

Plan particulier d'urbanisme

Secteur Holliday

Annexe 4 du Règlement numéro 2007-102 sur le plan d'urbanisme

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 Le territoire d'application.....	6
1.3 Le milieu d'insertion.....	10
1.4 Le cadre bâti.....	12
2. Stratégie d'aménagement	14
2.1 Les objectifs d'aménagement.....	14
2.2 Le concept d'aménagement	18
2.3 Les cibles.....	20
2.4 Quelques précédents.....	21
2.5 Mise en œuvre.....	23

Introduction

Le Plan particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Holliday constitue une planification détaillée d'un territoire jugé stratégique pour le développement de la ville de Sept-Îles. Encadré par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (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 au cœur du périmètre d'urbanisation de 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 d'aménagement et de développement de la MRC de Sept-Rivières. L'optimisation de ce périmètre assure un développement durable du territoire. Elle vise à maximiser l'utilisation du territoire déjà urbanisé afin d'éviter de s'étendre dans des secteurs naturels pour 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

Toujours dans le périmètre d'urbanisation 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'Inspec-Sol, Qualitas et Cogemat ont révélé que la majorité de ces 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 Moisie, 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	24 569 pers.
Nombre de ménage	11 270 pers.
Taille moyenne des ménages	2.1 pers.
Âge médian	44.4 ans
Groupe d'âge 0-14 ans	16.3 %
Groupe d'âge 15-64 ans	63.2 %
Groupe d'âge 64-84 ans	20.6 %
Groupe d'âge 85 ans et plus	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 socio-économique

L'économie 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, la mise en œuvre de la stratégie maritime et des zones industrialo-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.

D'autant plus, 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'offre en 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

Hôpital

Aréna et pôle socio-récréatif

Cimetière

rivière au Foin

rue de la Vêrenderye

rue Holiday

rue Saint Laurent

chemin du Lac Daigle

Carte 1 | Localisation dans le périmètre d'urbanisation

Légende

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

1. Mise en contexte

1.2 Le territoire d'application

Le territoire de planification s'étend sur 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 à l'est.

Il convient de noter que les terrains à développer appartenaient autrefois à la Compagnie minière IOC. Ils étaient donc affectés à l'usage industriel lourd. La transaction foncière a permis d'orienter la vocation du secteur à l'usage résidentiel.

Le secteur résidentiel Sainte-Famille comprend plusieurs écoles dont : le cégep de Sept-Îles, un pavillon de l'UQAC, un centre 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 commerces d'achats courants et des services sont surtout concentrés dans le secteur commercial longeant le boulevard Laure. Le secteur institutionnel comprend l'hôpital ainsi que deux arénas, l'hôtel de ville, 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 paysagers permettent d'apprécier les 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 points d'intérêt en approximativement 15 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.

Moyen de transport utilisé pour se rendre au lieu d'emploi
Statistique Canada (2021)





Prise de vue 1 - Rue Holliday vers le centre-ville



Prise de vue 3 - Rue Holliday vers le début du site du PPU



Prise de vue 5 - Rue résidentielle Icoale (Johan Beetz)



Prise de vue 2 - Rue Maltais vers le centre-ville



Prise de vue 4 - Rue Holliday vers le chemin du Lac Daigle



Prise de vue 6 - Rue Saint-Laurent



Prise de vue 7 - Seul lot non construit dans la rangée sur l'interface sud de Holliday



Typologies du secteur - 1.5 étage



Typologies du secteur – 1 étage



Prise de vue 8 - Localisation du fossé



Typologies du secteur – 1 étage



Typologies du secteur - 2 étages

1. Mise en contexte

1.3 Le milieu d'insertion

Actuellement vacants, les terrains du secteur Holliday présentent un caractère de friche naturelle. Bien qu'il s'agisse de terrains privés, les résidents les empruntent comme sentiers, une pratique que les propriétaires tolèrent actuellement.

Les terrains ne comprennent pas de milieux hydriques à l'exception d'un fossé artificiel à ciel ouvert qui se déverse dans la rivière du Poste, et ne comportent pas d'éléments d'intérêt particulier ou de contraintes. La topographie du site est généralement plate.

L'étude écologique menée par WSP en 2021 pour le compte d'un promoteur confirme cette absence de zones humides ou hydriques. Trois habitats terrestres ont été distingués : une pinède grise, une pessière noire et une sapinière à épinette noire. Aucune espèce floristique ni faunique à statut n'a été vue sur le site pendant les inventaires. Bien que le Centre de données sur le patrimoine écologique du Québec (CDPNQ) ait évoqué la possible présence de quatre espèces fauniques en situation préoccupante à proximité, l'étude a conclu que les habitats actuels ne sont pas favorables à leur établissement. Le sol montre des traces de perturbations, principalement dues à d'anciens défrichements et au passage de véhicules motorisés.

De son côté, l'étude géotechnique réalisée par Inspec-Sol en 2013 pour le compte d'un promoteur atteste que la capacité portante du sol convient à un projet résidentiel. La nappe phréatique se trouve à une profondeur de 3 mètres, minimisant ainsi les risques d'infiltration d'eau lors des travaux d'excavation nécessaires à la construction et à l'installation des infrastructures. Ainsi, ces études confirment que, contrairement à d'autres secteurs dans le périmètre d'urbanisation, le secteur Holliday est apte à accueillir de nouveaux projets de développement. Des études géotechniques supplémentaires pourraient être requises afin de statuer avec plus de précision sur la capacité portante du terrain.

Les défis

Le secteur industriel adjacent à l'ouest du territoire du PPU est moins propice à une fréquentation des résidents. En effet, les rues, dont Maltais et Napoléon, en plus d'être peu engageantes, connaissent une circulation plus dense et sont dépourvues de trottoirs. Le parc Holliday joue donc un rôle important dans ce contexte, afin de créer une zone de transition avec les secteurs résidentiels. Depuis ce parc, les circuits des personnes devraient être orientés vers le nord, soit vers les rues Comeau, Régault, Père Divet et de La Vérendrye, qui offrent des trajets plus sûrs et agréables.

La rue Holliday est présentement empruntée comme route de camionnage. Cette utilisation est source de nuisance pour le quartier résidentiel établi. Bien que ces routes soient nécessaires à la dynamique économique de Sept-Îles, il convient de mieux gérer la cohabitation des usages pour améliorer les cadres de vie pour les résidents actuels et futurs.

En ce qui concerne le territoire du PPU, quelques défis additionnels s'imposent. D'abord, la rangée de maisons déjà construites le long de l'interface sud de la rue Holliday crée une barrière et complique la liaison du secteur projeté avec les voies de circulation existantes. De plus, le fossé de drainage, toujours en utilisation, impose une deuxième barrière et segmente le site.

Les étangs aérés situés au sud du territoire du PPU se trouvent à une distance de près de 400 mètres, ce qui est conforme aux normes du ministère de l'Environnement stipulant un rayon de protection de 300 mètres. La firme Englobe a réalisé une modélisation atmosphérique en 2021 pour le compte d'un promoteur en raison des possibles odeurs pouvant provenir de cette station d'épuration. Selon cette modélisation, les variations saisonnières et climatiques peuvent influencer la propagation des odeurs. Les résultats montrent que certaines zones du futur développement pourraient être exposées à ces odeurs, bien que les niveaux d'odeur restent en général en dessous des seuils critiques. Des mesures de mitigation devraient être prévues afin d'anticiper toute problématique possible.

Enfin, on note un historique de présence de déchets sur une petite portion du site, la découverte de matériaux et d'objets divers sur le site ainsi que l'utilisation passée du site par des amateurs de véhicules récréatifs, comme relevé dans une étude environnementale de phase 1 réalisée par Golder Associés en 2011 pour le compte d'un promoteur. Ces éléments devront être pris en compte lors des étapes ultérieures de plans et devis.

1. Mise en contexte

1.4 Le cadre bâti

Le paysage du milieu d'insertion est propre à l'usage résidentiel dominant. La trame des rues locales du secteur Sainte-Famille est organique et elles ne comprennent pas de trottoir. Les rues collectrices sont disposées de manière orthogonale et offrent des trottoirs sur un ou deux côtés. Il est également possible de rejoindre la piste cyclable par les rues Saint-Laurent et Rochette. Sur la rue Holliday, après le fossé de drainage, l'environnement public ne comporte pas d'aménagement.

Comme expliqué précédemment, les rues à caractère industriel à la limite ouest du PPU n'offrent pas d'environnement particulièrement intéressant pour les résidents.

Les rues résidentielles entourant le territoire du PPU comportent des maisons unifamiliales isolées variant de 1 à 2 étages. Bien que cette typologie soit homogène, différents styles architecturaux et années de construction confèrent un caractère hétérogène au cadre bâti. Toutes les maisons possèdent un toit en pente, alors que les matériaux des façades, les couleurs et les ouvertures varient.

La végétation et les arbres se trouvent principalement sur les lots privés. Les espaces verts ou récréatifs publics sont des espaces surtout gazonnés, avec quelques arbres et des sentiers généralement en terre.

Section 2

Stratégie d'aménagement

2. Stratégie d'aménagement

2.1 Les objectifs d'aménagement

Les objectifs de développement du secteur Holliday découlent de la lecture du milieu et visent à offrir un cadre de vie de qualité.

Objectif 1 : Assurer une insertion respectueuse du tissu urbain près des secteurs existants.

Face au quartier résidentiel déjà structuré, le nouveau développement doit s'harmoniser au cadre bâti existant. Il convient de reprendre les caractéristiques de la trame urbaine existante et de proposer des maisons unifamiliales en adéquation avec l'environnement actuel tout en introduisant de nouvelles typologies ailleurs sur le territoire du PPU. Cela pourrait se concrétiser par une uniformité dans le nombre d'étages, l'adoption d'éléments architecturaux récurrents tels que les matériaux et les toitures. De plus, des espaces tampons assureraient la conservation de zones vertes entre les différentes composantes du projet.

Objectif 2 : Offrir une mixité de typologies pour répondre aux besoins anticipés de la population.

Les besoins en logement varient selon les groupes de la population. Ainsi, les personnes âgées, les familles, les personnes seules ou les travailleurs, qu'ils soient occasionnels ou permanents, peuvent avoir des exigences distinctes. Cela peut se traduire par des capacités financières variées ou des aptitudes physiques différentes pour l'entretien d'une propriété. Il importe donc d'offrir une variété de types d'habitations, telles que des maisons jumelées ou des appartements, tout en préservant le caractère du secteur.

De plus, l'intégration de commerces et de services de proximité, comme une garderie ou une petite épicerie, au sein du quartier contribuerait à enrichir l'expérience résidentielle et répondre aux besoins des nouveaux ménages.

Objectif 3 : Créer une transition harmonieuse entre le secteur industriel et les secteurs résidentiels.

Le parc Holliday définit le début du territoire de développement et sert de zone intermédiaire avec le secteur industriel. La consolidation de son rôle contribuera à améliorer les limites des secteurs, l'ambiance recherchée dans les secteurs résidentiels et les connexions vers les autres destinations de la ville.

Objectif 4 : Préserver l'accès aux sentiers existants.

Les sentiers existants au sud du territoire du PPU, appréciés des résidents, seront conservés dans la mesure du possible. Il va sans dire que l'occupation à des fins de sentiers requiert l'autorisation des propriétaires concernés. Les accès seront toutefois déplacés pour permettre un meilleur aménagement urbain et une meilleure intégration dans l'offre récréative du secteur.

Objectif 5 : Favoriser une mobilité active bien pensée.

Le PPU, en voulant promouvoir la mobilité durable et ses bienfaits sur l'environnement et la santé des personnes, accorde une importance à l'aménagement de circuits confortables et efficaces permettant de traverser le nouveau développement et se rendre aux destinations d'intérêts comme les écoles et les secteurs centraux.

Objectif 6 : Introduire de nouveaux espaces verts.

Afin de contribuer à la végétalisation du secteur et à la réduction des espaces très imperméabilisés et des îlots de chaleurs, de nouveaux espaces verts seront intégrés. Ces espaces, alliant bandes plantées et parcs locaux, seront conçus pour répondre aux besoins des résidents, avec une attention particulière aux besoins des différentes tranches d'âge.

Objectif 7 : Déplacer la route de camionnage.

La localisation actuelle de cette route, qui perturbe le secteur Sainte-Famille, nécessite une relocalisation pour éviter de scinder deux zones résidentielles. Une voie de déviation, redirigeant le flux des camions au sud, minimiserait les dérangements et améliorerait la convivialité et la sécurité du secteur.

Objectif 8 : Atténuer les nuisances liées à la circulation des camions et aux étangs aérés.

Des interventions d'aménagement ciblées seront nécessaires pour gérer les nuisances sonores et olfactives liées à la circulation et aux étangs.

Le tableau suivant présente les actions qui seront déployées afin d'atteindre les objectifs d'aménagement.

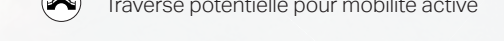
Objectif	Action
1. Assurer une insertion respectueuse du tissu urbain près des secteurs existants.	1.1 Sur les interfaces adjacentes aux maisons unifamiliales existantes, privilégier les habitations du même type. 1.2 Sur la partie du territoire située après le fossé, où l'environnement est plus naturel, aménager une bande tampon végétalisée entre la route et le futur développement. 1.3 Créer des zones tampons de part et d'autre du fossé de drainage afin de sécuriser le milieu pour la population.
2. Offrir une mixité de typologies pour répondre aux besoins anticipés de la municipalité et des personnes.	2.1 Dans les zones en retrait des bâtiments existants, envisager des zones pouvant accueillir plus de densité et diverses typologies. 2.2 Envisager une zone spécifiquement pour des infrastructures institutionnelles, telles qu'un CPE, afin de satisfaire les besoins locaux. 2.3 Autoriser les commerces de proximité.
3. Créer une transition harmonieuse entre le secteur industriel et les secteurs résidentiels.	3.1 Aménager les points d'entrée et de sortie du parc afin de permettre des déplacements sécurisés vers d'autres destinations. 3.2 Aménager un nouveau stationnement municipal pour une meilleure accessibilité aux sentiers.

4. Préserver l'accès aux sentiers existants.	4.1 Relocaliser les accès aux sentiers au sud du parc Holliday, en établissant une connexion directe avec le parc et le nouveau stationnement.
5. Favoriser une mobilité active bien pensée.	5.1 Créer des passages à travers le lotissement pour aménager des circuits actifs efficaces. 5.2 Relier les parcours aux aménagements existants pour la mobilité active et pour rejoindre les destinations de la ville. 5.3 Aménager les intersections et les traverses piétonnes pour sécuriser les déplacements.
6. Introduire de nouveaux espaces verts.	6.1 Aménager des espaces verts à travers les différentes phases du projet. 6.2 Considérer l'intégration d'infrastructures pour les loisirs, comme des modules de jeu, des aires de pique-nique et des espaces d'exposition dédiés à l'art et la culture. 6.3 Végétaliser les zones tampons prévues. 6.4 Prévoir l'implantation de bassins de rétention et de stations de pompage dans certains espaces verts.
7. Déplacer la route de camionnage.	7.1 Aménager une voie de contournement au sud du PPU, rejoignant la rue Maltais et le chemin du Lac Daigle, de préférence avant le début des travaux de développement des terrains. 7.2 Planifier l'intersection entre la voie de contournement et le chemin du Lac Daigle pour assurer la sécurité et la fluidité de la circulation.
8. Atténuer les nuisances liées à la circulation des camions et aux étangs aérés.	8.1 Aménager une bande tampon le long de la voie de contournement avec un talus et des écrans sonores. 8.2 S'assurer auprès d'IOC que le boisé soit conservé.

2. Stratégie d'aménagement

2.2 Le concept d'aménagement

Le concept d'aménagement a été élaboré afin de présenter la vision pour le secteur et traduire les objectifs ainsi que les actions qui ont été déterminés. Il demeure non limitatif ; le tracé exact des rues et du lotissement sera déterminé lors des étapes de dépôts des permis. Bien que le plan montre les directions et les intentions, il ne fixe pas de contraintes absolues pour la mise en œuvre future.



2. Stratégie d'aménagement

2.3 Les cibles

Le PPU prévoit d'atteindre les cibles suivantes :

- Atteindre une densité brute minimale de 13 logements à l'hectare.
- Allouer au moins 20% de la superficie totale du secteur à des espaces verts publics et des zones tampons végétalisées.
- Assurer que 80% des résidences soient à moins de 200 mètres du circuit continu pour mobilité active.
- Aménager au moins 4 intersections sécurisées pour les déplacements actifs.

2. Stratégie d'aménagement

2.4 Quelques précédents



Exemple d'un écran antibruit végétalisé intégré à une zone tampon dans une zone résidentielle



Exemple d'un paysage semblable au milieu d'insertion, comportant un sentier nécessitant peu d'aménagements, et pouvant également inclure des bancs



Exemple de modules adaptés aux adultes et aux aînés pouvant être disposés dans les espaces verts, en complément aux aménagements permettant de se reposer



Exemple de typologie résidentielle permettant d'augmenter la densité tout en préservant le caractère du secteur



Exemple d'équipements pouvant être conçus en collaboration avec les écoles professionnelles du secteur et déployés dans les espaces verts prévus



Exemple d'installations artistiques et culturelles pouvant être déployées dans les espaces verts et publics



Exemple d'une intersection sécurisée par un marquage au sol, un changement de matériel de surface, une surélévation par rapport au niveau de la rue et des bornes de protection



Exemple d'utilisation hivernale des espaces verts prévus

2. Stratégie d'aménagement

2.5 Mise en œuvre

La Ville adopte, par la présente, un programme d'acquisition d'immeubles visant l'ensemble des terrains compris dans le territoire du PPU conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Ce programme permettra à la Ville d'aliéner ou de louer des immeubles aux fins prévues par la PPU. Elle pourra également administrer tout immeuble qu'elle détient en vertu du programme et y exécuter tous travaux.

La mise en œuvre du présent PPU s'effectuera notamment par l'application des règlements d'urbanisme et l'utilisation des pouvoirs en vertu du programme d'acquisition des immeubles.

Plan particulier d'urbanisme

Secteur Holliday

