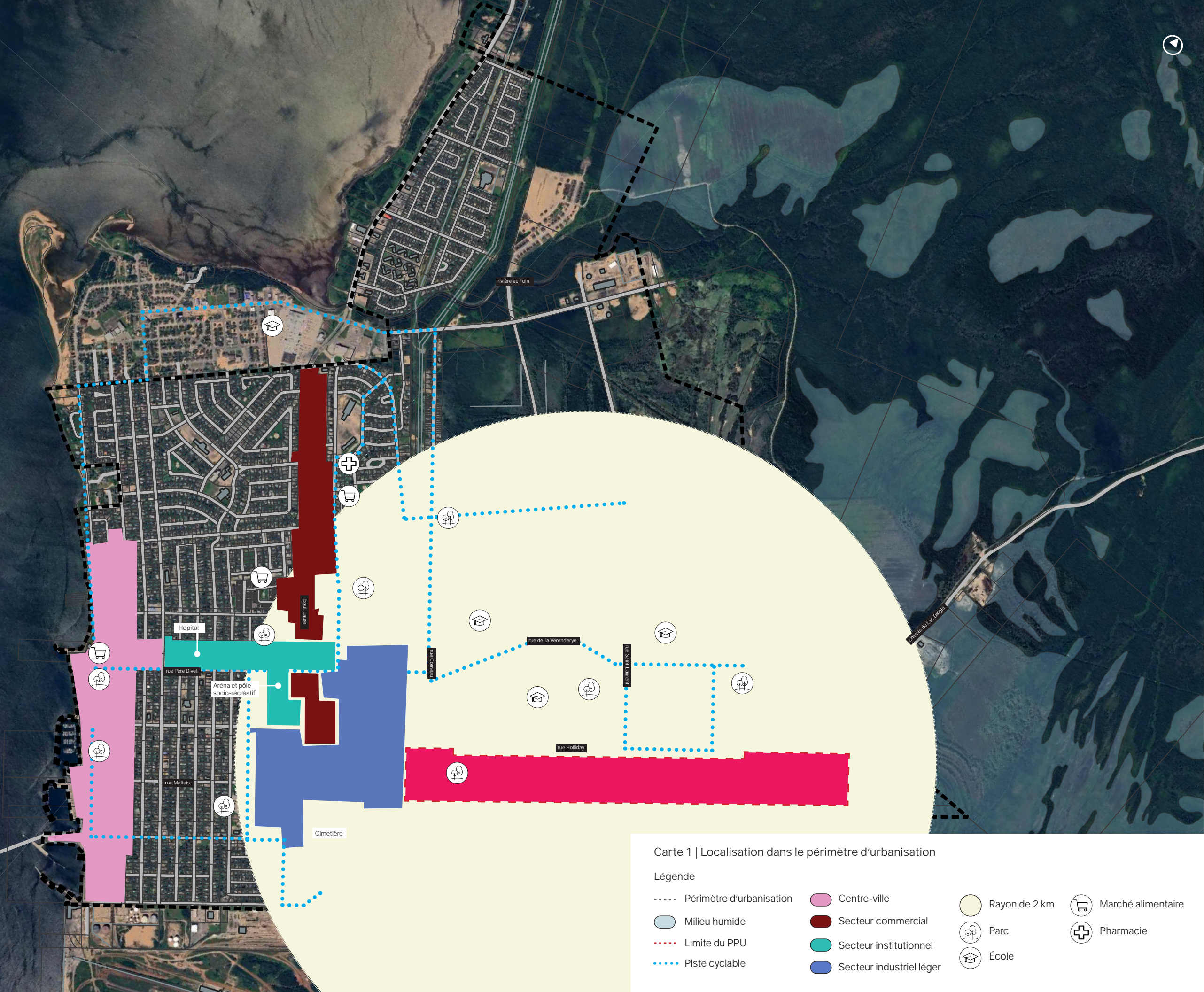
des zones industrielles portuaires risque de générer une exigence accrue en matière d'espaces viabilisés à moyen terme. Lors de l'annonce de projets créateurs d'emplois, la Ville doit pouvoir réagir promptement.

Le rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) met en évidence une pénurie de logements locatifs à Sept-Îles. Le taux d'inoccupation serait passé de 4,1% en 2021 à seulement 1,4% en 2022. Ce taux est bien inférieur au point d'équilibre du marché fixé à 3%. La demande excède l'offre, ce qui entraîne une augmentation des loyers et rend la recherche de logements abordables de plus en plus difficile. Bien que la région enregistre une croissance significative des dépenses en construction, elle reste la région avec les plus faibles investissements au Québec dans ce domaine. Or, la Ville doit contribuer à offrir des solutions pour améliorer l'accès au logement.

Face aux défis de développement urbain, la Ville de Sept-Îles navigue dans un contexte complexe. Sa planification urbaine doit tenir compte à la fois des limitations physiques de son territoire et de la nécessité de répondre à une demande en logement. Ainsi, le développement du secteur Holliday, qui possède les caractéristiques nécessaires pour adresser ces défis, devient prioritaire.



baie des Sept Îles



Carte 1 | Localisation dans le périmètre d'urbanisation

Légende

- Périmètre d'urbanisation
- Milieu humide
- Limite du PPU
- Piste cyclable
- Centre-ville
- Secteur commercial
- Secteur institutionnel
- Secteur industriel léger
- Rayon de 2 km
- Parc
- École
- Marché alimentaire
- Pharmacie

1. Mise en contexte

1.2 Le territoire

Le territoire de planification comprend 68 hectares. Ses limites sont : au sud, les terrains appartenant à la Compagnie minière IOC ; à l'ouest, le parc Holliday ainsi qu'un secteur industriel léger ; au nord, le secteur résidentiel Sainte-Famille ; enfin, le chemin du lac Daigle marque la frontière .

Il convient de noter que les terrains à développer appartenaient autrefois à la Compagnie minière IOC. Ils étaient donc d'usage d'origine résidentiel. La transaction foncière a permis un changement d'usage résidentiel.

Le secteur résidentiel Sainte-Famille comprend plusieurs écoles dont le cégep de formation professionnelle, deux écoles secondaires et deux écoles primaires. Avec ses espaces récréatifs, cet environnement est intéressant notamment pour les familles.

La rue Père Divet mène aisément aux destinations importantes de la ville. Les

services sont surtout concentrés dans le secteur commercial longeant le boulevard Laure. Le secteur institutionnel comprend ainsi que deux arènes, deux écoles, un centre sociorécréatif, un musée, une bibliothèque et un centre de spectacle. Plusieurs espaces publics, restaurants et autres commerces se trouvent dans le centre-ville, où des aménagements

de paysages de la baie des Sept Îles.

Ainsi, dans un rayon de 2 km du centre du secteur Holliday soit environ 30 minutes de marche, sont disponibles plusieurs écoles, parcs, commerces courants et activités sociorécréatives. Le tracé de bandes cyclables bidirectionnelles en chaussée désignée permet de se rendre aux autres services en quelques minutes.

Étant donné que le secteur Holliday est déjà entouré d'une multitude de services et d'activités, il est prévu de le dédier principalement à un usage résidentiel, évitant ainsi une concurrence avec les autres pôles d'attraction de la ville.

Population active totale	12 355 pers.
Personne travaillant à la maison	1 015 pers.
Déplacement en automobile	10 330 pers.
Déplacement en transport en commun	20 pers.
Déplacement à bicyclette	635 pers.
Déplacement à pied	635 pers.
Déplacement- autre	255 pers.

Statistique Canada (2021)



Carte 2 | Le milieu d'insertion

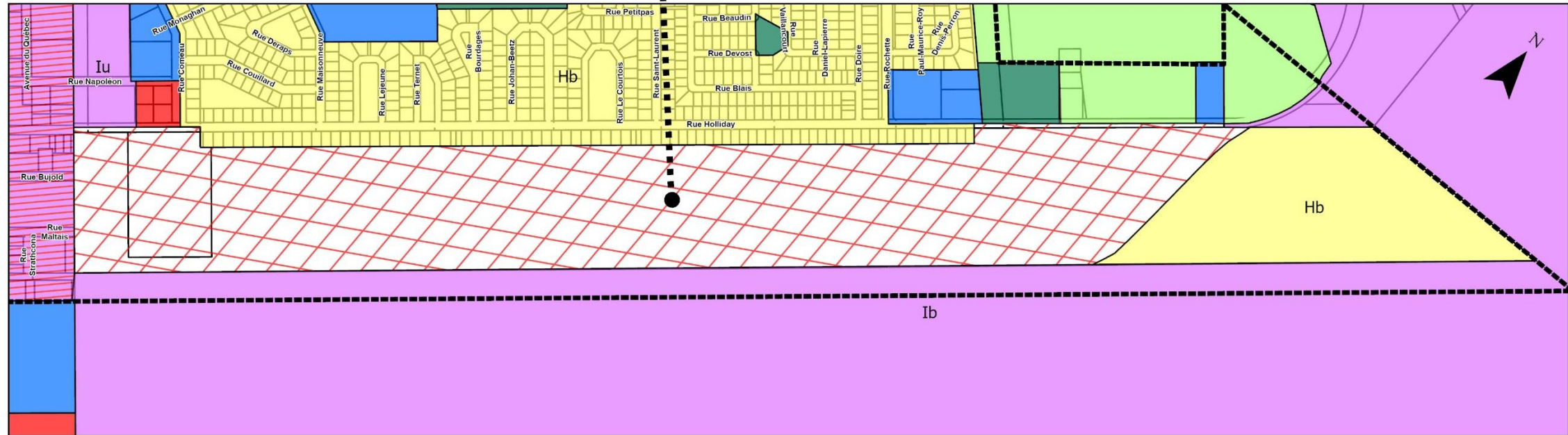
Légende

- Périmètre d'urbanisation
- Milieu humide
- Limite du PPU
- Piste cyclable
- Côté de la rue avec trottoir
- ➔ Prise de vue
- 🎓 École
- 🐎 Écurie
- 🏡 Parc/module de jeux

ANNEXE B

PLAN D'AFFECTATION DU SOL ET LÉGENDE

**"Création d'une aire d'affectation PPU"
(Extrait du plan d'urbanisme # 2007-102, feuillet B)**



Règlement n° 2024-577 (suite)

PLAN D'AFFECTATION DU SOL ET DENSITÉ D'OCCUPATION CENTRE URBAIN DE SEPT-ILES

	Limite municipale
	Limite des agglomérations
	Limite des aires d'affectation
	Limite périmètre urbain
	Habitation Habitation de très faible densité (Ha) Habitation de faible à forte densité (Hb)
	Habitation (phase d'expansion à plus long terme)
	Multifonctionnelle
	Commerciale
	Commercio-industrielle
	Industrielle Industrie manufacturière (Ia) Industrie à grand gabarit (Ib) Utilité publique et infrastructure (Iu) Extraction (Ie)
	Publique et communautaire
	Récréation, loisir, parc et espace vert
	Conservation
	Forestière
	Agricole
	Zones inondables
	Secteur assujéti à un PIIA
	Zone concernée par un PPU