

RÈGLEMENT 1431-10  
Avis de motion 29 mars 2010  
Adoption règlement 3 mai 2010  
Entrée en vigueur 15 juillet 2010

# VILLE DE DOLBEAU-MISTASSINI

*RÈGLEMENT DE CONCORDANCE  
P013951*

## Plan d'urbanisme de Dolbeau-Mistassini Règlement 1431-10

**Version finale**

Mars 2010

planina



N/Réf. : 303-P013951-0932-UM-0001-03

## AMENDEMENTS

PLAN D'URBANISME 1431-10 (Vigueur 15-07-2010)		
Amendements		Entrée en vigueur
Règlement 1479-11		27-02-2012
Règlement 1500-12		12-07-2012
Règlement 1540-13		Remplacer par Règlement 1570-14
Règlement 1544-13		11-03-2014
Règlement 1570-14		05-08-2014
Règlement 1582-14		30-04-2015
Règlement 1607-15	Refusé par la MRC	15-07-2015
Règlement 1617-15	Zone 145 Cv	22-02-2016
Règlement 1620-15	Zone 13 V	22-02-2016
Règlement 1649-16	Zone 503 C	21-09-2016
Règlement 1651-16	Zone 20-2 Pu	05-10-2016
Règlement 1675-17	Demande à portée collective CPTAQ no 376046	12-07-2017
Règlement 1683-17	Affectations commerces et services, centre-ville et résidentielle	15-09-2017
Règlement 1719-18	Affectations industrielles et commerciales	27-06-2018
Règlement 1721-18	Création d'un parc industriel régional	27-06-2018
Règlement 1733-18	Affectations résidentielles, communautaire et institutionnelle	18-03-2019

# TABLE DES MATIÈRES

<b>TABLE DES MATIÈRES</b> .....	<b>II</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>1</b>
<b>PREMIERE PARTIE:</b> .....	<b>3</b>
<b>CARACTERISATION DU TERRITOIRE ET</b> .....	<b>3</b>
<b>ENJEUX DE LA PLANIFICATION</b> .....	<b>3</b>
<b>1. COMPOSANTES DU TERRITOIRE</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE GENERALE</b> .....	<b>4</b>
<b>CARTE 1</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2 CARACTERISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE</b> .....	<b>6</b>
<b>1.3 MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE</b> .....	<b>8</b>
1.3.1 Le domaine agricole .....	8
1.3.2 Forêt	9
1.3.3 Tourbe	10
1.3.4 Énergie	10
<b>2. PROFIL DE L'ORGANISATION ET DE L'UTILISATION DE L'ESPACE URBAIN</b> .....	<b>11</b>
<b>2.1 DOCUMENT DE BASE ET INVENTAIRES</b> .....	<b>11</b>
<b>2.2 CONFIGURATION DES ESPACES URBAINS</b> .....	<b>11</b>
2.3 Profil général de l'utilisation de l'espace.....	12
2.3.1 Espaces publics	13
2.3.2 Espaces commerciaux .....	13
2.3.2.1 État de la planification commerciale .....	13
2.3.2.2 Situation des espaces commerciaux.....	13
1. Centre-ville du quartier Dolbeau .....	15
2. Secteur de la 8 <sup>e</sup> Avenue .....	17
3. Angle Vézina—de la Friche .....	17
4. Secteur Wallberg-ouest.....	17
5. Centre-ville du quartier Mistassini.....	18
6. Boulevard Dequen .....	18
7. Enjeux de la planification commerciale.....	18
2.3.3 La trame industrielle.....	19
2.3.3.1 Situation générale .....	19
2.3.3.2 Trame industrielle du quartier Dolbeau .....	20
1. Cohésion des entreprises entre elles .....	20
2. Aménagement des cours et qualité des façades .....	20
3. Présence de milieux humides :.....	20
4. Accessibilité à Canbo .....	21
5. Terrains vacants dans le parc industriel .....	21
6. Problématique de poussière .....	21
2.3.3.3 Trame industrielle du quartier Mistassini .....	21
1. Importance des superficies industrielles .....	21
2. Qualité du paysage.....	22
3. Accès par des aires résidentielles.....	22
2.3.3.4 Interfaces urbaines.....	22
2.3.3.5 Enjeux principaux de la planification industrielle .....	22
2.3.4 La trame résidentielle .....	23

2.3.4.1	Structuration des espaces résidentiels.....	23
<b>PHOTO 4, 5 6</b>	.....	<b>24</b>
2.3.4.2	Offre d'emplacements à construire .....	25
<b>TABLEAU 1. TOURISME ET RECREATION</b>	.....	<b>26</b>
<b>3. TOURISME ET RECREATION</b>	.....	<b>27</b>
<b>3.1</b>	<b>ÉTAT DE LA SITUATION</b> .....	<b>27</b>
3.1.2	Bilan du tourisme dans la MRC de Maria-Chapdelaine .....	27
<b>3.2</b>	<b>CADRE PHYSIQUE DE MISE EN VALEUR</b> .....	<b>28</b>
3.2.3	Grandes manifestations populaires.....	29
	Manifestation .....	29
3.2.4	Principaux attraits récréotouristiques .....	29
3.2.5	Principaux équipements et activités récréatives .....	30
<b>3.3</b>	<b>DIAGNOSTIC RECREOTOURISQUE</b> .....	<b>30</b>
3.3.1	Problématique récréotouristique générale .....	30
3.3.2	Les grandes manifestations populaires.....	32
	3.3.2.1 Les forces.....	32
	3.3.2.2 Les faiblesses.....	32
3.3.3	L'environnement naturel .....	32
	3.3.3.1 Les forces.....	32
	3.3.3.2 Les faiblesses.....	33
3.3.4	Attraits récréotouristiques majeurs.....	34
	3.3.4.1 Les potentiels.....	34
	3.3.4.2 Les contraintes.....	34
3.3.5	Déploiement des sports motorisés.....	36
	3.3.5.1 Les forces.....	36
	3.3.5.2 Les faiblesses.....	36
3.3.6	Vélotourisme 37	
	3.3.6.1 Les forces.....	37
	3.3.6.2 Les faiblesses.....	37
3.3.7	Écotourisme et tourisme d'aventure .....	37
	3.3.7.1 Les forces.....	37
	3.3.7.2 Les faiblesses.....	38
3.3.8	Agrotourisme 38	
	3.3.8.1 Les forces.....	38
	3.3.8.2 Les faiblesses.....	38
<b>4.</b>	<b>INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS</b> .....	<b>39</b>
<b>4.1</b>	<b>RESEAU ROUTIER</b> .....	<b>39</b>
<b>4.2</b>	<b>ALIMENTATION EN EAU POTABLE</b> .....	<b>40</b>
<b>4.3</b>	<b>COLLECTE ET TRAITEMENT DES EAUX USEES</b> .....	<b>41</b>
<b>5.</b>	<b>DEMOGRAPHIE ET CARACTERISTIQUES</b> .....	<b>42</b>
<b>5.1</b>	<b>POPULATION ET MENAGES MRC MARIA-CHAPDELAIN ET DOLBEAU-MISTASSINI</b> .....	<b>42</b>
	Figure 2 .....	43
<b>5.2</b>	<b>INDICATEURS SOCIO-ECONOMIQUES</b> .....	<b>44</b>
	Tableau 4.....	44
	Tableau 5.....	46
	Niveau de scolarisation des populations.....	46
<b>5.3</b>	<b>PROJECTIONS DE POPULATION ET DES MENAGES</b> .....	<b>47</b>
<b>5.4</b>	<b>CLIENTELE DEMOGRAPHIQUE ET DEMANDE EN LOGEMENTS</b> .....	<b>48</b>
	Observations sur le mode d'habitat .....	48

Projection des ménages par groupe d'âge selon le genre de ménage .....	49
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>51</b>
<b>DEUXIÈME PARTIE : .....</b>	<b>52</b>
<b>PLANIFICATION DU TERRITOIRE.....</b>	<b>52</b>
<b>6. LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>53</b>
<b>6.1 TERRITOIRE RURAL.....</b>	<b>53</b>
6.1.1 Contexte .....	53
6.1.2 Orientations d'aménagement .....	54
6.1.3 Objectifs .....	54
6.1.4 Moyens de mise en oeuvre .....	56
<b>6.2 LES RESEAUX DE TRANSPORT TERRESTRE.....</b>	<b>56</b>
6.2.1 Contexte .....	56
6.2.2 Orientation.....	57
6.2.3 Objectifs .....	57
6.2.4 Moyens de mise en œuvre .....	58
<b>6.3 DEVELOPPEMENT DE LA TRAME RESIDENTIELLE .....</b>	<b>58</b>
6.3.1 Contexte .....	58
6.3.2 Orientation.....	59
6.3.3 Objectifs .....	60
6.3.4 Moyens de mise en œuvre .....	60
<b>6.4 CENTRES-VILLES ET TRAME COMMERCIALE .....</b>	<b>61</b>
6.4.1 Contexte .....	61
6.4.2 Orientation d'aménagement .....	62
6.4.3 Objectifs .....	62
6.4.4 Moyens de mise en œuvre .....	63
<b>6.5 INDUSTRIE.....</b>	<b>63</b>
6.5.1 Contexte .....	63
6.5.2 Orientation d'aménagement .....	64
6.5.3 Objectifs .....	65
6.5.4 Moyens de mise en œuvre .....	65
<b>6.6 SECTEUR INSTITUTIONNEL ET COMMUNAUTAIRE, PATRIMOINE ET CULTURE.....</b>	<b>66</b>
6.6.1 Contexte .....	66
6.6.2 Orientation d'aménagement .....	66
6.6.3 Objectifs .....	66
6.6.4 Moyens de mise en œuvre .....	67
<b>6.7 TRAME RECREATIVE ET TOURISTIQUE.....</b>	<b>67</b>
6.7.1 Contexte .....	67
6.7.2 Orientation d'aménagement .....	68
6.7.3 Objectifs .....	68
6.7.4 Moyens de mise en œuvre .....	68
<b>6.8 LA SANTE ET LA SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES.....</b>	<b>69</b>
6.8.1 Contexte .....	69
6.8.2 Orientation d'aménagement .....	69
6.8.3 Objectifs .....	69
6.8.4 Moyens de mise en œuvre .....	70

<b>7.</b>	<b>PLANIFICATION DU TERRITOIRE.....</b>	<b>71</b>
<b>7.1</b>	<b>GRANDES AFFECTATIONS.....</b>	<b>71</b>
<b>7.2</b>	<b>GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITE D'OCCUPATION.....</b>	<b>72</b>
7.2.1	Affectation de conservation (Co) .....	73
7.2.1.1	Portée.....	73
7.2.1.2	Localisation .....	73
7.2.1.3	Usages compatibles .....	73
7.2.1.4	Densité.....	73
7.2.2	Affectation publique à caractère institutionnel et communautaire (Pi) .....	74
7.2.2.1	Portée.....	74
7.2.2.2	Localisation .....	74
7.2.2.3	Usages compatibles .....	74
7.2.2.4	Densité.....	74
7.2.3	Affectation publique à caractère récréatif (Pr) .....	75
7.2.3.1	Portée .....	75
7.2.3.2	Localisation .....	75
7.2.3.3	Usages compatibles .....	75
7.2.3.4	Densité.....	75
7.2.3	Affectation publique à caractère d'utilité publique (Pu) .....	76
7.2.3.1	Portée.....	76
7.2.3.2	Localisation .....	76
7.2.3.3	Usages compatibles .....	76
7.2.4	Affectation industrielle (I).....	76
7.2.4.1	Portée.....	76
7.2.4.2	Localisation .....	76
7.2.4.3	Usages compatibles .....	77
7.2.4.4	Densité.....	77
7.2.4.5	Disposition particulière à l'industrie extractive.....	77
7.2.5	Affectation résidentielle (R) .....	78
7.2.5.1	Portée.....	78
7.2.5.2	Localisation .....	78
7.2.5.3	Usages compatibles .....	79
7.2.5.4	Densité.....	79
7.2.6	Affectation commerciale et de services (C).....	80
7.2.6.1	Portée.....	80
7.2.6.2	Localisation .....	80
7.2.6.3	Usages compatibles .....	81
7.2.6.4	Densité.....	81
7.2.7	Affectation de villégiature (V) .....	81
7.2.7.1	Portée.....	81
7.2.7.2	Localisation .....	81
7.2.7.3	Usages compatibles .....	82
7.2.7.4	Densité.....	82
7.2.7.5	Disposition particulière.....	83
7.2.8	Affectation mixte (M) .....	83
7.2.8.1	Portée.....	83
7.2.8.2	Localisation .....	83
7.2.8.3	Usages compatibles et densité .....	83
7.2.9	Affectation centre-ville (Cv) .....	84
7.2.9.1	Portée.....	84
7.2.9.2	Localisation .....	84

	7.2.9.3 Usages compatibles .....	84
	7.2.9.4 Densité.....	84
7.2.10	Affectation îlot déstructurée (Id) .....	85
	7.2.10.1 Portée.....	85
	7.2.10.2 Localisation .....	85
	7.2.10.3 Usages compatibles .....	85
	7.2.10.4 Densité.....	86
7.2.11	Affectation agriculture dynamique (Ad) .....	86
	7.2.11.1 Portée.....	86
	7.2.11.2 Localisation .....	86
	7.2.11.3 Usages compatibles .....	86
	7.2.11.4 Densité.....	87
7.2.12	Affectation agriculture en dévitalisation (Ae) .....	88
	7.2.12.1 Portée.....	88
	7.2.12.2 Localisation .....	88
	7.2.12.3 Usages compatibles .....	88
	7.2.12.4 Densité.....	89
7.2.13	Affectation espace agroforestière dynamique (Fd).....	90
	7.2.13.1 Portée.....	90
	7.2.13.2 Localisation .....	90
	7.2.13.3 Usages compatibles .....	90
	7.2.13.4 Densité.....	91
7.2.14	Affectation espace agroforestier déstructuré (Fe).....	92
	7.2.14.1 Portée.....	92
	7.2.14.2 Localisation .....	92
	7.2.14.3 Usages compatibles .....	92
	7.2.14.4 Densité.....	93
7.2.15	Affectation récréative du Parc régional éclaté (Rp) .....	93
	7.2.15.1 Portée.....	93
	7.2.15.2 Localisation .....	93
	7.2.15.3 Usages compatibles .....	93
	7.2.15.4 Densité.....	94
7.2.15	Affectation récréative du Territoire municipalisé (Rm) .....	94
	7.2.15.5 Portée.....	94
	7.2.15.6 Localisation .....	94
	7.2.15.7 Usages compatibles .....	95
	7.2.15.8 Densité.....	96
7.2.16	Affectation Parc industriel régional (Ir) .....	96
	7.2.16.1 Portée.....	96
	7.2.16.2 Localisation .....	96
	7.2.16.3 Usages compatibles .....	96
	7.2.16.4 Densité.....	97
7.2.17	Affectation récréative du projet récréotouristique du Village d'antan .....	97
	7.2.17.1 Portée.....	97
	7.2.17.2 Localisation .....	97
	7.2.17.3 Usages compatibles .....	97
	7.2.17.4 Densité.....	98
<b>8.</b>	<b>CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES .....</b>	<b>99</b>
<b>8.1</b>	<b>CONTRAINTES NATURELLES .....</b>	<b>99</b>
8.1.1	Zones à risque de mouvements de sol .....	99
8.1.2	Zones d'inondation en eau libre .....	99

8.1.3	Zones de contraintes anthropiques .....	100
<b>9.</b>	<b>LES TERRITOIRES A PROTEGER.....</b>	<b>104</b>
<b>9.1</b>	<b>IDENTIFICATION DES TERRITOIRES A PROTEGER.....</b>	<b>104</b>
	Territoires d'intérêt historique .....	104
	Territoires d'intérêt culturel .....	104
	Territoires d'intérêt esthétique .....	104
	Territoires d'intérêt écologique .....	105
	Sites archéologiques .....	106
<b>9.2</b>	<b>PROTECTION ENVISAGEE .....</b>	<b>106</b>
<b>10.</b>	<b>RESEAU ROUTIER ET CYCLABLE.....</b>	<b>108</b>
<b>10.1</b>	<b>SITUATION .....</b>	<b>108</b>
<b>10.2</b>	<b>PLANIFICATION DU RESEAU ROUTIER.....</b>	<b>108</b>
<b>10.3</b>	<b>PLANIFICATION DU RESEAU CYCLABLE .....</b>	<b>109</b>
<b>10.4</b>	<b>IMPLANTATION DE PONCEAU .....</b>	<b>109</b>
<b>11.</b>	<b>INTERVENTIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>110</b>
<b>11.1</b>	<b>PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTEGRATION ARCHITECTURALE.....</b>	<b>110</b>
<b>11.2</b>	<b>ÉVENTUALITE D'UNE PROTECTION DE CERTAINS SITES PATRIMONIAUX .....</b>	<b>110</b>
<b>11.3</b>	<b>DES USAGES CONDITIONNELS.....</b>	<b>111</b>
<b>11.4</b>	<b>ÉVENTUALITE D'UNE CESSION DE TERRITOIRE .....</b>	<b>111</b>
	<b>CONCLUSION .....</b>	<b>112</b>
	<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>113</b>
	<b>PERSONNES CONTACTEES.....</b>	<b>114</b>
	<b>PERSONNES CONTACTEES (SUITE) .....</b>	<b>115</b>



# INTRODUCTION

---

La ville de Dolbeau-Mistassini est née de la fusion intervenue le 17 décembre 1997 des ex-villes de Dolbeau, sur la rive ouest de la Mistassini et de Mistassini sur sa rive est.

La ville compte près de 15 000 personnes (Statistiques Canada, recensement de 2001). Elle constitue le pôle principal de la MRC de Maria-Chapdelaine. Son rayonnement s'étend donc généralement sur un bassin de l'ordre de 27 000 personnes (population de la MRC Maria-Chapdelaine) qui constitue son marché au plan des institutions régionales et des activités commerciales.

L'espace urbain est fortement marqué par les centres d'activités commerciaux et institutionnels, mais plus encore par ses espaces industriels qui constituent l'armature fondamentale de son économie.

Bien que la ville ait effectué diverses interventions en vue d'assurer une coordination intégrée de la gestion du territoire, notamment par le biais de modifications à ses règlements d'urbanisme et d'une planification de ses aires industrielles, deux plans d'urbanisme et deux systèmes réglementaires supportent toujours l'action municipale.

L'intégration et la modification des plans et règlements d'urbanisme constituent les fondements de la démarche. Le plan d'urbanisme abordera divers états de problèmes ressentis par les instances municipales et le milieu, notamment en ce qui a trait à l'armature routière et aux infrastructures, à la structure commerciale pour laquelle les acteurs du milieu se sont mobilisés à l'incitation de la ville de Dolbeau-Mistassini et sont animés par la fondation Rue Principale et au regard de l'organisation des infrastructures récréatives et touristiques qui reposent sur un milieu naturel d'exception, sur une organisation festivalière et un certain nombre de composantes patrimoniales reliées pour plusieurs à la présence des pères Trappistes sur le territoire. Par ailleurs, si la trame industrielle a fait l'objet d'une planification récente, l'intégration de cette dernière constituera aussi une préoccupation, d'autant que l'industrie s'avère omniprésente dans le paysage.

Dans la mesure où les plans et règlements d'urbanisme datent de plus de dix (10) ans, il s'avère certes opportun de revoir certaines approches en tirant parti des techniques que permet la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, par exemple en ce qui a trait aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, aux programmes particuliers d'urbanisme, aux usages conditionnels, aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. On recherchera une gestion sensible et plus flexible du territoire.

Le plan d'urbanisme veut donc intégrer la planification de l'ensemble du territoire municipal en conformité du schéma d'aménagement dans un horizon à moyen terme. Au

plan réglementaire, on cherchera à se doter d'instruments empreints de flexibilité, mais prévoyant des conditions d'amélioration du paysage urbain et municipal. Au-delà des instruments formels, le plan d'urbanisme pourrait aussi contenir un certain nombre de recommandations favorisant un accompagnement municipal à l'amélioration continue du paysage municipal. Bref, on voudra faire du plan d'urbanisme un projet de ville à moyen terme, en tenant compte du contexte sociodémographique et économique, de même que des potentialités de développement du territoire.

***PREMIÈRE PARTIE:  
CARACTÉRISATION DU TERRITOIRE ET  
ENJEUX DE LA PLANIFICATION***

---

# 1. COMPOSANTES DU TERRITOIRE

---

## 1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE GENERALE

Située au nord du Lac Saint-Jean, la ville de Dolbeau-Mistassini représente le pôle majeur d'activités et de services du secteur, de même que le chef-lieu de la MRC de Maria-Chapdelaine. D'une superficie de 296 km<sup>2</sup>, la ville est bordée au sud par le lac Saint-Jean, à l'ouest par la municipalité d'Albanel, au nord par les municipalités de Saint-Eugène et Saint-Stanislas, et à l'est par celles de Sainte-Jeanne-d'Arc et Péribonka (carte 1). Elle est également située à la jonction de deux axes routiers majeurs du Lac-saint-Jean, soit les routes 169 et 373. La route 169 traverse le territoire depuis Ste-Jeanne-d'Arc jusqu'au boulevard Vézina qu'elle emprunte ensuite vers l'ouest en direction d'Albanel. La route 373 relie quant à elle Dolbeau-Mistassini à St-Félicien se confondant à la route de la Friche.

La municipalité de Dolbeau-Mistassini bénéficie d'une situation géographique particulièrement avantageuse, en bordure du lac Saint-Jean et à la fois au confluent des rivières aux Rats, Mistassini et Mistassibi. Ces cours d'eau puissants comportent plusieurs chutes d'eau notables dans le secteur de leur confluence, dont l'une est aménagée pour la production d'énergie hydroélectrique, tandis que d'autres sont mises en valeur au point de vue récréotouristique (ex. : Parc de la Pointe-des-Pères). D'autre part, les rives du lac Saint-Jean sont bordées de magnifiques plages appréciées par de nombreux villégiateurs, sans compter leur potentiel récréotouristique indéniable (Centre touristique Vauvert et Base plein air Pointe-Racine).

Dolbeau-Mistassini, c'est également une porte d'accès privilégiée vers les territoires non organisés situés plus au nord, assise territoriale d'une importante industrie forestière qui est d'ailleurs le principal moteur économique de la municipalité. En effet, la route forestière principale de la compagnie Bowater s'enfonce vers le nord sur plus de 200 kilomètres. Ouverte au public, elle permet l'accès non seulement aux forestiers, mais également aux nombreux cueilleurs de bleuets sauvages et villégiateurs, sans compter les canoteurs qui descendent les rivières Mistassibi Nord-Est et Nord-Ouest.



## 1.2 CARACTERISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE

Le territoire municipal de Dolbeau-Mistassini présente une topographie généralement plane. En effet, à l'exception des talus que l'on retrouve en bordure des rivières Mistassini et Mistassibi, la majorité du territoire municipal présente peu de relief et s'intègre à la plaine du Lac-Saint-Jean. On retrouve d'ailleurs plusieurs grandes tourbières et zones humides, dans toute la partie est du territoire municipal y compris dans les territoires voisins du périmètre urbanisé. La photo satellite du territoire (figure 1) illustre bien comment l'agglomération s'est implantée essentiellement en fonction du réseau hydrographique contrairement aux autres agglomérations au Saguenay-Lac-Saint-Jean où l'assise agricole a le plus souvent constitué un facteur important.

La majeure partie du territoire est une plaine constituée de sables deltaïques, mis en place par les grandes rivières qui traversent le secteur (aux Rats, Mistassini et Mistassibi). L'altitude est généralement inférieure à 195 mètres au-dessus du niveau de la mer.

Le drainage des terres est souvent inadéquat, expliquant la formation des grandes tourbières caractéristiques du paysage environnant, lui donnant un aspect boréal. Par contre, dans les endroits mieux drainés, les sols se prêtent bien à la culture des bleuets et de la pomme de terre. Ainsi, de grandes bleuetières sont en exploitation dans le quartier de Sainte-Marguerite-Marie, au nord et à l'ouest de la municipalité.

Les plages sont omniprésentes à Dolbeau-Mistassini. On les retrouve sur les berges de la rivière Mistassini, mais surtout en bordure du lac Saint-Jean. En effet, entre l'embouchure de la rivière Petite Péribonka et la Pointe-Racine, un cordon de plage de 15 kilomètres de long s'étire en bordure du lac Saint-Jean. Il s'agit d'un paradis pour la villégiature estivale et le récréotourisme. D'ailleurs, la Base plein air Pointe-Racine et le Centre touristique Vauvert, dont la plage publique est très fréquentée durant la haute saison estivale y sont localisées. Une autre plage publique se trouve sur la rivière Mistassini, dans le secteur du centre-ville.

Le milieu situé à l'embouchure de la rivière Mistassini est un endroit naturel remarquable à plusieurs égards. Véritable delta fluvial parsemé d'îles allongées et de chenaux marécageux, il s'agit d'un havre idéal pour la faune aquatique et les oiseaux migrateurs. Le potentiel d'interprétation et d'écotourisme y est élevé, comme c'est le cas également pour la baie Ptarmigan, dont la ligne de rivage entre la terre ferme et les eaux du lac Saint-Jean est particulièrement difficile à établir. Le milieu s'avère riche en herbiers littoraux, écosystèmes propices au maintien de la faune. Incidemment, l'ex-municipalité de Saint-Méthode y a planifié une mise en valeur faunique et touristique (aménagement



faunique Tikouamis). Une partie importante des aires à potentiel se situe dans la zone du delta situé sur le territoire de Dolbeau-Mistassini.

Au point de vue forestier, les boisés présentant un intérêt à l'intérieur des limites municipales sont ceux de la forêt-école, du centre Astro, du monastère et de la Pointe-aux-Pères, de la forêt Blanche et du secteur Vauvert, de la Pointe-Racine et du Juvénat. L'intérêt de ces boisés réside davantage dans leur dimension écologique qu'industrielle.

La ville de Dolbeau-Mistassini renferme donc des éléments d'intérêt liés aux caractéristiques physiques du territoire. Il s'agit des éléments suivants :

- les grandes rivières qui prennent leurs sources dans le Moyen Nord (Mistassini et Mistassibi);
- le potentiel esthétique et hydroélectrique des chutes d'eau et cascades sur les grandes rivières;
- les plages en marge du réseau hydrographique (photo 1);
- le potentiel d'interprétation et d'écotourisme du delta de la rivière Mistassini et de la baie Ptarmigan;
- les grandes bleuetières de la Pointe-Racine et celles à l'ouest et au nord du territoire.

Ces éléments naturels d'intérêt représentent le fondement d'activités récréotouristiques telles que le Festival du bleuet, la villégiature et l'activité de plage dans la zone de Vauvert, les descentes en canot des grandes rivières et les parcs urbains donnant sur les chutes et cascades.

## **1.3 MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE**

### **1.3.1 *Le domaine agricole***

La Ville de Dolbeau-Mistassini rayonne sur un territoire agricole de grand intérêt qui l'entoure tant à l'est et au nord (plaine d'Albanel-Normandin) qu'à l'est (Sainte-Jeanne-d'Arc). La partie de son territoire affectée à l'agriculture s'avère toutefois particulièrement limitée, si on fait abstraction des bleuetières. Elle est essentiellement déployée sur la rive est de la rivière Mistassini dans le quartier de Sainte-Marguerite-Marie.

Autrement, on y retrouve des bleuetières dont les principales sont situées au nord et à l'ouest du territoire, de même que dans le quartier de Sainte-Marguerite-Marie.



Le développement de l'agriculture traditionnelle ne constitue sans doute pas une assise importante de l'économie locale. Toutefois, la consolidation des aires agricoles conventionnelles, la consolidation et le développement des bleuetières, celui des atocatières, mais surtout la transformation des productions agricoles, en particulier le bleuet constituent certes des objectifs à poursuivre, des enjeux du développement de l'agriculture.

Le développement des bleuetières et atocatières relève principalement de la mise en valeur des terres publiques et appartient davantage à la gestion régionale. Avec le festival du bleuet, la présence de deux (2) usines et l'action des pères Trappistes, la ville de Dolbeau-Mistassini est fortement imprégnée de l'image du bleuet et devrait certes inspirer les investisseurs au niveau de sa transformation. Incidemment, la ville pourrait jalonner le domaine en cherchant d'initier une "grappe industrielle" tournant autour de la production de sous-produits et de breuvages notamment, les effets médicinaux du bleuet comme antioxydant pourraient aussi donner lieu à une pharmacologie porteuse d'éventuelles retombées.

Selon les données provenant du ministère de l'Agriculture (bureau régional), la zone agricole de Dolbeau-Mistassini couvre 19 534 hectares dont seulement 12,6 % est en culture. Au total, on y compte 31 entreprises dont 18 sont associées aux cultures fruitières, principalement le bleuet, 5 à l'usage des bovins de boucherie, 2 à la culture de la pomme de terre et une seule à l'élevage laitier. La partie résiduelle de la zone agricole est constituée principalement de zones forestières et de tourbières.

La valeur de la production agricole se chiffre à 3 016 300 \$. Il s'agit d'une faible valeur si on la compare à Péribonka par exemple dont la production a une valeur de l'ordre de 4 200 000 \$.

En ce qui a trait à l'utilisation de l'espace en culture, 1448 ha (50 %) sont sous bleuetières, 621 ha en céréales et fourrages, 217 ha en pommes de terre et 173 ha en pâturage.

Les caractéristiques mêmes du milieu naturel font en sorte que l'assise agricole traditionnelle soit relativement mince sur le territoire municipal. Les potentiels particuliers reliés à la culture du bleuet et de l'atoca constituent d'emblée les lieux d'intervention les plus prometteurs, en particulier au regard de la transformation.

### **1.3.2 Forêt**

La forêt locale est peu porteuse de valorisation économique, compte tenu de son importance relative sur le territoire municipal. Si le développement de la Ville de Dolbeau-Mistassini est fortement marqué par l'industrie forestière c'est le fait de son riche arrière-pays qui s'étend sur au-delà de 200 km.

Toutefois, les plages forestières situées en marge du lac Saint-Jean et des rivières, celles qui encadrent la grande zone touristique de la Pointe-Racine/ Vauvert, de même que les espaces forestiers s'intégrant à l'agglomération ou à des milieux offrant un potentiel touristique ou récréatif, tel que le site du Centre Astro offrent un intérêt tout particulier. Des mesures de protection devraient y être envisagées en conséquence.

### **1.3.3 Tourbe**

Les tourbières empruntent des surfaces importantes au territoire. Une valorisation industrielle de la tourbe est effectuée dans l'une de ces tourbières situées à Sainte-Marguerite-Marie. Ces milieux de tourbière offrent un potentiel intéressant comme atocatière.

### **1.3.4 Énergie**

Actuellement, une seule minicentrale est en place sur la rivière Mistassibi. Cette centrale exploitée par Hydro-III nu produit quelque 10 mW. La centrale au fil de l'eau a été mise en place en 1997. Il apparaît que son exploitation entraîne une certaine érosion des berges pour laquelle il conviendrait de prévoir une intervention. La zone d'érosion en cause sera identifiée comme une contrainte d'ordre anthropique.

Comme ailleurs au Québec, le débat a toutefois cours ici entre les tenants de la valorisation énergétique des rivières et ceux pour que l'hydraulité doit être mise davantage à contribution au plan de l'industrie touristique.

## **2. PROFIL DE L'ORGANISATION ET DE L'UTILISATION DE L'ESPACE URBAIN**

---

L'analyse de l'utilisation de l'espace a plus particulièrement comme objet d'assurer une connaissance exhaustive de l'occupation du territoire et surtout du bâti, à des fins de planification et en vue d'assurer un zonage du territoire et une gestion réglementaire mieux accordée à sa réalité.

### **2.1 DOCUMENT DE BASE ET INVENTAIRES**

L'examen de l'utilisation de l'espace urbain repose sur la matrice graphique et le rôle d'évaluation préparés par la société Cevimec pour le compte de la Ville de Dolbeau-Mistassini, de même que sur un inventaire systématique de l'utilisation du sol effectué en place en juin 2003, à partir de cette matrice graphique.

Le plan d'utilisation du sol produit reprend des composantes du rôle d'évaluation en les adaptant pour tenir compte des besoins du plan d'urbanisme et des corrections apportées à la suite de nos relevés.

On notera que le plan est faussé par la référence à la propriété qui peut laisser l'impression qu'une grande aire industrielle existe en marge de la 2<sup>e</sup> Avenue par exemple, alors que ce n'est qu'un emplacement limité, une partie seulement de la propriété, qui est utilisée effectivement à cette fin.

En superposant la planification retenue sur ce plan, on sera en mesure de saisir l'adéquation entre l'utilisation effective du territoire et sa planification envisagée.

### **2.2 CONFIGURATION DES ESPACES URBAINS**

La structure de l'espace urbain épouse une configuration qui emprunte à celle du réseau hydrographique. L'agglomération s'est, en effet, déployée dans la zone de confluence des rivières Mistassini et Mistassibi.

La géométrie des deux agglomérations qui ont formé Dolbeau-Mistassini diffère sensiblement. Celle de Dolbeau se veut plus organique affichant l'influence de sa planification initiale et de la géométrie de la rivière; celle de Mistassini montre une structure davantage teintée par un plan orthogonal. On notera aussi que de part et d'autre, les ex-villes ont subi sensiblement les effets de l'étalement urbain, divers développements excentriques étant observables. Ces développements montrent un niveau de services urbains moins affirmé, étant parfois desservis ni par des services

d'aqueduc ni d'égout malgré un lotissement impliquant des emplacements de faible superficie (moins de 1 000 m<sup>2</sup>). La qualité du service aux citoyens et surtout le milieu naturel en souffrent.

Entre les deux agglomérations, liées par un grand boulevard urbain, on n'observe pas d'urbanisation continue. L'ancien monastère, une zone verte et quelques établissements meublent l'espace. Un tel état de fait permet des options diverses dans le cadre de ce plan. L'intégration du parc de la Pointe-des-Pères au tissu urbain offre une opportunité de tisser un lien de qualité entre les deux zones urbaines.

### **2.3 Profil général de l'utilisation de l'espace**

Le caractère de ségrégation relative des fonctions urbaines (résidentielles, commerciales...), ou leur mixité (ex-centre-ville) de même que leur concentration relative et leur équilibre constituent autant de paramètres permettant de juger de la qualité de l'utilisation faite de l'espace, de sa réponse à une éventuelle planification préalable.

La présence affirmée de la grande industrie et ce faisant d'une économie où les emplois primaires sont générateurs de richesse, a fait en sorte de favoriser le développement d'espaces équilibrés au cœur des zones urbaines. En contrepartie, en plus de l'étalement urbain observé, on constate un développement important des espaces industriels en divers lieux dans l'espace urbain qui y laisse planer une certaine impression de désordre.

L'espace entre les agglomérations constitue certes un espace important dans une organisation de l'espace qui se voudra unifiante. Actuellement, on observe peu de traces significatives de gaspillage de cet espace précieux.

Autrement, l'intégration entre elle des espaces commerciaux, en particulier des centres-villes, de même que leur éventuelle spécialisation et l'amélioration de leur aménagement sont au cœur de la réflexion entreprise par la communauté d'affaires avec l'appui de la Fondation Rues Principales.

L'étalement urbain constitue aussi une perspective qu'il importe de bien mesurer, en particulier au regard de la desserte ou non des espaces concernés par des infrastructures de qualité et en conséquence des investissements publics qui pourraient être requis dans un terme donné.

Enfin, le réseau routier municipal constitue une clé dans la recherche d'une organisation fonctionnelle de l'espace municipal et de ses liens avec la région.

Les paragraphes qui suivent précisent l'analyse des fonctions dominantes de l'espace municipal, tel que les relevés d'utilisation du sol ont permis de les investiguer.

### **2.3.1 Espaces publics**

Les espaces publics ont pour objet de reconnaître le caractère d'intérêt collectif, d'un site au regard de son utilisation (ex.: parc récréatif) ou sa valeur comme composante du patrimoine ethnologique au naturel.

La qualité du milieu naturel fait en sorte qu'il existe de nombreux espaces de qualité publics ou accessibles au public, à des fins de récréation et de tourisme. Les zones riveraines des rivières Mistassini, Mistassibi et du lac Saint-Jean sont plus particulièrement interpellées dans cette perspective.

### **2.3.2 Espaces commerciaux**

#### *2.3.2.1 État de la planification commerciale*

Dolbeau-Mistassini constitue d'emblée le pôle commercial structurant le marché au nord-ouest du Lac-Saint-Jean. Dans une étude produite sous la gouverne du réseau des CLD du Saguenay-Lac-Saint-Jean (2001), on établit l'état de la polarisation exercée au plan commercial. On y conclut que Dolbeau-Mistassini affiche le plus faible taux d'autofréquentation commerciales en région, attribuant ce fait à la polarisation simultanée exercée par les villes de Saguenay, Alma et Saint-Félicien. L'annexe 1 comporte les extraits pertinents de l'étude commandée par le réseau des CLD. On conçoit donc qu'il existe ici un potentiel d'amélioration, ne serait-ce qu'au regard de l'attrait commercial auprès de la clientèle locale.

#### *2.3.2.2 Situation des espaces commerciaux*

La situation des espaces commerciaux et du commerce fait l'objet parallèlement à la révision du plan d'urbanisme, d'un mandat confié à la fondation Rues Principales. Dans le cadre de ce mandat de concert avec le milieu commercial, la Fondation à la suite de la réalisation d'un diagnostic doit produire un scénario de développement et un plan d'action. D'évidence, les conclusions de cette étude seront prises en compte dans le cadre du plan d'urbanisme.

PHOTOS 1-2-3

La trame commerciale se concentre en divers espaces au sein de la ville et plus particulièrement :

Les zones principales constituées :

- du centre-ville du quartier Dolbeau où se retrouve la principale concentration d'établissements, de même que la diversité la plus riche;
- du centre-ville du quartier Mistassini, où la trame commerciale plus lâche se veut moins diversifiée;

De zones commerciales situées en périphérie du centre-ville :

- en marge de la 8<sup>e</sup> Avenue où la trame commerciale de type périphérique se situe au contact du centre-ville;
- en marge du boulevard Dequen où l'on observe une concentration plus affirmée près de la zone industrielle de Bowater et du centre-ville du quartier Mistassini et plus lâche à mesure qu'on progresse vers l'est;

De zones plus marginales :

- dans un secteur du boulevard Wallberg à l'ouest de l'agglomération;
- au carrefour du boulevard Vézina et du chemin de la Friche qui relève de la vague des développements commerciaux périphériques propre aux années '70 et '80.

## **1. Centre-ville du quartier Dolbeau**

Le centre-ville du quartier Dolbeau constitue sans contredit le pôle commercial principal de l'agglomération. Il a donné lieu à une restructuration importante au cours des années '80. On a alors créé un espace bâti intégré dans la partie sud-est du boulevard Wallberg (Promenade du boulevard), alors qu'on a procédé à quelques aménagements urbains (éclairage, mobilier...) dans la partie nord-est du boulevard.

L'inventaire effectué en juin 2003 et les échanges réalisés avec la Fondation Rues Principales ont permis de cerner un certain nombre de composantes à prendre en compte dans la planification qui font l'objet des paragraphes qui suivent :

### Intégration du bâti et enveloppement architectural

L'intégration du bâti commercial a résulté en un ensemble immobilier sous atmosphère contrôlée assimilable à un centre commercial. L'objectif visé d'éviter la mise en place d'ensembles commerciaux périphériques a certes été atteint par l'aménagement d'un espace intérieur tempéré et confortable.

Toutefois, l'intégration de l'enveloppe architecturale et de l'aménagement souffrent de carences importantes. En fait, si ce n'est sur les flancs sud-est et nord-ouest de l'ensemble immobilier qui constitue ses principaux points d'accès, on est peu intervenu sur l'enveloppe architecturale. Au surplus, lorsqu'on est intervenu, ce n'est pas nécessairement dans une perspective intégrée (photo 2). On trouve toujours des remises et un environnement architectural plus hostile sur le côté sud du bâti.

#### Aménagement, circulation et accès

Au regard de l'aménagement, on a recherché la création de masses de stationnements importantes par le biais de programmes de dégagement de terrain. Il subsiste néanmoins un certain nombre de résidences "orphelines" à l'intérieur des aires de stationnement, pour lesquelles l'environnement commercial actuel n'offre certes pas de confort (ambiance résidentielle de faible qualité).

Par ailleurs, les aires de stationnement ont été aménagées essentiellement dans une perspective fonctionnelle. L'aménagement n'y crée pas une ambiance qui suscite l'attrait. On n'y observe pas de cheminement piétonnier, ni de verdure, ni d'équipements d'animation qui pourraient favoriser une telle ambiance.

La problématique du stationnement souvent évoquée semble tenir davantage à l'utilisation des plages situées près des commerces par leurs employés qu'à une carence en espace.

Les accès au mail pour les piétons souffrent certes d'une identification formelle et d'une démarcation par l'aménagement beaucoup trop timide. Les accès constituent des seuils qu'il importe de souligner alors qu'ils présentent actuellement une image floue.

Bref, un effort important serait nécessaire par l'intégration architecturale et par l'aménagement (plantation, mobilier, échange, signalisation équipements d'animation) pour susciter une ambiance commerciale de qualité, une image propre au centre-ville.

La partie du boulevard Wallberg au nord-ouest du mail affiche un bâti de bonne qualité, homogène et qui pourrait être amélioré avec relativement peu d'effort. Un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale et des interventions urbaines publiques en termes de plantation de mobilier et de signalisation conviendrait bien. Incidemment, la signalisation urbaine constitue certes un élément de faiblesse non seulement à l'égard des ensembles commerciaux, mais dans l'ensemble urbain (photos 3 et 4).

Signalons, par ailleurs, que le centre commercial de la Galerie des Érables fait partie intégrante de l'espace commercial du centre-ville.

La mise en place de la Promenade du boulevard a impliqué des transformations importantes du profil de la circulation au centre-ville dont il résulte des problèmes divers évoqués à la section 4.



## **2. Secteur de la 8<sup>e</sup> Avenue**

Le secteur de la 8<sup>e</sup> Avenue se situe immédiatement en lien avec le centre-ville. Il implique un carrefour interurbain majeur (axes Normandin et Saint-Félicien). On y retrouve un commerce qui trouve généralement son achalandage dans le transit (automobile, restauration...), y compris dans la zone du parc industriel au sud du chemin de fer où diverses bannières de commerce et services spécialisés, notamment reliés à l'automobile sont observées. Dans cette zone, notons que l'aménagement des cours avant et que les façades offrent un attrait mitigé et mériteraient une intervention tenant compte de leur situation sur le réseau routier supérieur.

Dans l'éventualité où se développeraient des établissements de grande surface, on cherchera à privilégier le lien le plus étroit avec le centre-ville, selon une approche dérivée de celle qui a conduit à la mise en place d'un mail. Le prolongement éventuel de la 8<sup>e</sup> Avenue vers le sud-ouest pourrait donner lieu à une réflexion en ce sens (voir section 4).

## **3. Angle Vézina—de la Friche**

La zone Vézina—de-la-Friche est en aménagement depuis une vingtaine d'années. On y trouve un hôtel, quelques commerces de détail et un salon de quilles, de même que quelques établissements de service.

Si cette zone a été développée comme une zone commerciale périphérique. Sa vocation à long terme pourrait être sensiblement réduite advenant le prolongement de la 8<sup>e</sup> Avenue vers le sud-ouest.

## **4. Secteur Wallberg-ouest**

Ce secteur constitue une zone commerciale relativement marginale étant principalement dédiée au commerce relié à l'automobile et de spécialités. Le secteur offre peu d'attrait au développement.

## **5. Centre-ville du quartier Mistassini**

Le centre-ville du quartier Mistassini est relativement concentré en marge de la rue Saint-Michel et de l'Avenue de l'Église. Toutefois, la forte polarisation exercée par le centre-ville de Dolbeau fait en sorte que, sauf exception, le commerce y est davantage à portée locale. On y observe des terrains vacants qui imposent des situations de rupture défavorisant la situation commerciale de cet espace. En conséquence, la planification et le contrôle du territoire devraient certes y favoriser une protection des secteurs qui y sont développés davantage (spécialités) et qui offrent un complément de la trame observée au centre-ville de Dolbeau. On y recherchera une meilleure intégration commerciale par un resserrement du continuum des établissements commerciaux.

En outre, cette aire urbaine aurait intérêt à ce qu'un programme particulier d'urbanisme et qu'un règlement favorisant l'intégration architecturale soit mis en œuvre.

## **6. Boulevard Dequen**

La situation commerciale du boulevard Dequen est celle d'un axe périphérique où les fonctions commerciales davantage concentrées au voisinage du centre-ville offrent une densité moindre en s'en éloignant. En outre, la qualité du bâti commercial s'y avère inégale. Dans la mesure où il s'agit de l'un des accès majeurs de l'agglomération, il conviendra de s'interroger sur le potentiel commercial réel de cette zone, tant en termes de fonction que l'achalandage.

## **7. Enjeux de la planification commerciale**

Les enjeux de la planification commerciale sont donc associés à diverses perspectives, soit :

- l'éventualité du développement de commerces à grande surface et à leur intégration la plus serrée possible à l'axe du centre-ville;
- l'intégration d'ensemble des zones des centres-villes dans une perspective de complémentarité, en fonction d'une amélioration du cadre bâti et de l'aménagement urbain, de même qu'une animation favorisant ainsi une amélioration sensible de l'ambiance urbaine;
- une rationalisation de l'organisation commerciale en périphérie des centres-villes.

## **2.3.3 La trame industrielle**

### *2.3.3.1 Situation générale*

La structure industrielle est déployée sur le territoire selon deux formes, l'une associée à la grande industrie, et plus particulièrement aux installations de Bowater dans le quartier Mistassini (scierie) et de Dolbeau (papeterie); l'autre, à des zones industrielles plus ou moins intégrées.

Le secteur industriel a fait l'objet d'un exercice de planification en 1998 (Le Groupe Leblond Bouchard). Les conclusions de cette analyse s'avèrent toujours actuelles. Dans les paragraphes qui suivent, nous reprenons les principaux constats qui fondent le diagnostic alors effectué, en actualisant le propos au besoin.

Si les aires de grandes industries sont concentrées au cœur de l'ensemble urbain, de part et d'autre de la rivière, la trame industrielle est par ailleurs relativement dispersée. Dans le quartier Mistassini, les zones industrielles périphériques couvrent quelque 200 hectares. On y trouve généralement des établissements associés intimement à l'industrie du bois et au transport. La zone est traversée par une grande voie de pénétration forestière accédant directement à la scierie Bowater. À son voisinage, on retrouve de grands équipements urbains (épuration des eaux usées).

Dans le secteur Dolbeau, la présence du chemin de fer constitue d'emblée un facteur de localisation favorable pour les activités industrielles.

Règlement  
1721-18

La MRC de Maria-Chapdelaine reconnaît le manque d'espaces industriels dans son schéma d'aménagement et de développement révisé de 2007. La volonté de consolider les espaces industriels dans les périmètres urbains et de rendre disponibles des espaces viabilisés destinés à accueillir des industriels majeurs ont mené les différents acteurs, au projet de création d'un Parc industriel régional. Cette initiative vise à créer un espace commun intermunicipal réparti essentiellement sur deux sites, dont un, dans le secteur Mistassini à l'extérieur du périmètre urbain, et ce, en mettant en place des infrastructures appropriées destinées à accueillir des industries majeures de transformation ou d'exploitation des ressources naturelles incluant les industries connexes et en favorisant une localisation optimale de l'offre industrielle régionale.

Des établissements sont déjà en place en marge de la 8<sup>e</sup> Avenue et de la 2<sup>e</sup> Avenue. Dans ce dernier cas, le zonage mixte retenu (résidences et industrie) suggère des problèmes de compatibilité, d'autant que la circulation lourde y génère des contraintes importantes pour les résidents. Certes, il faudra éliminer une telle possibilité de mixité compte tenu des contraintes observées.

Ailleurs, on observe des établissements industriels en petites concentrations, notamment en marge de la 18<sup>e</sup> Avenue ou du boulevard Wallberg à la limite ouest de la zone urbaine.

### 2.3.3.2 Trame industrielle du quartier Dolbeau

Les problèmes d'aménagement ou ambients particuliers constatés dans le quartier Dolbeau s'énoncent comme suit :

#### 1. Cohésion des entreprises entre elles

La nature des entreprises voisines dans le parc industriel se veut parfois surprenante. Une simple lecture de l'aménagement nous porte à conclure qu'elle relève de la gestion à court terme de l'aménagement. Ainsi, pour une année donnée, la ville a procédé à l'aménagement de dix (10) terrains par exemple; cette offre de terrain devait combler l'ensemble des besoins. Alors qu'une plus grande diversité de l'offre aurait permis d'éviter que les usages peu compatibles entre eux soient voisins, on retrouve ici des établissements commerciaux voisins d'industries présentant des contraintes de bruit de poussière et de circulation. Il s'agit d'une pratique à modifier en assurant une offre plus diversifiée propre à favoriser une meilleure cohérence des établissements entre eux.

#### 2. Aménagement des cours et qualité des façades

L'aménagement des cours laisse parfois à désirer. Les cours avant non aménagées et certains entreposages désordonnés sont à signaler plus particulièrement. Cette situation interpelle le service d'inspection et permis bien sûr, mais nécessite un appui important du Conseil au plan de l'orientation et du soutien politique. L'amélioration des cours avant peut être une orientation formelle du conseil dont la mise en oeuvre soit confiée aux officiers municipaux. La ville peut aussi participer indirectement à cette amélioration au paysage par un programme d'incitation ou indirectement par un programme de plantation par exemple. Elle pourrait aussi adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ou plus simplement imposer des règles d'aménagement des cours avant dans son règlement de zonage. De plus, dans certains cas, en marge des axes régionaux principalement, le traitement des façades pourrait contribuer à une amélioration de l'ambiance urbaine.

#### 3. Présence de milieux humides :

Au sud-ouest du boulevard Vézina, on retrouve des zones humides qui pourraient limiter le potentiel d'expansion dans ce milieu. Advenant le développement de la zone qui offre une situation stratégique, l'évaluation de cette contrainte s'imposerait.

#### **4. Accessibilité à Canbo**

L'accès aux installations de Canbo depuis le boulevard Vézina s'avère mal défini. En conséquence, il faudrait viser à son amélioration en précisant son aménagement, en confirmant mieux la configuration de l'accès et en assurant une intégration paysagère.

#### **5. Terrains vacants dans le parc industriel**

Il subsiste un certain nombre de terrains vacants dans le parc industriel du quartier Dolbeau. Il importe de situer chacun au niveau du potentiel d'expansion des entreprises existantes et de réserver, lorsque pertinent, les espaces vacants à ces entreprises. Le cas de la briqueterie Alba qui semble prisonnière dans son espace favorise une réflexion en ce sens.

#### **6. Problématique de poussière**

La briqueterie pose une problématique de poussière qu'on retrouve jusqu'à proximité des aires résidentielles. Dans la mesure du possible, on recherchera les interventions pertinentes pour en amoindrir la portée. Cette même entreprise utilise des terrains de part et d'autre de la 7<sup>e</sup> Avenue, ce qui présente des difficultés opérationnelles et une interférence avec la circulation sur cette avenue.

### *2.3.3.3 Trame industrielle du quartier Mistassini*

L'évaluation des espaces industriels du quartier Mistassini fait ressortir les constats qui suivent :

#### **1. Importance des superficies industrielles**

L'importance des aires sous affectation industrielle (environ 200 ha) commande des choix, si on veut assurer une cohésion de leur aménagement. On pourrait, en conséquence, privilégier une approche d'aménagement et de contrôle du territoire par le règlement de zonage. Ce pourrait contribuer à maintenir l'offre importante de terrain en assurant un aménagement de qualité et modulée en fonction du besoin. Requérir des plans d'aménagement d'ensemble aux promoteurs industriels pourrait contribuer à une telle cohésion.

## 2. Qualité du paysage

Le parc industriel est affecté par un désordre apparent, malgré sa facture récente. Les cours avant sont plus particulièrement à interpeller en ce sens. Elles ne sont souvent pas aménagées, de sorte que les accès ne sont pas balisés (pleine largeur de l'emplacement), les véhicules sont stationnés dans le désordre, on y trouve des entreposages et très peu de verdure (photo 5). Pourtant, la zone se trouve au voisinage immédiat de zones résidentielles de qualité.

Une vaste zone d'entreposage se situe aussi derrière ce parc et comporte en partie des rebus. Une intervention analogue à cette proposée précédemment, de la part des instances municipales serait à prévoir, à savoir des mesures incitatives et, le cas échéant, la formalisation d'un programme de plantation.

## 3. Accès par des aires résidentielles

L'accès à certaines aires industrielles ou à des aires d'entreposage de bois donne parfois sur des ensembles résidentiels, comme c'est particulièrement le cas de la rue Louis-Hémon. Cet accès implique donc une circulation lourde transitant en zone résidentielle d'où une problématique de sécurité et de conditions ambiantes (bruit, poussière...).

### 2.3.3.4 Interfaces urbaines

Dans le cas de chacun des parcs industriels des quartiers de Dolbeau et de Mistassini, un meilleur aménagement des espaces faisant interface entre les zones résidentielles et industrielles et en marge des voies routières majeures desservant ces parcs industriels s'impose. La présence de zones tampons ou aménagement de verdure le long des grands axes et un traitement architectural approprié favorisent l'intégration recherchée.

### 2.3.3.5 Enjeux principaux de la planification industrielle

Les enjeux liés à la planification et au développement industriel aux plans local et régional tiennent principalement :

- au développement de la transformation des matières premières;
- à un meilleur contrôle de l'aménagement et de la qualité immobilière des nouveaux établissements;
- à un développement séquencé en fonction des besoins;
- à une amélioration continue de l'environnement urbain des aires existantes;
- à une valorisation des produits régionaux (ex. : bleuet, canneberge...);
- à une disponibilité d'espaces viabilisés offrant des facteurs de localisation et des infrastructures appropriées en termes d'alimentation en eau et de traitement des eaux usées indépendamment des installations municipales afin d'accueillir des industries d'envergure.

## **2.3.4 La trame résidentielle**

### *2.3.4.1 Structuration des espaces résidentiels*

Le tissu résidentiel s'avère généralement de bonne qualité dans la zone urbaine. Dans certaines zones urbaines, l'absence d'infrastructures soulève des problématiques environnementales (ex.: Plateau St-Louis). Bien sûr, la trame résidentielle révèle parfois une qualité inégale et bénéficierait d'interventions.

Dans le quartier Mistassini, si on excepte le voisinage du centre-ville, on retrouve généralement un habitat de faible densité. Toutefois, la densité augmente sensiblement au voisinage des boulevards Dequen et Saint-Michel.

Dans le quartier Dolbeau, les usages résidentiels de densité moyenne (3 logements et plus) sont éparés dans la partie de l'agglomération contenue par le chemin de fer et la 8<sup>e</sup> Avenue. Ailleurs, dans les zones plus récentes, l'habitation à moyenne et haute densité s'avère davantage concentrée en fonction d'une planification formelle et s'intégrant à des développements unifamiliaux dominants.

L'étalement urbain adopte deux formes au regard de la fonction résidentielle. On constate d'abord un certain attrait pour la villégiature résidentielle en marge de la rivière. En second lieu, on observe aussi des développements périurbains en marge des zones rurales parfois non desservies par des utilités publiques. Dans les deux cas, il s'agit de manifestation d'étalement urbain sur laquelle la planification doit intervenir ou à tout le moins pour laquelle il convient de s'interroger.

Il existe un ensemble immobilier particulièrement d'intérêt patrimonial au plan résidentiel. Il s'agit du quartier immédiatement contigu à l'usine de Bowater. L'unité de l'aménagement, le modèle d'aménagement propre aux "company towns" et l'expression des classes sociales (secteurs dédiés à la direction et aux ouvriers) militent certes pour une planification de la conservation et la protection de cette zone urbaine (photo 6). L'application de la technique des plans d'implantation et d'intégration architecturale pourrait constituer un instrument approprié afin de supporter cette protection.

Une section de ce document s'intéresse à la démographie et à la clientèle du plan d'urbanisme. On présume a priori, compte tenu de la démographie régionale, que les besoins globaux de nouveaux logements s'avéreront modestes.

## PHOT 4, 5 6



Au plan résidentiel, les enjeux du plan d'urbanisme devront faire le parti d'un développement limité en volume (voir section 5, démographie), d'une clientèle vieillissante dont les besoins varieront rapidement dans le temps, d'une rentabilisation recherchée des infrastructures urbaines, du respect des attentes de la population et de la préservation optimale des accès publics aux berges des cours d'eau et du Lac-Saint-Jean.

En outre, on cherchera une interface harmonieuse entre les aires résidentielles et les types d'utilisation de l'espace commerciaux et surtout industriels. La préservation d'écrans boisés, la mise en place progressive et programmée d'une végétation pourraient contribuer à une amélioration importante de l'ambiance urbaine. À cet égard, la Société de gestion environnementale pourrait constituer un acteur de premier plan dans la mise en œuvre d'un tel programme.

#### *2.3.4.2 Offre d'emplacements à construire*

Dans le cadre de cette évaluation du territoire, un examen de l'offre d'emplacements résidentiels à construire a été effectué, selon que ces emplacements sont desservis (aqueduc et égout), semi-desservis ou voisins des réseaux existants ou qu'ils sont non desservis.

Globalement, cette analyse résumée au tableau 1 montre qu'il existe quelque 122 emplacements desservis et plus de 700 emplacements partiellement desservis ou situés près de zones desservies présentant donc une facilité de desserte notable. Les emplacements desservis sont localisés à parité entre les quartiers de Dolbeau et de Mistassini, alors que ceux partiellement desservis ou voisins des réseaux se situent majoritairement dans le quartier Dolbeau.

## TABLEAU 1

## 3. TOURISME ET RECRÉATION

---

### 3.1 ÉTAT DE LA SITUATION

#### 3.1.2 Bilan du tourisme dans la MRC de Maria-Chapdelaine

La Ville de Dolbeau-Mistassini représente le principal pôle urbain de la MRC de Maria-Chapdelaine. En conséquence, les orientations stratégiques en matière de tourisme et de récréation à l'échelle de la MRC la concernent particulièrement. Ces orientations sont identifiées au *Plan local d'action de l'économie et de l'emploi* (CLD Maria-Chapdelaine, 2000). Les principaux constats du Plan s'avèrent stratégiques pour la Ville de Dolbeau-Mistassini, soit :

- Les grandes manifestations populaires demeurent le point fort du produit touristique. Toutefois, ces manifestations sont aux prises avec différents problèmes structurels, notamment leur sous-financement;
- Il n'y a pas de site touristique majeur dans la MRC (produit d'appel), expliquant en partie le fait qu'une faible proportion des visiteurs complète le tour du Lac-Saint-Jean;
- La qualité du milieu naturel de la MRC et de la Ville de Dolbeau-Mistassini favorise le tourisme d'aventure et l'écotourisme. Toutefois, le milieu naturel, notamment le lac Saint-Jean et les grandes rivières, n'est pas suffisamment mis en valeur en fonction de ses potentiels touristiques spécifiques (baignade, vélotourisme, canotage, navigation de plaisance, chasse et pêche, etc.);

Les principales orientations stratégiques préconisées dans le *Plan local d'action de l'économie et de l'emploi* sont les suivantes :

- Le concept de Parc régional éclaté (Parc régional des Grandes rivières), dont le promoteur est la MRC Maria-Chapdelaine (qui a mandaté la Société de gestion environnementale (SGE) pour la gestion sur l'ensemble du parc), répond à une forte préoccupation du milieu par rapport à la préservation des sites naturels d'intérêt de la MRC;
- Miser sur le développement de services et de produits touristiques de masse attrayant, notamment l'accroissement de l'offre et la diversification de l'hébergement touristique, la création de bleuetières touristiques, le développement de circuits thématiques, etc.;
- Développer des créneaux complémentaires au tourisme de masse, comme le tourisme hivernal, le tourisme culturel, l'écotourisme et le tourisme d'aventure;
- Intensifier les efforts de promotion touristique de la part de la MRC et de la Ville de Dolbeau-Mistassini.

## 3.2 CADRE PHYSIQUE DE MISE EN VALEUR

La municipalité de Dolbeau-Mistassini renferme plusieurs éléments naturels d'intérêt liés aux caractéristiques physiques de son territoire. Il s'agit des éléments suivants :

- les grandes rivières qui prennent leurs sources dans le Moyen Nord et qui traversent la municipalité (rivières Mistassini et Mistassibi);
- le site de la Pointe-des-Pères avec son potentiel récréotouristique élevé (Société de gestion environnementale 2000) et qui a été acquis par la Ville de Dolbeau-Mistassini en 1998;
- des chutes d'eau spectaculaires en plein centre urbain, au potentiel esthétique formidable, soit la réputée Chute-des-Pères sur la rivière Mistassibi, la Chute-à-Carisse, de même que les premières, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième chutes de la rivière Mistassini;
- les plages de sable fin en bordure du lac Saint-Jean et le long de la rivière Mistassini;
- le potentiel d'interprétation et d'écotourisme du delta de la rivière Mistassini et de la baie Ptarmigan;
- plusieurs grandes bleuetières commerciales et touristiques.

Ces éléments d'intérêt représentent le fondement de plusieurs activités récréotouristiques du milieu, comme le Festival du bleuet, la villégiature et l'activité de plage dans la zone de Vauvert, le canot-camping sur les grandes rivières, les parcs urbains donnant sur les chutes et cascades, etc. La municipalité bénéficie d'une situation géographique intéressante pour le développement du tourisme et de la récréation. Entre la Pointe Langevin et la Pointe-Racine, un cordon de plage de 15 kilomètres de long s'étire en bordure du lac Saint-Jean. Il s'agit d'un véritable paradis pour la villégiature et le récréotourisme. On y retrouve la Base plein air Pointe-Racine et le Centre touristique Vauvert, dont la plage publique est très fréquentée durant la haute saison estivale.

La Ville de Dolbeau-Mistassini constitue également une porte d'accès privilégiée vers les territoires non organisés (TNO) situés plus au nord. Ouverte au public, la route forestière de la Compagnie Bowater permet l'accès des TNO aux pêcheurs, chasseurs, cueilleurs de bleuets sauvages et villégiateurs, sans compter les canoteurs qui descendent les grandes rivières de l'arrière-pays.

Finalement, l'espace situé à l'embouchure de la rivière Mistassini s'avère un milieu naturel remarquable. Véritable delta fluvial parsemé d'îles et de chenaux marécageux, c'est un havre idéal pour la faune aquatique et les oiseaux migrateurs. Le potentiel d'interprétation et d'écotourisme y est élevé. C'est un milieu riche en herbiers littoraux, écosystèmes particulièrement propices au maintien de la faune.

### 3.2.3 Grandes manifestations populaires

La ville de Dolbeau-Mistassini compte cinq manifestations populaires d'envergure, dont certaines sont de portée nationale, voire internationale. Il s'agit du Festival *Les Dix jours Western*, du Festival du bleuet, de *Démo Forêt 2000*, de l'événement "*Hommes Forts*" et du *Défi Snow-Cross* provincial. Ces cinq manifestations ou festivals totalisent vingt-quatre journées fébriles en activité de toutes sortes et engendrent des retombées économiques significatives dans le milieu comme le fait valoir le tableau 2.

**Tableau 2 : Manifestations populaires à Dolbeau-Mistassini**

Manifestation	Période	Durée	Achalandage (estimation)	Retombées (estimation)
<i>Dix jours western</i>	mi-juillet	10 jours	30 000 pers	non-disponible
<i>Festival du bleuet</i>	début août	5 jours	30 000 pers	250 000\$
<i>Démo-Forêt 2000</i>	fin avril	4 jours	20 000 pers	500 000\$
<i>Défi Snow-Cross</i>	fin janvier	2 jours	5 000 pers	80 000\$
<i>Hommes-forts</i>	fin juin	3 jours	4 000 pers	non-disponible
	Total	24	89 000 pers	830 000\$

Source : MM. Carol Sasseville, Michel Mallette et Camil Guillemette

### 3.2.4 Principaux attraits récréotouristiques

Outre les grandes manifestations, la municipalité de Dolbeau-Mistassini abrite plusieurs attraits touristiques fort intéressants, soit :

- La Véloroute des bleuets qui traverse la Ville;
- Le Parc de la Pointe-des-Pères, le camping des Chutes et la bleuetière touristique;
- Le Centre touristique Vauvert et sa plage publique reconnue;
- La Magie du sous-bois avec ses sentiers d'interprétation, ses productions de petits fruits et de produits dérivés;
- Le Centre équestre Dolbeau, fort apprécié des visiteurs;
- Le Village Western;
- Les Gâteries du Lac qui met en marché les produits des Pères Trappistes;
- Un réseau élaboré de sentiers de motoneige et des sentiers de quad en développement;
- Le camping Saint-Louis;
- La pêche sportive sur le lac Saint-Jean et sur les rivières Mistassini et Mistassibi;
- Les installations du Centre Astro qui sont fermées au public actuellement.

### **3.2.5 Principaux équipements et activités récréatives**

Les équipements récréatifs à Dolbeau-Mistassini ne sont pas en reste, notamment les infrastructures sportives et de plein air, soit :

- Le complexe sportif des Érables du quartier Dolbeau comprenant un aréna et une piscine intérieure;
- Le centre social et sportif de la rue de L'Église du quartier Mistassini avec un aréna et une piscine extérieure;
- Deux bibliothèques municipales affectées à chacun des deux quartiers;
- Le Parc centre-ville et sa promenade (quartier Dolbeau), de même que plusieurs parcs urbains et espaces verts (les deux quartiers);
- La plage municipale avec sa qualité de sable unique, ainsi que la Promenade des berges située à proximité de la plage (quartier Dolbeau);
- Une marina sur la rivière Mistassini (quartier Dolbeau);
- Un terrain de golf (quartier Dolbeau);
- Des pistes cyclables locales qui se rattachent à la Véloroute des bleuets (les deux quartiers);
- Le centre de ski alpin Do-Mi-Ski, où l'on peut également pratiquer le vélo de montagne (quartier Mistassini);
- La colonie de vacances de la Base de plein air Pointe-Racine, véritable institution régionale dans le domaine (quartier Mistassini).

## **3.3 DIAGNOSTIC RECREOTOURISQUE**

### **3.3.1 Problématique récréotouristique générale**

La problématique récréotouristique générale à Dolbeau-Mistassini touche à deux aspects fondamentaux. D'une part, traditionnellement, la vocation forestière domine très largement, avec comme conséquence une dimension ou une culture touristique peu développée jusqu'à maintenant.

Toutefois, cette situation tend à changer. En effet, les décideurs dolmissois sont de plus en plus concernés par le développement touristique, particulièrement en raison des nombreux soubresauts que vit l'industrie forestière depuis quelques années et qui concourent à la fragiliser et compte tenu d'une gestion davantage intégrée de la forêt publique (multiréssources). La diversification de l'économie locale apparaît souhaitable, considérant l'incertitude qui plane sur l'industrie du bois.

D'autre part, certaines infrastructures municipales ne répondent pas adéquatement aux besoins de la clientèle touristique, notamment les ponts sur les rivières Mistassini et Mistassibi qui sont inadaptes aux piétons, vélos, motoneiges, etc. Dans ces circonstances,

le lien touristique entre les quartiers de Mistassini et Dolbeau s'avère difficile, ce qui représente une contrainte majeure. La problématique des ponts et de la gestion de l'espace entre ceux-ci (Parc de la Pointe-des-Pères) revêt une importance stratégique pour le développement de la Ville, non seulement au point de vue touristique, mais également afin de concrétiser le lien entre les deux quartiers urbains fusionnés. Cependant, l'aménagement récent d'une passerelle enjambant la rivière Mistassini améliore grandement les liens entre le secteur Dolbeau et la Pointe-des-Pères.

D'autres améliorations aux infrastructures urbaines s'avéreraient souhaitables afin de favoriser le récréotourisme. Il s'agit de :

- La signalisation touristique;
- L'amélioration au tracé de la véloroute des Bleuets pour mieux s'accorder aux attraits locaux;
- L'asphaltage de la 23<sup>e</sup> Avenue où se situent le centre équestre et la Magie du sous-bois.

En ce qui concerne le Centre Astro, fermé au public depuis l'an passé, il n'existe aucune volonté de lui redonner vie dans sa forme traditionnelle. Il semble que ce concept a délibérément fait son temps. Les intervenants du milieu songent plutôt à faire du Centre Astro un institut de réseautage et de développement pour la transformation du bois et du bleuet.

L'offre récréotouristique à Dolbeau-Mistassini donne largement dans les activités de plein air, compte tenu de la qualité de la nature environnante. Par contre, lorsqu'il pleut, les activités intérieures font défaut. D'ailleurs, le kiosque d'information touristique du Parc de la Pointe-des-Pères connaît des pointes de fréquentation lors des périodes de mauvaise météo par les visiteurs en quête d'activités de substitution.

Afin d'assurer l'utilisation des équipements récréatifs au tourisme, il serait intéressant de rendre accessible aux visiteurs estivaux certains équipements récréatifs de la Ville, favorisant du coup une plus grande rétention des touristes à Dolbeau-Mistassini. Ce pourrait être les gymnases, bibliothèques et piscines intérieures qui sont souvent moins utilisés par la population locale lors de la haute saison estivale.

En outre, la très belle plage municipale du centre-ville n'est pas suffisamment mise en valeur auprès de la clientèle touristique, considérant l'excellente qualité de son eau et du sable. Très populaire auprès de la population locale, la plage municipale du centre-ville (quartier Dolbeau) saurait certainement plaire aux touristes. La bonification des infrastructures d'accueil et de services de la plage municipale pourrait servir non seulement aux touristes, mais également à la population locale.

### **3.3.2 Les grandes manifestations populaires**

#### *3.3.2.1 Les forces*

Les cinq manifestations populaires d'envergure qui se tiennent dans la municipalité attirent annuellement près de 90 000 visiteurs et génèrent des retombées économiques qui avoisinent le million de dollars (voir tableau 2). Ce sont des vitrines privilégiées qui permettent de mieux faire connaître Dolbeau-Mistassini et ses différents attraits sur la scène régionale et provinciale. Grâce à ces manifestations, Dolbeau-Mistassini rayonne sur la collectivité régionale et se positionne clairement en tant que pôle majeur d'activités et de services de la MRC de Maria-Chapdelaine. Dolbeau-Mistassini a d'ailleurs développé une spécificité autour de la thématique du bleuet grâce à son populaire Festival du bleuet.

#### *3.3.2.2 Les faiblesses*

Les manifestations populaires sont toutefois aux prises avec divers problèmes structurels qui pourraient même aller jusqu'à en compromettre certaines. Les principaux problèmes qu'elles doivent affronter sont les suivants :

- un sous-financement chronique, faisant en sorte que certaines manifestations accumulent d'ailleurs les déficits budgétaires;
- l'épuisement des bénévoles et le manque de relève en ce sens;
- l'esprit de compétition entre certaines manifestations, ce qui ne favorise pas la mise en commun des ressources partageables;
- le manque d'arrimage entre les différentes manifestations rend caducs les efforts afin de les regrouper sur un site unique, ce qui permettrait des économies d'échelle;
- les campagnes de sensibilisation contre l'alcool au volant tendent à rendre moins populaires ce type de manifestations auprès du grand public.

### **3.3.3 L'environnement naturel**

#### *3.3.3.1 Les forces*

La qualité de l'environnement naturel à Dolbeau-Mistassini constitue certes un atout remarquable pour le plein air et l'aventure. En effet, la présence des grandes rivières, le site de la Pointe-aux-Pères, les chutes d'eau spectaculaires en plein périmètre urbain ou les kilomètres de plages sur le lac Saint-Jean et la rivière Mistassini sont autant d'éléments naturels à fort potentiel récréotouristique. De plus, le bleuet possède un fort potentiel attractif auprès des touristes, notamment l'autocueillette dans les bleuetières



touristiques, de même que les produits transformés produits localement (confitures, gelées, confiseries, tartes, artisanat, etc.).

De leur côté, les magnifiques plages de la zone de Vauvert présentent un potentiel récréotouristique indéniable. En outre, l'environnement Pointe-Racine/Vauvert renferme plusieurs attraits naturels ou patrimoniaux d'intérêt, soit la Forêt Blanche, les grandes tourbières, la chapelle Vauvert, les ruines des frères ouvriers Saint-François-Régis. Le milieu comprend également plusieurs accès publics au lac Saint-Jean situés sur des terres publiques, de même qu'une bande riveraine non occupée qui s'étend de l'extrémité du quartier Racine-sur-Mer, jusqu'au delta de la rivière Mistassini. Considérant l'importante privatisation des berges autour du lac Saint-Jean, les terres publiques riveraines non occupées de l'ensemble Pointe-Racine/Vauvert représentent un atout considérable.

### *3.3.3.2 Les faiblesses*

Plusieurs localités au Québec mettent en valeur les chutes d'eau à des fins récréotouristiques. Mentionnons seulement la Chute Montmorency, le Parc de la rivière Batiscan, le Canyon des Sept-Chutes, les chutes de la rivière Chaudière, pour ne nommer que quelques exemples parmi des dizaines. Dans la région, les chutes de Val-Jalbert sont les plus visitées par les touristes avec celles de la rivière-à-Mars (Centre plein-air Bec-Scie). Par ailleurs, la région renferme un grand nombre de chutes d'eau d'intérêt moins connu des touristes, mais qui présente néanmoins un fort potentiel de mise en valeur? Afin de se démarquer, la Ville de Dolbeau-Mistassini devra donc faire preuve de beaucoup d'originalité dans la mise en valeur de ses chutes.

Quant aux bleuetières, elles sont passablement nombreuses dans la région. Toutefois, le concept de bleuetière touristique demeure peu développé au Saguenay-Lac-Saint-Jean, malgré sa spécificité dans ce domaine et le fait que le bleuët exerce une sorte de fascination auprès des touristes. Par contre, plusieurs projets de bleuetières touristiques sont en gestation dans la région et elles s'y multiplieront probablement dans l'avenir. Les éventuels promoteurs devront donc faire preuve d'une grande originalité afin de se démarquer et de faire en sorte que le concept de bleuetière touristique ne devienne pas galvaudé rapidement.

Finalement, la bathymétrie n'est pas favorable au développement des activités nautiques et aquatiques sur les terres publiques qui bordent le lac Saint-Jean entre la Base plein air Pointe-Racine et le delta de la rivière Mistassini. C'est une contrainte importante au développement de la villégiature.

### **3.3.4 Attrait récréotouristiques majeurs**

Plusieurs constats soulignent l'absence d'un attrait récréotouristique majeur (produit d'appel) dans la MRC de Maria-Chapdelaine, soit un attrait suffisamment puissant pour inciter les visiteurs à effectuer davantage le tour complet du lac Saint-Jean et séjourner à Dolbeau-Mistassini en plus grand nombre.

#### *3.3.4.1 Les potentiels*

En tant que chef-lieu de la MRC, tout en étant située au carrefour des grandes rivières et en bordure du lac Saint-Jean, la Ville de Dolbeau-Mistassini semble disposer d'une localisation stratégique pour le développement d'un attrait récréotouristique majeur. Le projet du Parc de la Pointe-des-Pères, dont le promoteur est la Société de gestion environnementale, semble très prometteur à cet effet. Un premier volet du projet a déjà été réalisé en bonne partie, incluant des sentiers pédestres, une partie de la Véloroute, une halte routière, le nouveau kiosque d'accueil et une bleuetière touristique.

Par ailleurs, le Plan directeur du Parc de la Pointe-des-Pères fait état de plusieurs autres volets, notamment une zone de récréation intensive basée sur la thématique de l'eau et impliquant l'éclairage de la Chute-des-Pères, la construction de passerelles sur les rivières, d'une zone commerciale, d'un amphithéâtre et le réaménagement complet du camping municipal. Il est aussi prévu un volet agrotouristique, patrimonial et culturel, notamment dans le secteur de l'ancien monastère. Un hébergement de qualité serait offert aux touristes, tandis qu'un effort particulier serait réservé à l'animation. Le projet est colossal et à grand potentiel attractif, autant pour les touristes de passage que pour la population locale et régionale.

#### *3.3.4.2 Les contraintes*

Plusieurs idées ou projets sont véhiculés dans le milieu afin de développer un produit d'appel à Dolbeau-Mistassini. Toutefois, un ensemble de contraintes s'appliquent et rendent difficile leur aboutissement. En effet, que ce soit l'aménagement d'un mégaparc thématique à la Pointe-des-Pères, d'un Centre culturel multifonctionnel, d'une station balnéaire internationale à Vauvert, ou la tenue d'un spectacle à grand déploiement, cela implique des investissements considérables.

Dans le cas du Parc de la Pointe-des-Pères, bien que le projet ne soit pas encore évalué avec précision, le coût prévisible varierait entre 8M\$ et 10M\$. Le Centre multifonctionnel, qui peut être à la fois un équipement à vocation récréative et touristique, est évalué de son côté à environ 5M\$. Le réaménagement des ponts sur les rivières Mistassini et Mistassibi serait également fort coûteux à réaliser.

Dans tous les cas, le développement du tourisme de masse à Dolbeau-Mistassini pour en faire une véritable industrie ne pourrait se faire sans investissements majeurs, incluant des améliorations notables aux infrastructures de transport.

Quant à la zone de Vauvert, l'inventaire et l'analyse de son potentiel récréotouristique et patrimonial (Gulliver inc., 1998) concluent à son potentiel touristique, considérant les attraits qu'on y retrouve, soit les plages, le Centre touristique Vauvert, le Parc de la Forêt Blanche, la Base de plein air Pointe-Racine et les ruines des Frères ouvriers de Saint-François-Régis. Le tourisme pourrait sûrement être développé davantage dans la zone de Vauvert, particulièrement par la mise en place d'une navette nautique entre le Parc de la Pointe-Taillon et la Pointe Langevin, ainsi que l'aménagement d'une voie cyclable jusqu'au Centre touristique Vauvert. Néanmoins, il est très peu probable qu'on puisse en faire un produit d'appel.

Quant à la tenue d'un spectacle d'envergure, l'expérience a été tentée par la troupe de danse Madilhut de Dolbeau-Mistassini qui a présenté à Chicoutimi et Saint-Félicien le spectacle à grand déploiement « Image In » durant trois saisons estivales (2000 à 2002). Malgré de bonnes critiques, le spectacle a connu un succès mitigé et accumulé un important déficit d'opération. L'étude d'opportunité d'un grand spectacle (Harvey.com, 2003) conclut qu'il y aurait du potentiel pour un spectacle à grand déploiement dans le Haut-du-Lac, à certaines conditions. L'étude identifie plusieurs contraintes qui expliquent le manque de succès du spectacle « Image In ». Les principales sont l'absence d'une salle adéquate (capacité de 600 personnes), une offre d'hébergement insuffisante, de même que des lacunes au niveau de la promotion.

### **3.3.5 Déploiement des sports motorisés**

#### *3.3.5.1 Les forces*

Ville de Dolbeau-Mistassini renferme un réseau de sentiers de motoneige passablement développé. En effet, la Transquébec #93 traverse la municipalité, sans compter plusieurs kilomètres de sentiers locaux donnant notamment accès au Centre touristique Vauvert qui sert d'ailleurs de relais de motoneige, de même qu'à certains points de services de la municipalité. Le lien entre les quartiers de Dolbeau et Mistassini se fait sur les glaces de la rivière Mistassini, dans le quartier Sainte-Marguerite-Marie.

La motoneige est généralement bien perçue dans le milieu et représente une activité particulièrement populaire auprès de la population locale. Toutefois, la dimension touristique de l'activité de motoneige pourrait être développée davantage.

Au niveau du quad, le réseau de sentiers est en plein développement à Dolbeau-Mistassini. Les principaux sentiers de quad de la municipalité se retrouvent sur les TPI de la zone Racine-Vauvert. Il est également possible de rejoindre le réseau régional à partir de l'Hôtel La Diligence (quartier Dolbeau) et de Pétrole Belzile (quartier Mistassini). Un système de navette permet la traversée de la Ville entre ces deux points.

#### *3.3.5.2 Les faiblesses*

Le développement de la motoneige et du quad à Dolbeau-Mistassini est freiné par deux contraintes principales qui sont la traversée des rivières permettant le lien entre les deux parties de la Ville et un meilleur accès au centre-ville. Dans le cas du quad, il faut également ajouter un problème de perception plus négative de la part de la population que pour la motoneige.

Les commerçants dolmissois souhaitent que la motoneige et le quad s'approchent davantage des concentrations commerciales des deux quartiers. Actuellement, les sentiers contournent la Ville, ce qui représente la solution la plus facile et la moins coûteuse pour les clubs. Par ailleurs, il existe des possibilités pour amener la motoneige plus près des zones commerciales, mais cela demande des aménagements que les Clubs ne sont pas en mesure d'assumer. L'aide de la Ville serait nécessaire si elle souhaitait un tel rapprochement.

Au niveau du quad, son accès au centre-ville s'avère encore plus difficile que la motoneige. Par contre, le quad pourrait sûrement accéder sans trop de difficulté au Centre touristique Vauvert, ce qui n'est pas le cas actuellement.

### **3.3.6 Vélotourisme**

#### *3.3.6.1 Les forces*

La Véloroute des bleuets est un succès touristique régional de premier plan, dont l'avenir est très prometteur. Non seulement la Véloroute est-elle en bonne voie de devenir un véritable produit d'appel, mais elle favorise la mise en place de liens structurants entre les municipalités et les MRC autour du lac Saint-Jean.

La Ville de Dolbeau-Mistassini est située directement sur le trajet de la Véloroute, ce qui représente un atout significatif. On y retrouve également quelques tronçons de voies cyclables locales, la plupart reliées à la Véloroute.

#### *3.3.6.2 Les faiblesses*

Les retombées de la Véloroute s'avèrent limitées à Dolbeau-Mistassini par rapport à ce qu'elles pourraient être. En effet, la majorité des vélotouristes ne font que traverser la municipalité. Le tracé actuel de la Véloroute et du circuit cyclable local ne favorise, en effet, pas l'accès à plusieurs sites d'intérêt de la municipalité.

### **3.3.7 Écotourisme et tourisme d'aventure**

#### *3.3.7.1 Les forces*

Le territoire environnant présente plusieurs éléments naturels d'intérêt pouvant servir d'assise au développement de l'écotourisme et du tourisme d'aventure. Qu'il s'agisse des grandes rivières ou du lac Saint-Jean dans la zone Pointe-Racine/Vauvert, le potentiel est bien présent. En effet, les rivières Mistassini et Mistassibi sont très appréciées des canots campeurs.

De son côté, l'embouchure de la rivière Mistassini présente un dédale d'îles et de canaux marécageux. C'est un territoire fort intéressant pour le développement de l'écotourisme, comme c'est aussi le cas de la baie Ptarmigan donnant sur le lac Saint-Jean. Ce sont des habitats fauniques riches, permettant l'observation de plusieurs espèces d'oiseaux.

### *3.3.7.2 Les faiblesses*

Les expéditions de canot-camping sur les grandes rivières se terminent habituellement en amont de Dolbeau-Mistassini (Girardville ou Saint-Stanislas), en raison de l'absence de sentiers de portage qui permettraient aux canoteurs de traverser la Ville. S'il était possible de porter les rapides et chutes du centre-ville, la descente des grandes rivières pourrait se prolonger jusqu'au lac Saint-Jean pour se terminer à la Base de plein air Pointe-Racine ou au Centre touristique Vauvert.

Quelques producteurs en tourisme d'aventure offrent des expéditions de canot-camping sur les rivières Mistassini et Mistassibi. Toutefois, ces cours d'eau demeurent sous-exploités à des fins récréotouristiques.

Dans le cas de la zone Pointe-Racine/Vauvert, malgré son énorme potentiel pour l'écotourisme et le tourisme d'aventure, tout demeure à faire pour le mettre pleinement en valeur. La Corporation d'aménagement intégré de Pointe-Racine/Vauvert a produit en 1999 un plan de développement incluant l'ensemble de la zone, de la Pointe-Langevin au delta de la rivière Mistassini.

## **3.3.8 Agrotourisme**

### *3.3.8.1 Les forces*

Dolbeau-Mistassini recèle un fort potentiel pour l'agrotourisme, notamment en raison de ses importantes bleuetières et la culture de la canneberge. Une bleuetière touristique a d'ailleurs été récemment développée près du Parc de la Pointe-des-Pères, tandis que La Magie du sous-bois cultive et transforme plusieurs espèces de petits fruits en une foule de produits dérivés.

### *3.3.8.2 Les faiblesses*

Considérant la renommée des bleuets du lac Saint-Jean qui dépasse largement les frontières régionales, sa mise en valeur touristique demeure faible. Un circuit agrotouristique avec comme thématique les petits fruits pourrait être en place à Dolbeau-Mistassini, considérant son immense potentiel à cet égard.

## 4. INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS

### 4.1 RESEAU ROUTIER

Le réseau routier dans Dolbeau-Mistassini se caractérise sommairement ainsi :

- Un réseau supérieur constitué par les axes de pénétration et de transit dans l'agglomération; il correspond aux routes régionales 169 et 373 (boulevard Dequen, Panoramique, des Pères, 8<sup>e</sup> Avenue, boulevard Vézina, sections de l'avenue de la Friche et boulevard Wallberg); les routes collectrices telles que le rang Saint-Louis et route de Sainte-Marguerite-Marie; en raison de sa vocation très spécialisée, la route forestière Bowater peut être rattachée au réseau routier supérieur;
- un réseau de desserte, beaucoup moins bien défini et cohérent, constitué des voies principales d'accès aux centres-villes (quartiers Dolbeau et Mistassini), aux pôles institutionnels et récréotouristiques et aux milieux résidentiels, soit une section du boulevard Wallberg, rue des Érables, boulevard Sacré-Cœur, une section de l'avenue de la Friche, boulevard Saint-Michel, avenue de l'Église;
- un réseau tertiaire constitué de divers tronçons collecteurs, principalement résidentiels (ex.: des Frênes, l'axe Bordeleau-Savary, Chopin, Boivin).
- un réseau essentiellement local.

Différentes problématiques affectent le réseau routier. Les principales sont :

- les réseaux routiers des quartiers Dolbeau et Mistassini ne sont reliés que par une seule voie routière, la route 169;
- la présence de deux ponts sur le parcours de la route 169, dont celui sur la rivière Mistassini qui est étroit et dont la structure montre des signes de désuétude; le lien entre les quartiers de Dolbeau et de Mistassini est très vulnérable à la fermeture fortuite de l'un de ces deux ponts, les seuls sur la section aval des rivières Mistassini et Mistassibi;
- une configuration imparfaite et/ou discontinue du réseau routier dans le quartier Dolbeau, en raison des contraintes imposées par la présence de la voie ferrée du Canadien National; on note la présence de cinq passages à niveau;
- une circulation difficile au centre-ville du quartier Dolbeau; l'implantation des Promenades du Boulevard a entraîné la coupure du boulevard Wallberg;

artère principale du centre-ville, ainsi que de la 5<sup>e</sup> Avenue; la reconstruction de l'église a nécessité la coupure de la rue des Pins; la 3<sup>e</sup> Avenue a été interrompue par l'implantation du gymnase Camille-Lupien et la 7<sup>e</sup> Avenue par une entente avec l'entreprise Les Produits Alba;

- une circulation difficile autour des Promenades du Boulevard associée à la configuration des aires de stationnement et ruelles;
- la fermeture du boulevard Wallberg se répercute au-delà du centre-ville; on constate des problèmes de vitesse sur la rue des Cèdres et des Mélèzes et d'encombrement de la 9<sup>e</sup> Avenue, près de la rue Beaurivage;
- une série d'intersection problématique, principalement sur le réseau primaire : les problèmes sont entre autres identifiés aux intersections suivantes : Dequen-route Bowater, Dequen-Rousseau, Panoramique-Saint-Michel, des Pères-Saint-Louis, 8<sup>e</sup> Avenue - des Érables, 8<sup>e</sup> Avenue - Wallberg, 8<sup>e</sup> Avenue - des Pins, 8<sup>e</sup> Avenue - des Cèdres et 8<sup>e</sup> Avenue - Vézina, Wallberg avec Sacré-Cœur et Vézina ;
- une circulation lourde assez dispersée sur le réseau municipal, en raison de l'éparpillement des générateurs de circulation lourde, principalement ceux industriels; la problématique est particulièrement accentuée dans le quartier Dolbeau, en raison de la localisation de l'usine Bowater au centre-ville.

## 4.2 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable est assurée par deux prises d'eau et deux usines de filtration : une dans la rivière Mistassini, à l'extrémité ouest de l'agglomération de Dolbeau, l'autre dans la rivière Mistassibi, à l'extrémité nord de l'agglomération de Mistassini.

Il n'existe pas de plan directeur d'aqueduc pour l'un ou l'autre des quartiers respectivement desservis; le plan stratégique adopté par le Conseil, pour 2003-2005 priorise sa confection et son adoption. L'alimentation en eau domestique est adéquate. En ce qui a trait à la protection d'incendie, le schéma de couverture de risque d'incendie de la MRC, indique que la protection résidentielle est adéquate pour tout le territoire couvert par l'aqueduc. La difficulté est soulevée au niveau des risques institutionnels et industriels. La construction d'un réservoir d'eau potable est projetée, dans une aire industrielle sur le boulevard Vézina. La localisation d'un tel réservoir devrait être planifiée stratégiquement dans l'optique des développements commerciaux et industriels futurs dans le secteur.



Les mêmes commentaires s'appliquent à la protection incendie dans le quartier Mistassini. On y projette d'ailleurs la construction d'un réservoir d'eau potable, lequel devrait être alimenté par une nouvelle conduite de fort débit à construire, à partir de l'usine de filtration, dans l'axe des rues Lavoie et Boulianne.

### **4.3 COLLECTE ET TRAITEMENT DES EAUX USEES**

Les agglomérations des quartiers Dolbeau et Mistassini sont toutes deux desservies par des réseaux d'égouts et sont dotées chacune d'une station d'épuration, toutes deux constituées de bassins aérés. La municipalité effectue également le traitement des boues d'installations septiques à sa station de Mistassini.

Il n'y a pas de plan directeur d'égout pour le quartier Dolbeau ni pour le quartier Mistassini. La problématique tient à la difficulté de déterminer les capacités résiduelles des conduites et des bassins d'épuration dans le contexte de l'implantation de nouvelles installations d'importance. Le plan stratégique adopté par le conseil met de l'avant la rédaction et l'adoption d'un plan directeur dans l'horizon 2005-2009.

D'éventuels développements commerciaux et industriels, dans le prolongement de la 8<sup>e</sup> Avenue et au sud du boulevard Wallberg, dans le quartier Dolbeau, pourraient nécessiter l'implantation d'une station de pompage et d'une conduite de refoulement des égouts à la station d'épuration implantée sur la route de la Friche.

Il existe deux espaces particulièrement problématiques au niveau de l'épuration des eaux usées :

- Le plateau Saint-Louis, dont les eaux usées sont traitées par des installations septiques individuelles, sur des terrains trop petits cependant pour éviter les risques de contamination de la nappe phréatique;
- l'agglomération du quartier Sainte-Marguerite-Marie, dont les propriétés ne sont pas desservies par des réseaux d'aqueduc et d'égout, et dont les terrains sont également exigus.

## 5. DÉMOGRAPHIE ET CARACTÉRISTIQUES

---

L'analyse de la démographie et des clientèles démographiques est fondée sur les données des recensements de 1981 à 1996, de même que du recensement de 2001 (Statistiques Canada) qui confirment les tendances observées au cours des dernières années.

Entre 1981 et 1996, la population était demeurée stable, fluctuant à la hausse de seulement 1 365 personnes sur 15 ans. De 1996 à 2001, la région a connu une baisse de 8 370 personnes en moins de 5 ans, près de 3 % de sa population, une première dans son histoire. Cette dynamique démographique est la même qui confronte à des degrés plus ou moins prononcés l'ensemble des régions périphériques du Québec, affectée par des soldes migratoires négatifs, étroitement corrélés avec le taux d'emploi. Le Saguenay-Lac-Saint-Jean vient au 4<sup>e</sup> rang des régions du Québec en ce qui a trait à l'importance relative de son solde migratoire, comme l'illustre le tableau 3.

**Tableau 3**  
**État des régions périphériques du Québec en 2002 (quelques paramètres)**

	Population 2002	Solde migratoire 2001-02	% de la population	Taux d'emploi	Rang (solde migratoire)
Abitibi-Témiscamingue	148522	-2846	-1,92 %	55	1
Côte-Nord	99693	-1689	-1,69 %	56,8	2
Gaspésie	98906	-1173	-1,19%	42,7	3
Saguenay-Lac-Saint-Jean	281675	-2861	-1,02%	51,9	4
Bas-St-Laurent	201762	-1346	-0,67 %	49,3	5
Mauricie	259934	-787	-0,30 %	52,8	6

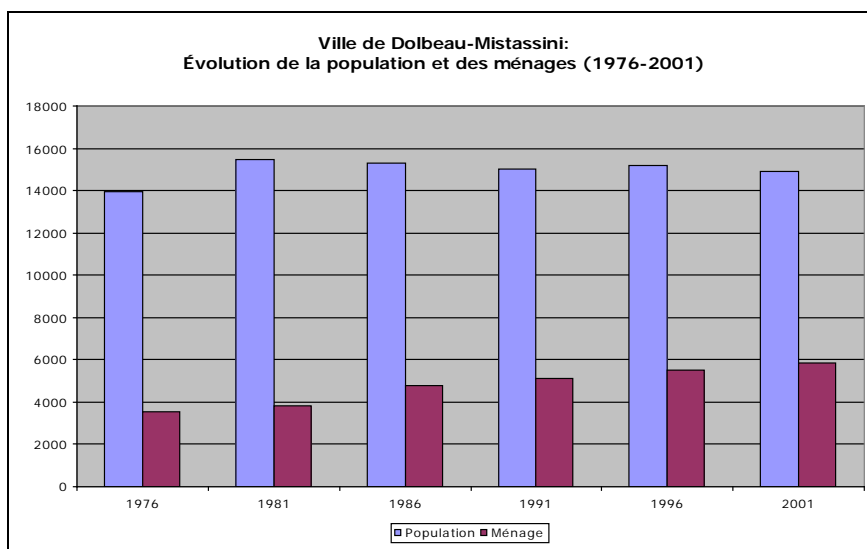
Source : Institut de la Statistique du Québec, pages consultées en ligne.

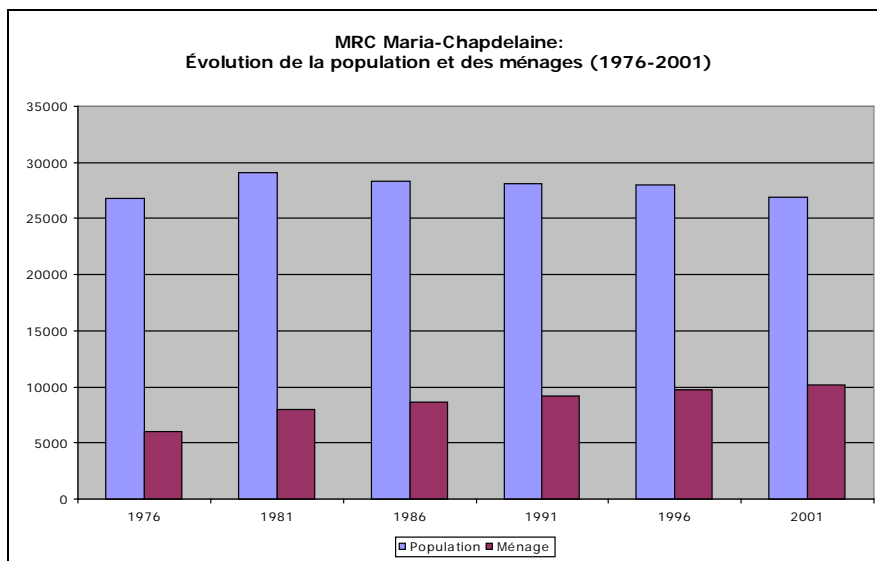
### 5.1 POPULATION ET MENAGES MRC MARIA-CHAPDELAIN ET DOLBEAU-MISTASSINI

L'évolution des populations et des ménages s'inscrit dans un courant irréversible, à moins d'un redressement formidable des conditions d'emploi. Au regard du développement urbain, la décroissance de la population n'est pas perçue dans sa juste mesure, en raison de l'éclatement des ménages qui supporte toujours une croissance du parc résidentiel. La figure 2 illustre les courbes d'évolution de la population et des ménages depuis 1976. La croissance des ménages, toujours régulière, pourrait prêter à une interprétation trompeuse. En effet, on doit considérer que la courbe d'évolution des ménages ne pourrait que s'infléchir au cours des prochaines années.

Une inflexion de la courbe d'évolution des ménages signifie aussi que les besoins en nouveaux logements deviendraient globalement négatifs et que le parc résidentiel pourrait s'avérer excédentaire à compter du moment d'une telle évolution négative de la croissance des ménages.

**Figure 2**  
**Évolution de la population et des ménages (1976-2001)**





Sans une intervention telle que l'emploi puisse supporter une croissance ou au minimum un maintien de la population et des ménages, le marché résidentiel comme le marché commercial devrait être affectés sensiblement. On conçoit qu'une évolution négative des besoins en logements pourrait influencer négativement les prix sur le marché de l'habitation. Il y a là des enjeux importants au regard de la planification.

La population de Dolbeau-Mistassini est passée de 15 450 en 1981 à 15 214 en 1996, puis s'est abaissée de quelque 334 personnes en cinq (5) ans de 1996 à 2001, passant à 14 879. Au cours de la même période, le volume des ménages s'accroissait toujours, à la faveur du phénomène d'éclatement observé depuis de nombreuses années, passant de 3 850 en 1981 à 5 865 en 2001 (croissance de 2000 ménages en 20 ans, dont 350 entre 1996 et 2001).

## 5.2 INDICATEURS SOCIO-ECONOMIQUES

Afin de mesurer les composantes socio-économiques de la population, trois indicateurs sont utilisés. Le premier réfère à l'emploi. Il s'agit du plus important dans la mesure où l'emploi est au cœur de la problématique inhérente à la croissance démographique. Ainsi, le rapport emploi population qui établit la proportion des personnes de 15 ans et plus occupant un emploi se situe à 49,5 % contre 48 % pour l'ensemble de la MRC et 58,9 % pour l'ensemble du Québec. Ce rapport se situe donc à 2,4 % sous le taux régional (tableau 4).

**Tableau 4**  
**Indices globaux de l'activité économique**

	<b>Dolbeau- Mistassini</b>	<b>MRC Maria- Chapdelaine</b>	<b>Saguenay- Lac-Saint- Jean</b>	<b>Québec</b>
Taux d'activité (1)	58,40 %	57,40 %	59,00 %	64,20 %
Taux d'emploi	49,50 %	48,00 %	51,90 %	58,90 %
Taux de chômage	15,30 %	18,60 %	N/D	8,20 %

Source : Statistique Canada, 2001

(1) Le taux d'activité réfère à la proportion de la population de 15 ans et plus apte à l'emploi.

La scolarité constitue un second indicateur d'intérêt. Sur ce plan, mentionnons seulement que la proportion des 15 ans et plus affichant un niveau collégial ou universitaire se situe à 28 %, 7 % de mieux que l'ensemble de la MRC Maria-Chapdelaine (tableau 5).

**Tableau 5**  
**Niveau de scolarisation des populations**

	<b>Dolbeau-Mistassini</b>	<b>MRC Maria-Chapdelaine</b>	<b>Québec</b>
Niveau inférieur au certificat secondaire	28,83 %	32,50 %	22,60 %
Certificat d'études secondaires	24,57 %	20,93 %	25,67 %
Certificat ou diplôme d'une école de métiers	18,30 %	24,27 %	12,80 %
Certificat ou diplôme d'études collégiales	13,67 %	11,27 %	18,13 %
Certificat, diplôme ou grade universitaire	14,67 %	9,60 %	20,80 %
Études secondaires	42,87 %	45,20 %	38,47 %
Études supérieures	28,34 %	20,87 %	38,93 %

Source : Statistiques Canada, 2001

Corollairement, la répartition des emplois par secteur économique se veut cohérente avec les autres indicateurs. Ainsi, les emplois tertiaires comptent pour 67 % des emplois contre 74 % pour le Québec et moins de 60 % pour la MRC (tableau 6).

L'ensemble de ces indicateurs montre combien les conditions socio-économiques de la population de Dolbeau-Mistassini sont meilleures que celles de sa MRC. Ces indicateurs sont en phase avec ceux des régions périphériques du Québec et offrent un écart significatif par rapport à l'ensemble du Québec.

**Tableau 6**  
**Proportion d'emplois par secteurs d'activité économique**

	<b>Dolbeau-Mistassini</b>	<b>MRC Maria-Chapdelaine</b>	<b>Québec</b>
Primaire	11,20 %	17,70 %	3,90 %
Secondaire	21,80 %	22,60 %	22,20 %
Tertiaire	67,00 %	59,70 %	73,90 %

Sources: Statistiques Canada, recensement de 2001

## 5.3 PROJECTIONS DE POPULATION ET DES MENAGES

Les projections de population et des ménages permettent de déterminer les clientèles du plan d'urbanisme, que ce soit au plan résidentiel, bien sûr, mais de même d'anticiper le marché commercial et les besoins sociosanitaires de la population.

Les projections de population et des ménages ont été simulés en tenant compte des tendances migratoires observées au cours des dernières années.

Au regard de la déclinaison de la population en "ménages", le modèle tient compte du taux de formation des ménages qui est fonction depuis les années 1970 d'une évolution culturelle qui n'est pas encore entièrement terminée et, aussi, du cycle économique. Pour le scénario retenu, on suppose que les changements structurels dans les ménages continuent d'évoluer au rythme observé depuis 1986 jusqu'en 2006. À partir de 2006, on suppose que les taux de formation des ménages deviennent stables. Les projections des ménages sont présentées au tableau 7.

**Tableau 7**  
**Dolbeau-Mistassini**  
**Projection des ménages, par groupe d'âge, 2001-2011**

### scénario tendanciel

groupe d'âge	2001	projection en 2006	projection en 2011	variation 2001-2011 (nb. mén.)	variation 2001-2011 (%)
15-24	259	260	206	-53	-20%
25-34	735	823	815	80	11 %
35-44	1 445	1 136	856	-589	-41 %
45-54	1 385	1 567	1 492	107	8 %
55-64	874	1 126	1 290	416	48 %
65et +	1 166	1 213	1 411	245	21 %
Total	5 864	6 125	6 070	206	4%

Note: ménages recensés en 2001: 5855. L'écart entre la modélisation et les données du recensement est dû à l'arrondissement des taux de formation des ménages

Si les tendances observées au cours des 20 dernières années se poursuivent, on constate donc que le volume des ménages devrait maintenir sa progression jusqu'en 2006 pour décliner légèrement (55 ménages) entre 2006 et 2011.

La relation entre les ménages et les mises en chantier dépend du taux de vacance, du taux de conversion, du taux d'attrition du stock de logements existants et des caractéristiques du marché local de la construction résidentielle. Les données sur les permis de construction (Ville de Dolbeau-Mistassini, Service d'inspections et permis) ont

permis de valider les informations résultant du modèle. Après avoir complété au mieux les données manquantes du tableau sur l'émission des permis de construction, l'évolution des logements a été comparée à celle des ménages. Entre 1991 et 2001, 742 logements neufs auront été construits, alors que l'évolution des ménages s'est chiffrée à 710. Un écart d'environ 3 ou 4 % est acceptable dans le cadre de cette modélisation.

Selon les projections, le vieillissement de la population entraînera un accroissement de l'ordre de 250 ménages dans la catégorie des 65 ans et plus. Ainsi, alors qu'il y aura une perte de 588 ménages chez les 35-44 ans, celle-ci sera remplacée en partie par une augmentation de 107 ménages chez les 25-34 ans et de 416 ménages chez les 55-64 ans.

## 5.4 CLIENTELE DEMOGRAPHIQUE ET DEMANDE EN LOGEMENTS

La répartition des ménages selon les clientèles démographiques permet de nuancer les besoins, notamment en matière résidentielle. Dans un premier temps, la clientèle démographique (les ménages) a été répartie selon le mode de logement en présumant que les tendances observées depuis 1986 se maintiendraient. Le tableau 8 illustre les observations effectuées en 1998 et 1999 quant aux nouvelles constructions, alors que le tableau 6 répartit les ménages projetés (les nouveaux besoins) selon les tendances présumées au regard du type de logement.

**Tableau 8**  
**Observations sur le mode d'habitat**

	1998	1999	total	%
unifamilial	45	35	80	71 %
bifamilial	2	1	3	3 %
multifamilial	10	13	23	20 %
maison mobile	4	3	7	6 %
total nb. logements	61	52	113	100 %

Source : Ville de Dolbeau-Mistassini, Service d'inspection et permis.

**Tableau 9**  
**Demande en nouveaux logements par catégorie**

	2001-2006	2006-2011	2001-2011
Unifamilial ou bifamilial	193	32	152
multifamilial	52	9	41
maison mobile	16	3	13
total nb. logements(1)	261	44	306

(1) Un logement correspond à un ménage



Enfin, le tableau 10 illustre la projection des ménages selon l'âge du chef de ménage et selon le caractère familial ou non du ménage. La répartition des ménages en ménages familiaux et non familiaux par groupe d'âge a été obtenue à l'aide des données du recensement de 1986 pour la région métropolitaine de Québec. De telles données n'étant plus publiées, elles sont utilisées dans la mesure où elles constituent un bon indicateur. Il permet de nuancer les besoins divers de ces derniers.

**Tableau 10**  
**Projection des ménages par groupe d'âge selon le genre de ménage**

GROUPE D'AGES	2001		2006		2011		VAR. 2001-2011	
	FAM.	NON FAM.	FAM.	NON FAM.	FAM.	NON FAM.	FAM.	NON FAM.
15-24	130	130	130	130	107	107	-22	-22
25-34	537	198	601	222	650	240	113	42
35-44	1199	246	943	193	700	143	-499	-102
45-54	1122	263	1269	298	1194	280	72	17
55-64	630	245	811	315	904	351	274	107
65et+	583	583	606	606	696	696	113	113
SOUS-TOTAL	4200	1665	4360	1765	4251	1819	51	154
TOTAL	5864		6125		6070		206	
PERS/MEN	2,54		2,37		2,29			

Les besoins en logements sont de l'ordre d'un peu plus de 200 logements dans l'horizon 2001-2011. Il s'agit d'un besoin relativement modeste pour lequel les espaces gravitant autour de l'agglomération suffisent amplement, compte tenu du périmètre d'urbanisation identifié. À ces besoins, on peut ajouter un taux de vacance et le remplacement d'unités vétustes. Toutefois dans un marché en régression, on peut croire que le taux de vacance sera faible, les promoteurs n'ayant pas tendance à investir dans le cadre d'un marché en compression.

Avec une population en vieillissement, on peut croire que les conditions de logement devront s'adapter. Dans une étude réalisée en 1995, la Société multi-Réso envisageait la trajectoire des "baby-boomers" à l'âge de la retraite. L'étude a été réalisée sur la base de "groupes de discussions" tenus dans diverses villes du Québec. Le maintien des ménages dans leur cadre de vie l'amélioration du bâti pour en réduire l'entretien a retenu un appui majoritaire des répondants, alors que la recherche pour certains d'une habitation plus compacte et pour d'autres l'établissement en zone de villégiature constituent des options intéressantes.

La santé se veut un facteur déterminant de la trajectoire résidentielle de la société en vieillissement. Par ailleurs, l'attrait des enfants pourrait faire en sorte qu'un mouvement d'exode des parents vienne décupler le premier, celui de leurs enfants.

L'évolution du parc résidentiel au cours des vingt (20) prochaines années sera dictée par le comportement des "baby-boomers". On peut sans doute croire à une plus grande pression sur la villégiature résidentielle ou l'attrait de campagne dans un premier temps, puis à un retour à la ville dans un second temps, à la recherche de services personnels et sociosanitaires. La rénovation résidentielle devrait sans doute constituer une intervention nettement plus affirmée que la construction de nouvelles unités.

Au cours des dix prochaines années, les tendances observées ces dernières années devraient se poursuivre (une certaine pression en zone de villégiature notamment). Le maintien de la population vieillissante dans leur milieu de vie actuel devrait dominer largement tel que l'étude Multi-Reso permet de l'envisager. Toutefois, on doit s'attendre à une rénovation des logements pour mieux les adapter à la situation, notamment au regard du confort relatif et de la recherche d'un entretien réduit.

Au-delà de la période de planification (10 ans), on peut s'attendre à ce que l'évolution des besoins d'une clientèle plus âgée s'accélère. La recherche d'une plus grande sécurité d'un habitat plus collectif (condos, logement locatif ou habitation communautaire) pourrait alors guider des choix différents. On peut néanmoins croire que la faiblesse relative du marché et son influence sur la valeur des propriétés pourraient faire en sorte que les ménages demeurent le plus longtemps possible dans leurs logements, requérant au besoin les formes d'aide appropriées.

Le Frapru estime que le besoin en logements sociaux au Québec serait de l'ordre de 8000 par an au cours des quelques prochaines années. À l'échelle de Dolbeau-Mistassini, un tel besoin équivaldrait à quelque 17 logements. Les formes que pourrait emprunter le développement éventuel de logements sociaux pourraient être une combinaison de logements publics et coopératifs. À l'Office municipal d'Habitation municipale, Monsieur Jean-Pierre Paradis (com. pers.) mentionne que la liste d'attente compte 25 ménages en date de juillet 2003.

## CONCLUSION

Cette analyse du territoire dresse un bilan de la situation du territoire et surtout, fait ressortir les enjeux de la planification. Il supporte en quelque sorte le questionnement auquel le plan et les règlements d'urbanisme devraient apporter réponse.

Les étapes qui suivront auront pour objet d'asseoir la planification du territoire, le plan d'urbanisme, la détermination des grandes orientations de l'aménagement du territoire, des grandes affectations du sol, celle des infrastructures, de même que l'identification des outils réglementaires ou autres permettant la mise en œuvre du plan intéresseront principalement la démarche et interpellent le conseil et les instances municipales.

***DEUXIÈME PARTIE :  
PLANIFICATION DU TERRITOIRE***

---

## **6. LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

---

*« Un plan d'urbanisme doit comprendre les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité »* Extrait de l'article 83 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Les grandes orientations d'aménagement du territoire représentent la charpente, les lignes directrices qui supportent le plan d'urbanisme. Ces orientations expriment en quelque sorte les décisions fondamentales retenues par le Conseil quant au déploiement de son plan d'urbanisme, ses intentions. Elles découlent directement des grandes orientations d'aménagement énoncées dans le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Maria-Chapdelaine adopté en 2007.

Les grandes orientations d'aménagement du territoire sur lesquelles s'appuient l'intégration du plan d'urbanisme de la ville de Dolbeau-Mistassini à la suite de la fusion intervenue en reposent sur une évaluation serrée du territoire, de son contexte socio démographique, de l'utilisation du territoire et de l'état de son milieu naturel.

Ces orientations sont formulées en cadrant le contexte qui les anime, de même qu'en les prolongeant par des objectifs permettant de préciser les intentions municipales et par l'identification des moyens qu'entend utiliser la municipalité en vue de leur mise en œuvre, dans le cadre de ce plan.

### **6.1 TERRITOIRE RURAL**

Les orientations d'aménagement relatives à la partie rurale du territoire tiennent compte de la valeur reconnue du milieu naturel exceptionnel de la ville de Dolbeau-Mistassini, de la protection des milieux agricoles et forestiers, de même que de la protection de l'environnement.

#### **6.1.1 Contexte**

Le territoire de Dolbeau-Mistassini constitue un important carrefour au plan hydrographique se situant à l'embouchure de la rivière Mistassini sur le lac Saint-Jean et à la confluence des rivières aux Rats et Mistassibi sur la rivière Mistassini. L'empreinte de cette situation sur le paysage s'avère plus que marquante. La ville même et le milieu rural qui l'entoure offrent des façades riveraines et lacustres qui y génèrent une grande variété de paysages.

La présence de chutes, d'îles, de milieux humides, de terres agricoles fertiles appartenant à la grande plaine du nord du lac St-Jean, les grandes plages du lac Saint-Jean, la grande

forêt nordique et les tourbières constituent autant de composantes exprimant cette diversité des paysages.

### **6.1.2 Orientations d'aménagement**

Trois grandes orientations d'aménagement ont trait plus particulièrement à la partie rurale du territoire et à la structuration de sa planification. Ces grandes orientations s'énoncent comme suit :

- Tirer parti de la diversité et de la grande valeur des paysages et des milieux naturels au regard de l'aménagement et du développement du territoire tout en assurant leur protection par une bonne intégration des aménagements;
- Protéger et valoriser les milieux agricoles et forestiers incluant les bleuetières et soutenir leur contribution à l'économie, notamment au plan agroindustriel (transformation) et encourager l'utilisation durable et équitable des ressources;
- Consolider les développements reliés au tourisme et à la villégiature et favoriser leur intégration dans le respect de l'environnement et du développement durable

### **6.1.3 Objectifs**

Ces orientations impliquent la poursuite d'un certain nombre d'objectifs qui en précisent la portée. Ces objectifs s'inscrivent dans les axes suivants :

- Protéger et valoriser les paysages d'intérêt, de même que les milieux naturels fragiles, notamment les chutes, les îles, les plages, milieux littoraux humides;
- Consolider l'utilisation et le potentiel agricole du territoire à l'encontre d'utilisations incompatibles, en reconnaissant néanmoins l'existence d'îlots déstructurés formellement identifiés au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Maria-Chapdelaine;
- Favoriser les activités agrotouristiques, que ce soit l'hébergement à la ferme, les tables champêtres, de même que les usages agroindustriels intimement liés aux fermes et à la transformation de leur production;
- Restreindre l'étalement urbain sur le territoire, sa pression sur le milieu et l'environnement et ce faisant, favoriser la présence d'installations sanitaires durables, la rentabilisation des infrastructures publiques (aqueduc, égout, électricité) et un approvisionnement en eau potable de qualité;
- Faire en sorte que les coupes forestières évitent les coupes à blanc sur de grandes surfaces.



### **6.1.4 Moyens de mise en œuvre**

La mise en œuvre de telles orientations et de tels objectifs tient à divers instruments issus de la planification municipale. Ce plan d'urbanisme, par les affectations du territoire, permet certes de réduire la pression sur le milieu et de bien encadrer sa vocation. L'identification des territoires à protéger soit au regard de leurs caractéristiques naturelles ou paysagères constitue un autre moyen associé au plan d'urbanisme.

Les règlements d'urbanisme contribueront aussi significativement à supporter une utilisation et un aménagement conséquent du milieu rural. Ces règlements rendent exécutoire le déploiement du plan d'urbanisme. Le règlement de zonage par l'autorisation des usages et les normes afférentes, le règlement de lotissement par la normalisation des emplacements selon les conditions, le contrôle du territoire exercé avec le règlement sur les permis et certificats, la protection des paysages à la faveur des règlements de zonage et de construction sont autant de moyens de mieux intégrer le développement de l'aménagement du territoire. D'autres règlements tels qu'un règlement sur les usages conditionnels pourraient permettre de nuancer et d'encadrer certaines utilisations du territoire et d'assurer qu'elles s'accordent non seulement avec une protection du territoire et de l'activité agricole, mais avec sa valorisation (valeur ajoutée).

Autrement, on conçoit que la ville a la capacité d'orienter certains investissements de concert avec ses partenaires, de façon à favoriser la plus grande cohérence possible dans l'aménagement du territoire rural.

## **6.2 LES RESEAUX DE TRANSPORT TERRESTRE**

### **6.2.1 Contexte**

La ville de Dolbeau-Mistassini est desservie par deux grandes routes numérotées, la route 169 qui constitue la grande ceinture régionale et la route 373 qui se veut un collecteur routier important entre l'agglomération et la MRC du Domaine-du-Roy. La fonctionnalité de ce réseau est affectée par des faits d'occupation du territoire qui peuvent ralentir la fluidité de la circulation. Par ailleurs, le réseau routier structurant ne dessert pas toujours efficacement certains centres d'activité, comme c'est le cas du centre-ville du quartier Mistassini ou de certaines aires industrielles.

Le chemin de fer implanté dans le quartier Dolbeau offre des conditions de desserte des espaces industriels de ce quartier. Enfin, la Véloroute des Bleuets favorise un accès touristique régional, dont on voudrait bien qu'il favorise aussi un meilleur achalandage touristique en direction nord du lac Saint-Jean depuis le Domaine-du-Roy et l'est du lac St-Jean.

Aussi, le territoire municipal est traversé par des sentiers de motoneige et de VTT en périphérie du périmètre urbain qui restent à consolider.



### **6.2.2 Orientation**

L'orientation municipale proposée au regard des réseaux de transport vise à **favoriser une amélioration de la fonctionnalité du réseau routier, de la pérennité de l'accès entre les quartiers de Dolbeau et de Mistassini, d'accroître l'efficacité de sa réponse à la desserte des grands centres d'activité, à tirer le meilleur parti de la desserte ferroviaire, à consolider et améliorer les sentiers de véhicules récréatifs et à consolider le réseau cyclable appuyé sur la Véloroute des Bleuets, notamment en l'intégrant à la trame touristique.**

### **6.2.3 Objectifs**

Les objectifs poursuivis en vertu d'une telle orientation s'avèrent nuancés. Ils s'inscrivent dans les perspectives qui suivent :

- Améliorer le réseau routier supérieur dans une visée d'efficacité, de sécurité et de soutien au développement de l'activité économique;
- Rechercher une amélioration de la fluidité de la circulation, de la sécurité et de la permanence de la desserte en particulier en ce qui a trait à l'accessibilité sur les ponts entre les quartiers Dolbeau et Mistassini;
- Contrôler les constructions et ouvrages aux abords des voies de circulation du réseau routier supérieur, local de transit et de la voie ferrée traversant le territoire de la municipalité afin d'éviter les conflits;
- Privilégier un accès de qualité aux centres-villes de chacun des quartiers et à leurs composantes, notamment par une meilleure signalisation et par la signature urbaine;
- Viser à une contribution optimale de la desserte ferroviaire au développement industriel;
- Desservir les équipements touristiques structurants par des voies cyclables depuis la Véloroute des Bleuets;
- Assurer un développement harmonieux et concerté des sentiers de véhicules récréatifs dans le respect des différents usages;

## **6.2.4 Moyens de mise en œuvre**

L'amélioration formelle des infrastructures, de la signalisation constitue d'emblée les interventions municipales permettant de soutenir ces orientations et objectifs, de concert avec les Gouvernements supérieurs. L'affectation du territoire permet aussi de réserver les espaces voisins d'infrastructures stratégiques en vue de leur utilisation optimale. Enfin, un accès direct limité aux grandes infrastructures routières en vue d'en protéger l'investissement et d'améliorer la sécurité routière peut être prévu au règlement de zonage ou au règlement sur les permis et certificats.

## **6.3 DEVELOPPEMENT DE LA TRAME RESIDENTIELLE**

### **6.3.1 Contexte**

Le développement de la trame résidentielle obéit à des règles de marché qui sont fondamentalement appuyées sur l'évolution de la démographie et plus particulièrement des ménages quant aux volumes globaux des ménages et à la structure même de cette démographie (ex vieillissement) et son effet sur la qualité des besoins exprimés. Les besoins en volume global entre les années de recensement 2001 et 2011 sont de l'ordre de 206 logements, dont moins de 50 entre 2006 et 2011. À compter de 2011, si la tendance se poursuit, on doit considérer qu'on aura atteint un point de rupture au-delà duquel les besoins pourraient s'avérer négatifs. On conçoit que cette éventualité pourrait mettre une pression négative sur le marché de l'habitation. En contrepartie, la disponibilité d'emplacements situés en marge immédiate de zones urbaines desservies est de l'ordre de 700 dont 120 sont déjà pourvus d'infrastructures aptes à soutenir la construction. On conçoit qu'un tel état de fait suppose des choix de la part de la municipalité.

Parallèlement, l'évolution de la clientèle et plus particulièrement son vieillissement pourrait suggérer une transformation de l'habitat, notamment pour certains la recherche d'un nouvel habitat en milieu de villégiature ou en milieu rural. Le marché résidentiel devrait réagir en recherche d'équilibre entre le besoin global de logements et l'évolution qualitative du besoin.

Si le parc résidentiel offre généralement une bonne qualité, les inventaires effectués montrent un certain nombre d'unités désuètes, pour lesquelles une recherche d'amélioration est souhaitable. D'autre part, le parc résidentiel comporte aussi un espace qui offre un intérêt particulier au plan du patrimoine bâti, soit la zone urbaine dite « quartier des Anglais », située près de l'usine de la Bowater et pour lequel des mesures de protection devraient être envisagées.

### **6.3.2 Orientation**

L'orientation privilégiée au plan du développement de la trame résidentielle visera à ***concentrer le développement résidentiel le plus près des services urbains en tenant compte de la démographie et en assurant une certaine flexibilité favorisant une réponse aux besoins qualitatifs et au marché.***

### **6.3.3 Objectifs**

Le développement du tissu résidentiel suggère des objectifs associés à la fois à la réponse aux besoins, à l'économie urbaine et à la protection du milieu qui s'énoncent comme suit :

- Favoriser une réduction de la pression sur l'étalement urbain en marge de l'agglomération, de même qu'à l'intérieur du milieu rural;
- S'assurer que tout nouveau développement soit raccordé aux utilités publiques d'aqueduc et d'égout à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- Gérer le développement des projets et la construction de nouveaux tronçons de rue de façon à minimiser le nombre de lots vacants desservis à l'horizon de planification de 2011;
- Faire en sorte qu'il n'y ait pas de nouvelles constructions au sein des zones urbaines non desservies;
- S'assurer que l'implantation de nouvelles résidences en milieu de villégiature dispose d'un approvisionnement en eau potable de qualité dans une perspective durable et d'une gestion de ses eaux usées adéquate et que les emplacements supportant ces résidences offrent une superficie et des dimensions adéquates;
- Favoriser le maintien et la consolidation de l'agglomération de Sainte-Marguerite-Marie;
- Faire en sorte d'assurer une protection du quartier des Anglais à l'encontre de nouvelles implantations ou de rénovations inappropriées;
- Assurer une amélioration sensible des bâtiments affectés par une vétusté apparente et affectant éventuellement la sécurité de leurs occupants.
- Favoriser la consolidation des aires résidentielles de villégiature développées en cohésion avec les règlements municipaux et l'amélioration de leur intégration environnementale;
- Favoriser la consolidation des aires existantes dédiées aux maisons mobiles.

### **6.3.4 Moyens de mise en œuvre**

La mise en œuvre de telles orientations tient à l'identification des affectations mêmes (plan d'urbanisme et règlement de zonage), aux nuances apportées à ces affectations

notamment en exigeant la production de plans d'aménagement d'ensemble dans certaines zones urbaines, à l'application du règlement sur les permis et certificat, au regard principalement des normes minimales exigées en vue de l'émission des permis de construction et à un éventuel règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans le cas du quartier des Anglais. Par ailleurs, la ville dispose aussi de pouvoirs permettant une intervention juridique dans le cas de bâtiments affectés par une vétusté.

Nonobstant les dispositions relatives aux constructions et ouvrages aux abords des voies de circulation énoncées à l'article 3.5 du document complémentaire du SADR de la MRC de Maria-Chapdelaine qui précise : « que seuls les constructions et ouvrages liés aux fonctions urbaines commerciales, industrielle de nature locale et de services d'utilité publique sont autorisés » et de façon à rencontrer nos objectifs mentionnés ci-haut concernant le développement de la trame résidentielle, la municipalité permettra la construction résidentielle sur les quelques espaces vacants entre les résidences existantes sur les artères principales sans toutefois autoriser de nouveau développement résidentiel. Cette mesure est prise afin de garder une uniformité et une intégration de l'usage dominant et existant (résidentiel) sur les artères principales. Cette mesure est énoncée afin de combler les terrains vacants résiduels entre une trame résidentielle existante.

De plus, les dispositions applicables aux droits acquis du règlement de zonage protègent les nombreuses résidences existantes en cas de sinistres majeurs.

Les emplacements visés par ces dispositions sont précisés sur le plan numéro 5 "Localisation du réseau routier supérieur, des dessertes de transit du réseau routier local et de la voie ferrée" annexé au règlement de zonage.

## **6.4 CENTRES-VILLES ET TRAME COMMERCIALE**

### **6.4.1 Contexte**

Les centres-villes ont fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre de ce plan d'urbanisme dans la mesure où des préoccupations des instances commerciales se sont manifestées, notamment dans le cadre d'études confiées à la Fondation Rue Principale. Une table de concertation commerciale où siègent divers intervenants du milieu, dont la Chambre de commerce, la SIDAC, le CLD et la SADC, de même que des commerçants de Dolbeau-Mistassini s'occupent activement de la planification et de la revitalisation commerciale du milieu.

Les problèmes d'accès formel au centre-ville du quartier Mistassini, les problèmes de circulation et de stationnement au centre-ville du quartier Dolbeau, l'intégration architecturale au sein des centres-villes, l'amélioration du cadre urbain général constituent autant de préoccupations exprimées.

L'évaluation de la trame commerciale montre aussi une dispersion relative en marge de certains grands axes routiers, en particulier le boulevard Dequen et le boulevard Wallberg à l'ouest de la 8e Avenue qu'il s'impose à tout le moins de ne pas accentuer.

Enfin, on observe comme ailleurs une tendance lourde à une révision de certains types de commerce qui privilégient dorénavant la mise en place de grandes surfaces. Incidemment, des promoteurs envisagent le développement d'une aire à cette fin.

### **6.4.2 Orientation d'aménagement**

*Les orientations d'aménagement concernant les centres-villes et la trame commerciale veulent favoriser le meilleur positionnement possible des centres-villes et une intégration d'ensemble de la trame commerciale et sa concentration. Ces orientations visent donc à :*

- ***Favoriser une amélioration de la vie, de l'activité commerciale et de services, institutionnelle et communautaire, de même que de l'ambiance urbaine et commerciale à l'intérieur des centres-villes;***
- ***Privilégier une consolidation et une concentration de la trame commerciale à proximité des centres-villes dans une perspective de contribution à son achalandage.***

### **6.4.3 Objectifs**

Les objectifs poursuivis en ce qui a trait aux centres-villes et à la trame commerciale s'énoncent comme suit :

- Améliorer l'accessibilité aux centres-villes depuis le réseau routier majeur, notamment par la signalisation et l'aménagement de seuils (aménagements signalétiques);
- Assurer une meilleure circulation et cohésion de la circulation lourde au centre-ville du quartier de Dolbeau;
- Favoriser une plus grande continuité de la trame urbaine et commerciale au centre-ville du quartier Mistassini et une densification de cette dernière;
- Préconiser une amélioration de la qualité de l'aménagement urbain, de la signature des centres-villes et espaces commerciaux, de même que de leur intégration architecturale;
- Favoriser une concentration de la trame commerciale en périphérie immédiate des centres-villes, afin de profiter à leur achalandage;

- Afin d'améliorer l'achalandage commercial, de réduire des fuites, de consolider le pôle commercial que forme Dolbeau-Mistassini, rechercher l'intégration d'un éventuel parc de grande surface le plus près possible d'un centre-ville, afin qu'il puisse tirer parti de l'accroissement de clientèle commerciale anticipée.

#### **6.4.4 Moyens de mise en œuvre**

Les moyens de mise en œuvre disponibles dans l'axe de telles orientations et objectifs tiennent aux grandes affectations, à l'organisation des infrastructures routières et équipements urbains, notamment au mobilier. Les investissements publics en matière de services contribuent aussi significativement à la vie urbaine d'un centre-ville. Les règlements d'urbanisme peuvent y contribuer au regard du zonage, d'un éventuel règlement portant sur l'implantation et l'intégration architecturale. La municipalité joue généralement un rôle catalyseur auprès des investisseurs qui lui confère des leviers d'intervention dans l'axe de tels orientations et objectifs.

## **6.5 INDUSTRIE**

### **6.5.1 Contexte**

La ville de Dolbeau-Mistassini se caractérise d'emblée comme une ville industrielle. L'industrie a, en effet, été à l'origine de son développement. On y trouve une grande industrie axée sur le bois d'œuvre et sur les pâtes et papiers. Elle se situe aussi au carrefour de grands axes routiers forestiers d'où émergent des quantités importantes de matières premières.

La ville comporte au-delà de ses aires de grande industrie des parcs industriels dans chacun des quartiers de même que diverses aires industrielles plus ou moins éparses.

L'industrie constitue un moteur important de création d'emplois d'autant plus valorisé qu'il s'agit d'emplois de base, générateurs de richesse. Dans ce contexte, on a certes avantage à rechercher la mise en place de conditions aptes à soutenir le développement d'une nouvelle trame industrielle régionale, de concert avec la MRC et les municipalités voisines. La question des ressources forestières, de leur éloignement et de leur raréfaction, une transformation plus fine des ressources forestières et minérales, la diversification de l'économie industrielle comptent certes parmi les préoccupations municipales.

La trame industrielle pose aussi un certain nombre de problèmes urbains liés à la compatibilité des usages entre eux. C'est pourquoi, fondée sur un examen fin de l'utilisation du sol, la planification des aires industrielles voudra tenir compte de cette compatibilité des usages entre eux et de la qualité des environnements industriels.

## **6.5.2 Orientation d'aménagement**

*Les orientations d'aménagement concernant le milieu industriel viseront à **maintenir des aires industrielles dans chacun des quartiers apte à assurer une diversité aux utilisateurs éventuels, à rationaliser les aires industrielles en fonction de leur environnement, à y améliorer l'ambiance et l'aménagement et à favoriser l'implantation d'un parc industriel régional regroupant des industries manufacturières de transformation ainsi que des instituts de recherche et de développement industriel visant un marché national et/ou international;***



### **6.5.3 Objectifs**

Le déploiement des orientations industrielles privilégiées par la ville de Dolbeau-Mistassini obéit à divers objectifs visant à en multiplier les retombées socio-économiques et à améliorer leur intégration urbaine. Ils s'énoncent plus particulièrement comme suit :

- Favoriser la création d'emplois de base au soutien d'une démographie plus dynamique;
- Assurer des facteurs de localisation industrielle aptes à en supporter le démarchage (accessibilité, services publics et infrastructures, qualité de l'intégration urbaine...); à cet effet, obtenir la desserte du territoire par les infrastructures reliées au gaz naturel revêt une grande importance dans les objectifs de maintien et de développement d'une base industrielle au soutien de l'économie de la ville et de sa région ;
- Offrir des opportunités de développement diversifiées aux investisseurs éventuels dans chacun des quartiers urbains de Dolbeau et de Mistassini;
- Favoriser une amélioration sensible des aménagements à l'intérieur des aires industrielles mêmes et des interfaces urbaines en périphérie, notamment en réduisant la circulation lourde à l'intérieur de zones résidentielles;
- Réduire la dispersion de l'activité industrielle à l'intérieur de l'ensemble urbain, dans un contexte de compatibilité interfonctionnelle;
- Intégrer des conditions de développement de la transformation des produits agricoles, notamment par des activités agroindustrielles à la ferme, ou en marge des bleuetières;
- Favoriser l'exploitation des aires dédiées à l'industrie extractive existante

### **6.5.4 Moyens de mise en œuvre**

Les moyens de mise en œuvre disponibles dans l'axe de telles orientations et objectifs tiennent aux grandes affectations, à l'organisation des infrastructures routières et équipements urbains. Le zonage notamment par les usages autorisés favorisera une rationalisation des occupations industrielles. Les normes prévues au règlement de zonage soutiendront aussi une amélioration de l'aménagement et de l'ambiance urbaine au sein des aires industrielles. Enfin, la ville constitue un interlocuteur privilégié auprès de la grande entreprise afin d'apporter des améliorations soit à des problèmes de circulation, soit d'aménagement urbain sur ses propriétés.

## **6.6 SECTEUR INSTITUTIONNEL ET COMMUNAUTAIRE, PATRIMOINE ET CULTURE**

### **6.6.1 Contexte**

Le secteur institutionnel et communautaire sera affecté sensiblement au cours des prochaines années par l'évolution d'une démographie en phase avec le vieillissement de la population et la réduction de la clientèle. Le secteur scolaire sera affecté par une réduction sensible, celui de la santé et des services sociaux par une augmentation très importante. Le patrimoine religieux est déjà affecté par le délestage déjà entrepris en région de certains de ses immeubles. En conséquence, la réaffectation du patrimoine institutionnel constitue une préoccupation très actuelle de ce plan.

La ville de Dolbeau-Mistassini a adopté, en septembre 2004, sa politique culturelle qui vise à encadrer et à soutenir l'activité et à répondre aux attentes de sa population.

On voudra maintenir les fonctions institutionnelles, assurer la récupération du patrimoine immobilier avec sensibilité, préserver la qualité patrimoniale en tenant compte des ressources financières disponibles et des opportunités, de même que poursuivre le développement d'un équipement régional de diffusion culturelle.

### **6.6.2 Orientation d'aménagement**

*Le maintien des services de qualité à la population en tenant compte de l'évolution de ces services avec le vieillissement de la population, la répartition équitable de ces services en tenant compte des disponibilités financières, de même que la préservation de la qualité du patrimoine immobilier et sa contribution à la culture et au tourisme constituent les orientations qui structureront l'action municipale.*

### **6.6.3 Objectifs**

Les objectifs poursuivis au regard du patrimoine institutionnel et communautaire de la ville de Dolbeau-Mistassini viseront :

- Au maintien, au développement et à l'adaptation des services sociocommunautaires, scolaires, religieux de services publics et culturels;
- À favoriser la contribution de ce patrimoine à la vie urbaine et aux besoins de la population;

- À encadrer la transformation éventuelle du patrimoine immobilier à de nouvelles fonctions en tenant compte de l'intégration de l'architecture au paysage urbain, de la qualité de l'implantation de type institutionnelle dans l'espace urbain (valeur des dégagements urbains);
- À rechercher une protection et une valorisation du patrimoine associé aux pères Trappistes, dont les ruines. On privilégiera des solutions de maintien qui tiennent compte de la sécurité publique par opposition à une vision essentiellement d'ingénierie économique susceptible de privilégier un effacement des ruines;
- À poursuivre le développement d'un équipement de diffusion culturelle contribuant à l'animation du centre-ville du quartier Mistassini et à sa revitalisation;
- À préconiser des mécanismes de protection du patrimoine immobilier ancien ou constituant des points de repère majeurs dans le paysage.

#### **6.6.4 Moyens de mise en œuvre**

Les moyens de mise en œuvre disponibles dans l'axe de telles orientations et objectifs tiennent aux grandes affectations, à l'identification des territoires d'intérêt particulier notamment aux plans historique et culturel, aux dispositions afférentes du règlement de zonage et le cas échéant à l'adoption d'un ou plusieurs règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. De plus, le suivi de la politique culturelle adoptée par la ville servira de guide en ce qui a trait à l'allocation des ressources sous l'aspect culturel. Le pouvoir politique municipal et son rôle auprès des gouvernements supérieurs constituent aussi un levier de mise en œuvre de ces orientations et objectifs.

## **6.7 TRAME RECREATIVE ET TOURISTIQUE**

### **6.7.1 Contexte**

La récréation et le tourisme bénéficient, à Dolbeau-Mistassini, d'un contexte tout à fait exceptionnel. La présence de grandes rivières baignant le cœur de la communauté et d'une importante façade sur le lac St-Jean, de même que d'un vaste arrière-pays forestier font en sorte qu'on ait l'impression d'une trame récréative qui baigne le tissu municipal.

L'intégration de la trame récréative avec l'aménagement de la Pointe-des-Pères, la consolidation des équipements récréatifs en tenant compte de l'évolution des besoins, l'intégration du réseau cyclable sont de la plus imminente actualité dans le cadre de ce plan.

Par ailleurs, la ville bénéficie de la présence d'une organisation en marge de la municipalité, Gestion Arpidôme Inc., dont le mandat porte sur le sport, le loisir, la culture et le secteur communautaire.

### **6.7.2 Orientation d'aménagement**

*En matière récréative et touristique urbaine, l'orientation dominante vise:*

- *à ce que les grands aménagements récréatifs et touristiques favorisent une intégration de l'urbanisation, en même temps qu'une réponse aux besoins, valorisant l'utilisation de ce grand carrefour de rivières qui s'insère au cœur de la ville et intègrent optimalement la protection et la valorisation du patrimoine de trappistes;*
- *à mettre davantage à contribution la façade sur le lac Saint-Jean et un développement synergique des équipements touristiques qu'on y trouve, dans une perspective de réseautage.*

### **6.7.3 Objectifs**

Les objectifs poursuivis en matière récréative au soutien des orientations sont les suivants :

- Favoriser une contribution majeure de la Pointe-aux-Pères à l'armature récréative et touristique de la ville;
- Déployer un réseau cyclable urbain et touristique s'appuyant sur la Véloroute des Bleuets;
- Préconiser des parcs urbains et sportifs qui répondent adéquatement à la clientèle et qui soient de qualité;
- Consolider le développement d'équipements publics en bordure du lac Saint-Jean.

### **6.7.4 Moyens de mise en œuvre**

Les grandes affectations du territoire, le zonage et les usages autorisés peuvent contribuer à une trame récréative de qualité bien sûr. L'intervention d'un organisme para municipal dédié à ces équipements constitue certes la pierre angulaire de la mise en œuvre de telles orientations. Évidemment, le soutien financier de la municipalité et ses interventions synergiques avec les gouvernements supérieurs sont de nature à appuyer la réalisation de ces orientations.

Ces grandes orientations et objectifs fondent l'ensemble de la planification du territoire au sein de ce plan d'urbanisme et des règlements qui en favorisent la mise en œuvre. Les sections qui suivent en découlent pour les exprimer avec davantage de « technicité ».

## **6.8 LA SANTE ET LA SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES**

### **6.8.1 Contexte**

La ville de Dolbeau-Mistassini est traversée du nord au sud par les rivières aux Rats, Mistassini et Mistassibi. C'est principalement aux abords de ces rivières que nous retrouvons des zones inondables et à risque de mouvements de sol. Ces zones sont présentées en détail à la section 8 du présent document.

Outre, les contraintes naturelles liées à l'eau et à la géologie, nous retrouvons des contraintes de nature anthropique. Ces contraintes peuvent provenir de certaines voies de circulation ou d'immeubles dont les activités peuvent entraîner des nuisances, ou de lieux d'élimination des résidus issus de l'occupation humaine. Ces zones de contraintes anthropiques sont présentées en détail à la section 8 du présent document.

### **6.8.2 Orientation d'aménagement**

L'orientation à l'égard de la santé et de la sécurité des personnes vise à ***contrôler le développement (résidentiel, récréatif, commercial, industriel et institutionnel) à proximité des zones de contraintes d'origine naturelle et anthropique et à limiter le développement de nouvelles zones de contraintes anthropiques.***

### **6.8.3 Objectifs**

Les objectifs poursuivis en matière de santé et de sécurité des personnes au soutien des orientations sont les suivants :

- Protéger la population et leurs investissements;
- Réduire les risques et les nuisances;
- Diminuer les impacts négatifs associés aux zones de contraintes anthropiques;
- Protéger l'environnement.

#### **6.8.4 Moyens de mise en œuvre**

Afin de réaliser ces objectifs, la ville de Dolbeau-Mistassini a inclus dans sa réglementation de zonage les dispositions du document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Maria-Chapdelaine qui traitent de la protection des rives et du littoral, de la protection des plaines inondables, des zones à risque de mouvements de sol, des lieux d'élimination des résidus issus de l'occupation humaine, des constructions commerciales et industrielles identifiées comme contraintes anthropiques et des constructions ou ouvrages aux abords des voies de circulation.

## 7. PLANIFICATION DU TERRITOIRE

---

### 7.1 GRANDES AFFECTATIONS

La planification du territoire est exprimée sous forme de plans produits en deux (2) feuillets, un couvrant l'ensemble du territoire, l'autre pour l'ensemble urbanisé. On notera que l'agglomération de Sainte-Marguerite-Marie est représentée sur un médaillon inclus au feuillet 1.

Ces plans expriment généralement la planification du territoire, d'abord les affectations du sol, la vocation qui est attribuée à chacune des parties du territoire, de même que la densité d'occupation précisée.

La densité d'occupation du sol est traduite selon deux principes. Le premier s'applique aux résidences et réfère à une typologie des bâtiments selon le nombre de logements établis dans la section portant sur l'affectation résidentielle.

Dans le cas des usages autres que les résidences, la densité est exprimée par un coefficient d'occupation du sol. Ce coefficient exprime la projection au sol de l'ensemble de la superficie de plancher occupée à l'exclusion du sous-sol, mais incluant une surface de plancher dont le volume est à plus de 50 % hors sol par rapport au sol nivelé adjacent. Ce coefficient exprime donc le rapport entre les superficies de plancher et le terrain, comme suit :

$$\text{Coefficient d'occupation du sol} = \frac{\text{Superficie totale des planchers de l'usage principal}}{\text{Superficie de l'emplacement}}$$

La densité exprime essentiellement le bâti principal. Le règlement de zonage prévoit des dispositions relatives au dégagement d'espace sur un terrain, qu'il s'agisse des marges, des normes d'implantation des bâtiments ou de normes de dégagement particulières, comme dans le cas des voies de chemin de fer ou des aires industrielles par exemple.

Dans un certain nombre de cas, le plan d'urbanisme énonce des dispositions particulières, notamment dans le but, par exemple, de régir de façon particulière certaines zones urbaines non desservies.

Le plan d'urbanisme exprime aussi les grandes voies de communications, les équipements et infrastructures, de même que les territoires à contrainte et les territoires à protéger.

## 7.2 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITE D'OCCUPATION

Les grandes affectations du sol et la détermination de la densité de son occupation constituent une composante obligatoire d'un plan d'urbanisme, tel que déterminé à l'article 83 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Les grandes affectations du sol représentent la vocation dominante attribuée à chacune des parties du territoire municipal. Elles partagent donc le territoire en fonction de la vocation qui est attribuée à chacune des parties. Ces affectations peuvent être :

- Conservation (Co)
- De villégiature (V)
- Résidentielle (R)
- Commerciales et de services (C)
- Industrielle (I)
- Publique à caractère institutionnel (Pi)
- Publique à caractère récréatif (Pr)
- Publique à caractère d'utilité publique (Pu)
- Îlot déstructuré (Id)
- Agriculture dynamique (Ad)
- Agriculture en dévitalisation (Ae)
- Espace agroforestier dynamique (Fd)
- Espace agroforestier déstructuré (Fe)
- Récréative-Parc régional éclaté (Rp)
- Récréative-Territoire municipalisé (Rm)
- Parc industriel régional (Ir)

La vocation du territoire peut aussi s'avérer fondamentalement mixte. Les grandes affectations du sol reconnaissent ce caractère mixte en identifiant des aires d'affectation "Centre-ville" au cœur des agglomérations où la mixité est élaborée et "Mixte" là où la coexistence d'occupations diverses fait appel généralement à deux vocations, dont l'une est résidentielle.

Cette vocation ne se veut pas nécessairement exclusive au niveau des usages éventuellement autorisés. Une affectation agricole n'interdit pas nécessairement les usages résidentiels par exemple. Dans cette perspective, les usages compatibles avec chacune des grandes affectations sont identifiés dans chacun des cas.

Les grandes affectations du territoire sont principalement exprimées à la cartographie qui accompagne et fait partie intégrante du plan d'urbanisme.

Pour chacune des grandes affectations, le plan d'urbanisme décrit sa portée générale, la localisation des aires concernées, les usages compatibles et la densité. Les usages compatibles énoncés sont les usages principaux. Les usages accessoires (ex.: bâtiments accessoires, stationnement...) et les usages secondaires (ex.: bureaux de professionnels, ateliers d'artistes, cafétéria seront précisés au règlement de zonage.



## **7.2.1 Affectation de conservation (Co)**

### *7.2.1.1 Portée*

L'affectation de conservation vise généralement à assurer une protection relativement intégrale des ressources du milieu naturel et d'en assurer la mise en valeur. Elles peuvent aussi être destinées à assurer la protection de milieux sensibles et de territoires d'intérêt au plan naturel ou paysager (esthétique).

### *7.2.1.2 Localisation*

L'affectation de conservation comprend la zone du delta de la Mistassini et de la baie Ptarmingan y compris la grande tourbière dans son arrière-plan compte tenu de la qualité exceptionnelle de ces environnements naturels ainsi qu'une bande de 100 mètres le long de la rivière Péribonka dans l'extrême Sud-Est du territoire de la ville.

### *7.2.1.3 Usages compatibles*

Les usages compatibles sont la conservation intégrale, la récréation extensive non motorisée, c'est-à-dire les équipements et infrastructures légères permettant la fréquentation et l'observation du milieu (incluant la mise en valeur du patrimoine naturel, la promotion de la conservation, de l'éducation et de la recherche, ainsi que l'interprétation du patrimoine naturel), la sylviculture dans la bande de protection de la rivière Péribonka, les activités d'extraction relevant de la Loi sur les mines à l'exception des usages d'extraction des substances minérales de surface sur les terres privées concédées avant 1966.

### *7.2.1.4 Densité*

La densité permise dans ces aires sera généralement très faible au regard des constructions.

## **7.2.2 Affectation publique à caractère institutionnel et communautaire (Pi)**

### *7.2.2.1 Portée*

L'affectation publique à caractère institutionnel et communautaire identifie les aires supportant des équipements formant les institutions au sein de la communauté. Il s'agit principalement d'équipements de type institutionnel, soit relié à l'administration publique, à l'enseignement ou au culte.

### *7.2.2.2 Localisation*

Les aires sous affectation publique de type institutionnel ou communautaire identifient généralement les aires correspondant au centre hospitalier, aux composantes du patrimoine religieux (église, monastères, carmel...), de même qu'aux aires dédiées à l'administration publique, aux institutions et aux établissements scolaires, lorsque ces composantes ne s'intègrent pas aux centres-villes. On notera que le site de l'ancien monastère et des ruines qu'on y trouve est aussi identifié sous une telle affectation, en considérant son utilisation comme immeuble relié au secteur de la santé et des services sociaux, y compris la résidence communautaire située à son voisinage.

### *7.2.2.3 Usages compatibles*

Les usages compatibles avec cette affectation sont ceux qui sont reliés à l'administration publique et au culte, aux parcs de sport, de même que celles qui supportent des équipements publics associés à la desserte de la vie communautaire. Des établissements associés au loisir et au sport sont aussi compatibles avec cette affectation, de même que les usages résidentiels de type communautaire.

### *7.2.2.4 Densité*

La densité permise dans ces aires ne dépassera pas un coefficient d'occupation au sol de 0,5.

### **7.2.3 Affectation publique à caractère récréatif (Pr)**

#### *7.2.3.1 Portée*

Cette affectation (récréotouristique et parcs) vise à identifier spécifiquement les aires consacrées à l'accueil et au séjour du touriste, à la récréation, plus particulièrement associées aux plans d'eau et aux grands équipements urbains. Il s'agit d'aires accessibles à un large public.

#### *7.2.3.2 Localisation*

Les aires correspondant à une telle affectation correspondent notamment au terrain de camping du Domaine Saint-Louis, aux sites de la Pointe-des-Pères de part et d'autre de la rivière Mistassini, au site de la 2<sup>e</sup> Chute de la rivière Mistassibi en rive droite, aux sites récréatifs en marge du centre-ville du quartier Dolbeau, au terrain de golf, au site du Festival Western et à la station de ski Domi-ski. Autrement cette affectation identifie des parcs de voisinage principalement.

À l'intérieur du territoire rural, les bases de plein air situées sur le lac Saint-Jean (Pointe-Racine, le centre touristique Vauvert) et une aire située à l'ouest des aires de villégiature existantes en marge du lac St-Jean sont aussi reconnues sous une telle affectation comme équipements touristiques.

#### *7.2.3.3 Usages compatibles*

Les usages compatibles avec cette affectation sont essentiellement associés aux équipements soutenant la récréation, de même que l'activité touristique. Il s'agit d'aménagements plus ou moins intensifs, selon le milieu, favorisant l'accueil d'une clientèle relativement importante, de même que d'équipements socioculturels. Les établissements d'hébergement et de restauration, les équipements nautiques, les campings et autres établissements et aménagements liés au plein air sont aussi compatibles avec une telle affectation lorsqu'ils se situent dans le prolongement normal d'une activité exercée. À l'intérieur de ces aires, la valorisation du milieu naturel et de ses ressources, parfois du patrimoine historique, de même que leur protection, s'avèrent primordiales.

#### *7.2.3.4 Densité*

La densité permise dans ces aires ne dépassera pas un coefficient d'occupation au sol de 0,5.

### **7.2.3 Affectation publique à caractère d'utilité publique (Pu)**

#### *7.2.3.1 Portée*

Cette affectation vise à identifier spécifiquement les aires réservées aux infrastructures d'utilités publiques liées à la distribution d'énergie, d'eau au traitement des eaux usées.

#### *7.2.3.2 Localisation*

Les aires correspondant à une telle affectation correspondent au poste de distribution d'électricité (secteur Mistassini), aux étangs aérés ainsi qu'au dépôt de boues du secteur Mistassini, à prise d'eau du secteur Mistassini et aux étangs d'épuration du secteur Dolbeau.

#### *7.2.3.3 Usages compatibles*

Les usages compatibles avec cette affectation sont essentiellement associés aux infrastructures d'utilité publique soit la production et la distribution d'énergie, aux installations d'aqueduc et d'égouts, aux dépotoirs, aux dépôts de neige et au centre de récupération.

### **7.2.4 Affectation industrielle (I)**

#### *7.2.4.1 Portée*

L'affectation industrielle identifie des aires réservées spécifiquement aux usages industriels et de commerce de gros. Elle reconnaît des aires différenciées selon qu'elles soient associées à l'industrie contraignante, celles où notamment l'entreposage, le bruit, le transport et les projections de lumière sont davantage importants, des aires non contraignantes où l'essentiel de l'activité est exercé en intérieur et offre peu de contraintes au voisinage et enfin des aires attribuées à l'industrie extractive, soit l'extraction de tourbe, de gravier, de sable ou de pierre. À un autre niveau, elle identifie une aire industrielle à portée régionale (territoire de la MRC), de même que des aires à portée davantage locale.

#### *7.2.4.2 Localisation*

Les aires industrielles correspondent aux sites de la grande industrie de la Bowater située de part et d'autre de la rivière, de même qu'aux sites de parcs industriels reconnus, au nord-est du quartier Mistassini, de même qu'au sud-ouest du quartier Dolbeau. Elle peut aussi identifier des aires extractives, comme c'est le cas dans le secteur de Sainte-Marguerite-Marie où on retrouve des activités d'extraction de tourbe.

Autrement, compte tenu de la dispersion relative des occupations industrielles, afin de favoriser une concentration, on assurera la gestion d'un certain nombre d'aires existantes par le biais des droits acquis.

#### *7.2.4.3 Usages compatibles*

Les usages compatibles avec cette affectation sont les usages industriels à facteur contraignant ou non, ce caractère étant le fait notamment de l'émission de contaminant, du bruit induit, de la lumière et de l'entreposage. Le règlement de zonage prévoit des dispositions à cet égard afin de permettre de régir ces usages selon leur environnement. Le commerce de gros, comme certains usages relevant de la gestion publique (ex. : garage municipal, gestion d'infrastructures, etc.) sont aussi compatibles avec cette affectation. Les industries extractives sont compatibles avec cette affectation en relation avec les ressources du milieu qui y sont exploitées. Dans ce dernier cas, cette industrie est spécifiquement identifiée, le cas échéant, et les usages exercés ne doivent pas faire en sorte de réduire le potentiel extractif.

#### *7.2.4.4 Densité*

La densité maximale prescrite correspond à un coefficient d'occupation au sol de 0,5, sauf dans le cas de l'industrie extractive où elle est soumise aux normes environnementales en vigueur (règlement sur les carrières et sablières) et où le coefficient d'occupation au sol ne peut excéder 0,9, dans ce cas en relation avec l'emprise de l'activité extractive même.

#### *7.2.4.5 Disposition particulière à l'industrie extractive*

L'industrie extractive comprend des sablières et gravières, des tourbières, de même que de l'extraction minière (calcite). Le plan d'urbanisme reconnaît une aire d'extraction de calcite et tourbe au plan des grandes affectations. Dans les autres cas, les exploitations seront gérées en vertu de leurs droits.

Un règlement sur les usages conditionnels pourrait prévoir les règles présidant à l'exercice de nouveaux usages liés à l'industrie extractive. Le Conseil évaluera les conditions d'adoption d'un tel règlement.

## **7.2.5 Affectation résidentielle (R)**

### *7.2.5.1 Portée*

L'utilisation du sol à des fins résidentielles est à la base de la ville. La forme de l'urbanisation est principalement dictée par celle de cette utilisation. Elle diffère sensiblement selon chacun des deux quartiers urbains.

Dans le quartier Mistassini, la trame résidentielle, davantage concentrée, obéit davantage à une structure en damier. Elle devient excentrique en marge du boulevard Dequen et du rang Saint-Louis. Incidemment, le Plateau Saint-Louis constitue un ensemble urbain très particulier, n'étant desservi ni par des infrastructures d'aqueduc ni d'égout.

Dans le quartier Dolbeau, le développement urbain suit celui du tissu résidentiel et méandre comme la rivière Mistassini. Il s'étire longuement en direction ouest, en marge de la route 169. Le système urbain s'avère donc relativement étalé.

Au regard du patrimoine bâti, au voisinage de l'usine de la Bowater, dans le quartier Dolbeau, on retrouve un très bel ensemble homogène, le « quartier dit des Anglais » qui témoigne de la "company town" à l'origine de la ville. Les caractéristiques formelles de cet ensemble au plan architectural et au niveau des patrons d'implantation importent en conséquence.

Par ailleurs, si la qualité générale du bâti s'avère très bonne, on observe çà et là des immeubles vétustes et décrépis pour lesquels une intervention serait appropriée, en terme de valeur physique des immeubles concernés et de sécurité de leurs occupants.

L'usage résidentiel existant est autorisé aux abords des voies de circulation soit le réseau routier supérieur et les dessertes locales de transit, cependant aucun nouvel usage résidentiel n'est autorisé aux abords de ces voies de circulation conformément au Schéma d'aménagement et de développement révisé.

### *7.2.5.2 Localisation*

La trame résidentielle est différenciée essentiellement par la densité résidentielle qui peut être soit forte, moyenne ou faible et, éventuellement, par le type de résidence, essentiellement ici dans le cas de maisons mobiles (unimodulaires) pour lesquelles il appert qu'il y ait toujours une demande.

Compte tenu de besoins limités, de l'ordre de 200 logements entre 2001 et 2011, le développement du secteur résidentiel devrait être concentré de façon à assurer une consolidation du domaine urbain et une rentabilisation de ses infrastructures.

Dans ce contexte, les aires résidentielles planifiées sans restriction le sont au cœur de l'agglomération, en périphérie des grands services urbains. Autrement, le développement de l'espace est assujéti à la production de plans d'aménagement d'ensemble, laissant l'administration municipale juge de la qualité de l'opportunité des projets selon leur formulation.

Étant donné les conditions de développement qui y prévalent (absence d'infrastructures d'aqueduc et d'égout), le développement du Plateau Saint-Louis sera freiné, se limitant aux établissements existants. Dans le cas des zones associées aux rues Dumais et Beauchênes, on se limitera aux droits acquis en vue de ne pas y augmenter la densité.

Dans le quartier l'agglomération de Sainte-Marguerite-Marie, on favorise essentiellement une consolidation du développement.

Le développement d'une trame résidentielle périurbaine sera aussi freiné en phase avec la protection du territoire agricole notamment, alors que la trame résidentielle de villégiature est planifiée de façon à y rechercher une consolidation et une amélioration sensible des structures anciennes.

#### *7.2.5.3 Usages compatibles*

Les usages compatibles sont l'ensemble des usages résidentiels respectant les dispositions relatives aux densités prescrites, les usages autorisés l'étant plus spécifiquement au règlement de zonage.

Des usages peuvent être exercés concurremment dans le cas, par exemple, de l'exercice de professions libérales, de certaines professions d'artisan et d'artistes et dans le cas de professions impliquant le télétravail. Un tel usage doit toutefois être résolument secondaire, occupant 25 % ou moins de l'usage principal et répondant aux conditions énoncées au règlement de zonage. En outre, les gîtes touristiques et tables champêtres sont compatibles avec les usages résidentiels. Toutefois, on réservera leur autorisation à l'extérieur du périmètre d'urbanisation à l'application éventuelle d'un règlement sur les usages conditionnels, lorsque le conseil jugera opportun de l'adopter.

#### *7.2.5.4 Densité*

L'affectation résidentielle est nuancée par la densité des constructions existantes ou celle qui y est prescrite au plan des grandes affectations. Les seuils de densité prescrite sont établis en fonction des caractéristiques des résidences qui y sont autorisées, plutôt que par une densité exprimée sous la forme du nombre de résidences à l'hectare, pour y favoriser une interprétation plus directe tant par les citoyens que par les inspecteurs municipaux.

Densité faible :

- Résidence unifamiliale isolée et jumelée;
- Résidence bifamiliale isolée;
- Résidence trifamiliale isolée;
- Maison mobile.

Densité moyenne :

- Résidence unifamiliale contiguë;
- Résidence bifamiliale isolée;
- Résidence bifamiliale jumelée;
- Résidence trifamiliale isolée;
- Résidence multifamiliale de 4 logements.

Densité forte :

- Résidence bifamiliale contiguë;
- Résidence trifamiliale jumelée et contiguë;
- Résidence multifamiliale;
- Résidence communautaire.

## **7.2.6 Affectation commerciale et de services (C)**

### *7.2.6.1 Portée*

L'affectation commerciale circonscrit les aires où les usages commerciaux et de services dominant, à l'extérieur donc des aires mixtes et des centres-villes.

### *7.2.6.2 Localisation*

Les aires commerciales identifiées se retrouvent essentiellement dans le quartier Dolbeau, au carrefour Vézina-de-la-Friche, en marge de la 8<sup>e</sup> Avenue et sur Wallberg Ouest au niveau de la 15<sup>e</sup> Avenue. Autrement, une aire commerciale est planifiée dans le prolongement de la 8<sup>e</sup> Avenue vers le sud-ouest aux fins de supporter, le cas échéant, le déploiement d'une structure commerciale de grandes surfaces. Ailleurs, les aires commerciales s'intègrent au centre-ville ou à des aires mixtes, commerciales ou industrielles.



### *7.2.6.3 Usages compatibles*

Les usages compatibles avec cette affectation sont le commerce de gros, le commerce de détail et les services. Les usages résidentiels sont aussi compatibles avec cette affectation lorsqu'ils sont exercés à l'étage des commerces. Malgré la phrase précédente, les usages résidentiels sont interdits dans une bande de 30 mètres en bordure du réseau routier majeur (169 et 373) et de leurs collectrices.

### *7.2.6.4 Densité*

La densité commerciale est exprimée par un coefficient d'occupation au sol de 0,5. Elle doit aussi faire en sorte d'assurer les espaces de stationnement requis et les normes d'aménagement et d'implantation à prévoir au règlement de zonage.

Les commerces de grande surface de plus de 5000 m<sup>2</sup> sont autorisés uniquement dans les zones commerciales situées en bordure du réseau routier supérieur.

## **7.2.7 Affectation de villégiature (V)**

### *7.2.7.1 Portée*

L'affectation de villégiature a pour objet de reconnaître la vocation de type résidentiel, en conformité du schéma d'aménagement en vigueur essentiellement saisonnière, en marge des lacs et des cours d'eau, afin de bénéficier de ces derniers et de l'encadrement naturel. Les développements résidentiels en marge de la rivière Mistassini à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation sont identifiés sous une affectation résidentielle.

### *7.2.7.2 Localisation*

Les aires attribuées à une vocation de villégiature sont illustrées aux plans des grandes affectations. On trouve de telles aires en marge de la rivière Mistassibi et de la rivière Mistassini, de même qu'en front du lac Saint-Jean.

La planification des aires de villégiature se veut essentiellement consolidatrice. Les aires de villégiature se conforment en conséquence à leurs limites existantes, favorisant l'utilisation des espaces vacants ou leur réaménagement plus particulièrement dans la zone rurale de Vauvert.

Dans cette zone, où on observe une trame résidentielle de villégiature en évolution, on recherchera une amélioration, à terme, de la conformation de l'utilisation de l'espace à des règles de lotissement favorisant une sécurité accrue au niveau de l'approvisionnement en eau potable et de la gestion des eaux usées.

Pour ce faire, tout nouveau projet de lotissement ou tout projet de construction qui implique un agrandissement de plus de 25 % de la superficie de plancher devrait se conformer aux dispositions du règlement de lotissement, sous réserve de l'application du règlement sur les dérogations mineures. Le règlement de zonage encadrera une telle disposition. Toutefois, dans le cas où un immeuble serait agrandi de moins de 25 % de sa superficie de plancher, un nouveau permis de construction ne pourra être accordé à l'égard de cet immeuble qu'à la condition d'assurer la conformité au règlement de lotissement sous réserve de l'application du règlement sur les dérogations mineures. Dans le cas où un bâtiment serait agrandi de 25 % de sa superficie de plancher ou moins, il ne pourrait plus être agrandi sans assurer la conformité réglementaire recherchée.

De plus, tous les projets de construction de bâtiments d'hébergement public saisonnier et de résidences de villégiature privées saisonnières sur un même lot ou terrain seront assujettis aux dispositions du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble à cet effet.

#### *7.2.7.3 Usages compatibles*

Les usages compatibles à cette affectation sont :

- Les établissements d'hébergement public saisonniers aux conditions établies dans la réglementation d'urbanisme;
- Les résidences de villégiature privées saisonnières de faible densité et aux conditions établies dans la réglementation d'urbanisme;
- Les usages d'extraction relevant de la Loi sur les mines;
- Les services d'utilité publique tels que prise d'eau potable collective, bassin d'épuration, mais à l'exception de tout nouveau lieu de disposition de matières résiduelles;
- La culture du sol et des végétaux sur les lots faisant partie de la zone agricole permanente;
- Les usages accessoires aux usages dominants tels que rampe de mise à l'eau et quais.

#### *7.2.7.4 Densité*

La densité maximale dans les aires de villégiature est faible et doit tenir compte des normes prévues au règlement de lotissement quant à la superficie des emplacements, selon qu'ils soient ou non desservis ou partiellement desservis.

### *7.2.7.5 Disposition particulière*

Certaines aires de villégiature supposent des problématiques particulières soit de droits, soit de densité. Dans le cas où on observerait des problématiques de droit municipal (ex.: absence de droit acquis), on ne favorisera aucun nouveau développement.

## **7.2.8 Affectation mixte (M)**

### *7.2.8.1 Portée*

L'affectation mixte a pour but de reconnaître le caractère particulier de certains espaces urbains où les usages commerciaux côtoient les usages résidentiels.

### *7.2.8.2 Localisation*

Les aires mixtes sont identifiées essentiellement en périphérie du centre-ville du quartier Dolbeau-Mistassini, en marge du boulevard Dequen. Elles y reconnaissent les zones urbaines marquées à long terme par un tel caractère.

Il subsiste bien des aires où la mixité des usages s'affirme au-delà de ces zones. Toutefois, on favorisera une évolution de ces zones dans le but de concentrer davantage les établissements commerciaux.

### *7.2.8.3 Usages compatibles et densité*

Les usages compatibles avec cette affectation sont les usages commerciaux de détail de même que les services, en plus des usages résidentiels de faible et moyenne densité sauf si elles sont localisées dans une bande de 30 mètres en bordure du réseau routier majeur (169 et 373) et de leurs collectrices.

La densité des usages commerciaux ne dépassera pas un coefficient de 0,5 et devra faire en sorte de supporter les aires de stationnement et les aires d'agrément requises.

## **7.2.9 Affectation centre-ville (Cv)**

### *7.2.9.1 Portée*

L'affectation centre-ville veut identifier les espaces au cœur des agglomérations constituant des centres d'activités structurés et multifonctionnels. Leur caractère mixte et l'organisation de l'espace a fait des lieux d'attrait fréquentés par la majorité de la population. Ils constituent aussi des milieux de vie d'intérêt.

### *7.2.9.2 Localisation*

Les aires gravitant autour du boulevard Wallberg dans le quartier Dolbeau entre les 3<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> Avenue et entre les rues des Pins et des Érables, incluant le centre commercial appartiennent à son centre-ville. Dans le quartier Mistassini, le centre-ville s'inscrit généralement en marge du boulevard Saint-Michel et dans la zone située entre la rue de l'Église et l'avenue Louis-Hémon.

### *7.2.9.3 Usages compatibles*

Les usages compatibles avec l'affectation centre-ville sont généralement des usages commerciaux (excluant les commerces d'équipements mobiles et le commerce de gros), les services, les établissements institutionnels et communautaires, les parcs, centres récréatifs et espaces verts, de même que les résidences à faible et moyenne densité. De plus, les résidences multifamiliales et communautaires sont compatibles avec cette affectation et sont assujetties à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble.

### *7.2.9.4 Densité*

La densité se conformera à un coefficient d'occupation de 0,5. Elle devra toutefois permettre l'exercice des usages accessoires notamment le stationnement et les aires d'agrément requis en vertu du règlement de zonage.

La densité résidentielle autorisée sera faible ou moyenne, sauf dans le cas des résidences communautaires où elle pourra être forte.

## **7.2.10 Affectation îlot déstructurée (Id)**

### *7.2.10.1 Portée*

L'affectation « îlot déstructuré » identifie essentiellement les aires identifiées sous cette appellation au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC Maria-Chapdelaine. Ces aires ont fait l'objet d'une semblable reconnaissance par la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

### *7.2.10.2 Localisation*

Règlement  
1675-17

Les îlots déstructurés reconnus sur le territoire sont ceux identifiés aux plans des grandes affectations.

Règlement  
1675-17

### *7.2.10.3 Usages compatibles*

Les usages résidentiels aux conditions suivantes :

- Les dimensions des emplacements devront respecter les dispositions prévues à cet effet au règlement de lotissement;
- Lorsqu'aux abords des routes collectrices et routes locales de transit à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, l'accès à la voie publique doit être situé à au moins vingt-cinq mètres (25,0 m) d'un autre accès sur le même côté de la rue, et à au moins cent mètres (100 m) d'une courbe ou d'une intersection permettant ainsi de respecter des distances sécuritaires de visibilité;
- La largeur maximale d'un accès à la voie publique est fixée à six mètres (6,0 m);
- La marge avant prescrite au règlement de zonage devra être de quinze mètres (15,0 m) au minimum;
- Seules des résidences unifamiliales isolées sont autorisées dans les îlots déstructurés;
- Dans les îlots déstructurés, les usages résidentiels conformes sont permis sans l'autorisation préalable de la CPTAQ;
- L'implantation de nouvelles résidences dans les îlots déstructurés n'aura aucune contrainte pour l'agriculture sur les lots avoisinants.

Malgré la reconnaissance des îlots déstructurés à des fins résidentielles, les usages agricoles continuent d'être autorisés dans ceux-ci en respectant les principes de cohabitation harmonieuse des usages, tels que spécifiés à la réglementation municipale.

L'élevage à des fins commerciales est strictement interdit.

Aux fins du présent plan d'urbanisme, les îlots contigus au périmètre d'urbanisation sont ceux se trouvant à 1 kilomètre et moins de celui-ci. Dans ces îlots déstructurés, l'implantation de nouvelles résidences ne peut exiger la desserte des résidences par un réseau d'aqueduc et/ou d'égout.

#### 7.2.10.4 Densité

La densité résidentielle autorisée est faible. Cette densité doit aussi prendre en compte les normes de lotissement en vigueur en vertu du règlement de lotissement.

### 7.2.11 Affectation agriculture dynamique (Ad)

#### 7.2.11.1 Portée

L'affectation « agriculture dynamique » identifie essentiellement les aires identifiées sous cette appellation au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Maria-Chapdelaine. Elle comprend les secteurs agricoles homogènes inclus dans la zone agricole permanente où l'activité agricole y est prospère.

#### 7.2.11.2 Localisation

Le territoire de l'affectation « agriculture dynamique » se situe principalement dans la partie sud du territoire dans le secteur de Sainte-Marguerite-Marie. On retrouve aussi d'autres secteurs au nord et à l'ouest du périmètre urbain.

#### 7.2.11.3 Usages compatibles

Sont autorisés dans les secteurs agricoles dynamiques, les usages compatibles suivants :

- L'agriculture comprenant la culture du sol et des végétaux et l'élevage des animaux;
- La sylviculture nécessaire au maintien de l'activité agricole dominante, tel que les haies brise-vent, la revégétalisation des berges et les coupes d'assainissement, et;
- Les usages d'extraction relevant de la Loi sur les mines;
- Les services d'utilité publique tels que prise d'eau potable collective, bassin d'épuration, mais à l'exception de tout nouveau lieu de disposition de matières résiduelles;
- Les haltes routières et belvédères;
- Les usages résidentiels rattachés à une exploitation agricole tel que prévu à l'article 40 de la LPTAA;
- Les usages résidentiels non rattachés à une exploitation agricole, sans les cas suivants :

Règlement  
1675-17

- Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la CPTAQ permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31.1, 40 et 105 de la Loi;
- Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la CPTAQ permettant la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31, 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, ainsi que la reconstruction d'une résidence bénéficiant de la prescription de conformité de l'article 100.1 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et reconnue par la CPTAQ;
- Pour donner suite à une autorisation de la CPTAQ ou du Tribunal administratif du Québec à la suite d'une demande produite à la CPTAQ avant la date de la prise d'effet de la décision de la CPTAQ numéro 376046;
- Pour donner suite aux trois seuls types de demandes d'implantation d'une résidence toujours recevable à la CPTAQ, à savoir :
  - o En vue de déplacer, sur la même propriété, une résidence bénéficiant d'une autorisation ou des droits prévus aux articles 31, 101, 103 et 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;
  - o Pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou de droits acquis commerciaux, industriels et institutionnels en vertu des articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;
  - o Pour permettre à la MRC de Maria-Chapdelaine de soumettre, avec une recommandation positive de l'Union locale des producteurs agricoles, une demande d'autorisation visant l'implantation de résidences dans une portion du territoire identifiée comme secteur de demandes recevables tel que présenté au règlement de zonage.
- Les usages d'extraction tels que carrière, sablière et gravière sur les terres privées concédées avant 1966 qui ont pour effet d'améliorer les surfaces en culture fait conformément aux dispositions établies à cet effet au règlement de zonage;
- Les usages accessoires aux exploitations agricoles tels que gîte à la ferme, transformation de produits du terroir, vente de produits maraîchers, horticoles et du terroir, visites à la ferme, autocueillette, écurie, chenil et activités récréotouristiques associés (randonnée à cheval, randonnée en traîneau à chiens).

#### *7.2.11.4 Densité*

La densité résidentielle autorisée est faible. Cette densité doit aussi prendre en compte les normes de lotissement en vigueur en vertu du règlement de lotissement.

## **7.2.12 Affectation agriculture en dévitalisation (Ae)**

### *7.2.12.1 Portée*

L'affectation « agriculture en dévitalisation » identifie essentiellement les aires identifiées sous cette appellation au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Maria-Chapdelaine. Elle comprend les secteurs agricoles inclus dans la zone agricole permanente où l'activité agricole et l'occupation du territoire sont en régression.

### *7.2.12.2 Localisation*

Le territoire de l'affectation « agriculture en dévitalisation » se situe principalement à l'ouest du périmètre urbain.

### *7.2.12.3 Usages compatibles*

Sont autorisés dans les secteurs agricoles en dévitalisation, les usages compatibles suivants :

- L'agriculture comprenant la culture du sol et des végétaux et l'élevage des animaux;
- La sylviculture nécessaire au maintien de l'activité agricole dominante, tel que les haies brise-vent, la revégétalisation des berges et les coupes d'assainissement, et;
- Les usages d'extraction relevant de la Loi sur les mines;
- Les services d'utilité publique tels que prise d'eau potable collective, bassin d'épuration, mais à l'exception de tout nouveau lieu de disposition de matières résiduelles. Cependant, les usages relatifs aux lieux d'enfouissement sanitaire sont autorisés dans le prolongement de la 23<sup>e</sup> Avenue dans le secteur Dolbeau;
- Les haltes routières et belvédères;
- Les usages résidentiels rattachés à une exploitation agricole dont le principal revenu du propriétaire est l'agriculture;
- Les usages résidentiels non rattachés à une exploitation agricole ou forestière commerciale même si cette exploitation ne constitue pas le principal revenu du propriétaire aux conditions suivantes :
  - Être situé en bordure d'un chemin public existant entretenu à l'année;
  - La dimension du terrain doit être de 10 ha minimalement. Cette superficie pourrait être réduite au maximum de 10% de sa superficie si celle-ci résulte d'une cession pour fins d'utilité publique, d'un morcellement résultant d'un

Règlement  
1675-17



droit acquis exercé en vertu de la LPTAA ou de toute autorisation ou décision de la CPTAQ;

- Le terrain à construire doit avoir été vacant en date du 11 juillet 2012 c'est-à-dire, ne comportant aucune résidence ou chalet avant cette date;
  - L'occupation résidentielle, comprenant la construction principale et les constructions accessoires), ne doit dépasser 3 000 m<sup>2</sup> pour un lot non riverain, 4 000 m<sup>2</sup> pour un lot riverain ou 5 000 m<sup>2</sup> si la construction nécessite la construction d'un chemin d'accès pour la résidence et dont la superficie est incluse dans l'aire d'occupation de 5 000 m<sup>2</sup>;
  - Lorsqu'une unité foncière chevauche plus d'une affectation, c'est la superficie totale de la propriété qui doit être calculée pour la superficie minimale requise (10 ha), mais l'aire autorisée pour l'occupation résidentielle doit se retrouver en totalité à l'intérieur de l'affectation «agricole en dévitalisation»;
  - Aucun nouveau morcellement n'est permis à des fins de construction résidentielle;
  - L'implantation de toute résidence est assujettie aux distances séparatrices en vertu de la Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles;
  - Toute autre condition établie dans la décision de la CPTAQ au dossier 376046.
- Les usages d'extraction tels que carrière, sablière et gravière sur les terres privées concédées avant 1966 fait conformément aux dispositions établies à cet effet au document complémentaire;
  - Les usages accessoires aux exploitations agricoles tels que gîte à la ferme, vente de produits maraîchers, horticoles et du terroir, visites à la ferme, auto-cueillette, écurie, chenil et activités récréotouristiques associées (randonnée à cheval, randonnée en traîneau à chiens);
  - Les usages récréotouristiques non accessoires aux exploitations agricoles tels qu'auberge, sentier de randonnée pédestre et circuit récréotouristique.

#### 7.2.12.4 Densité

La densité résidentielle autorisée est faible. Cette densité doit aussi prendre en compte les normes de lotissement en vigueur en vertu du règlement de lotissement.

## **7.2.13 Affectation espace agroforestière dynamique (Fd)**

### *7.2.13.1 Portée*

L'affectation « espace agroforestier dynamique » identifie essentiellement les aires identifiées sous cette appellation au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Maria-Chapdelaine. L'espace agroforestier dynamique correspond au territoire à potentiel agricole variable et utilisé principalement à des fins agricoles et forestières.

### *7.2.13.2 Localisation*

Le territoire de l'affectation « espace agroforestier dynamique » comprend le territoire autre que celui auquel les affectations agricoles, urbaines, de conservation, récréatives et de villégiature ont été attribuées.

### *7.2.13.3 Usages compatibles*

Sont autorisés dans les espaces agroforestiers dynamiques, les usages compatibles suivants :

- L'agriculture comprenant la culture du sol et des végétaux incluant la sylviculture;
- Les usages d'exploitation des ressources naturelles (matière ligneuse, faune) en plus tel que demandé par le MRNF, les usages d'extraction relevant de la Loi sur les mines;
- Les usages de transformation primaire liés à l'exploitation des ressources naturelles seulement là où une ligne de transport d'énergie suffisante est présente;
- Les services d'utilité publique tels que prise d'eau potable collective, bassin d'épuration, mais à l'exception de tout nouveau lieu de disposition de matières résiduelles;
- Les haltes routières et belvédères;
- Les usages résidentiels rattachés ou non à une exploitation agricole ou forestière commerciale aux conditions suivantes :

Règlement  
1675-17

- Être un lot de tenue privée;
- Être situé en bordure d'un chemin public existant entretenu à l'année;
- La dimension du terrain doit être de 10 ha minimalement. Cette superficie pourrait être réduite au maximum de 10% de sa superficie si celle-ci résulte d'une cession pour fins d'utilité publique ou d'un morcellement résultant d'un droit acquis exercé en vertu de la LPTAA;

- Le terrain à construire doit avoir été vacant en date de la prise d'effet de la décision de la CPTAQ numéro 376046 c'est-à-dire, ne comportant aucune résidence ou chalet avant cette date;
  - Aucun nouveau morcellement n'est permis à des fins de construction résidentielle.
- Les usages d'extraction tels que carrière, sablière et gravière sur les terres privées concédées avant 1966 fait conformément aux dispositions établies à cet effet dans la réglementation d'urbanisme;
  - Les usages accessoires aux exploitations agricoles tels que gîte à la ferme, vente de produits maraîchers, horticoles et du terroir, visites à la ferme, auto-cueillette, écurie, chenil et activités récréotouristiques associées (randonnée à cheval, randonnée en traîneau à chiens);
  - Les usages liés à l'entreposage de machinerie lourde;
  - Les usages de transformation secondaire et tertiaire découlant de l'usage principal ou d'un autre usage associés à l'exploitation des ressources naturelles provenant de la propriété du demandeur seulement là où une ligne de transport d'énergie suffisante est présente;
  - La récréation extensive et intensive;
  - Les usages résidentiels de villégiature forestière de très faible densité (superficie minimale de terrain de 4000 m<sup>2</sup>) telle que précisée dans la réglementation d'urbanisme;
  - De manière exceptionnelle, des industries majeures de transformation ou d'exploitation de ressources naturelles incluant des industries connexes (ex. : aluminerie, mines, etc.), visant un marché extrarégional, national et/ou international et dont les facteurs de localisation ne se retrouvent pas dans les périmètres d'urbanisation.

Règlement  
1721-18

Les projets de villégiature de la présente section seront assujettis au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la ville de Dolbeau-Mistassini.

#### 7.2.13.4 Densité

La densité ne sera pas limitée autrement que par les marges prescrites au règlement de zonage et par les normes prévues au règlement de lotissement. Dans le cas de l'exploitation forestière des lots privés, des dispositions sont à prévoir aux règlements de zonage et de lotissement, pour faire en sorte que l'exploitation forestière de ces lots soit respectueuse de l'encadrement forestier de certains environnements, notamment les chemins, les limites de propriétés et les aires de protection des prises d'eau et plus généralement des paysages perçus.

## **7.2.14 Affectation espace agroforestier déstructuré (Fe)**

### *7.2.14.1 Portée*

L'affectation « espace agroforestier déstructuré » identifie essentiellement les aires identifiées sous cette appellation au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Maria-Chapdelaine. Les espaces agroforestiers déstructurés sont des secteurs de petite taille où les usages agroforestiers, commerciaux et résidentiels sont dominants et à l'intérieur desquels subsistent des lots épars non utilisables pour l'agriculture ou la sylviculture.

### *7.2.14.2 Localisation*

On retrouve un seul espace agroforestier déstructuré le long de la route 169 près de limites de la municipalité d'Albanel (Parc Pagé).

### *7.2.14.3 Usages compatibles*

Sont autorisés l'espace agroforestier déstructuré, les usages compatibles suivants :

- L'agriculture comprenant la culture du sol et des végétaux incluant la sylviculture;
- Les usages d'exploitation des ressources naturelles (matière ligneuse, faune) en plus tel que demandé par le MRNF, les usages d'extraction relevant de la Loi sur les mines;
- Les usages de transformation primaire liés à l'exploitation des ressources naturelles seulement là où une ligne de transport d'énergie suffisante est présente;
- Les haltes routières et belvédères;
- Les usages résidentiels aux conditions particulières établies dans la réglementation d'urbanisme pour ce secteur;
- Les usages commerciaux de même nature que ceux existants ou expressément autorisés par le présent document;
- Les nouveaux usages commerciaux en lien avec des activités agricoles tels que serre, centre-jardin et pépinière;
- Les usages accessoires aux exploitations agricoles tels que gîte à la ferme, vente de produits maraîchers, horticoles et du terroir, visites à la ferme, auto-cueillette, écurie, chenil et activités récréotouristiques associées (randonnée à cheval, randonnée en traîneau à chiens);
- De manière exceptionnelle, des industries majeures de transformation ou d'exploitation de ressources naturelles incluant des industries connexes (ex. : aluminerie, mines, etc.), visant un marché extrarégional, national et/ou international et dont les facteurs de localisation ne se retrouvent pas dans les périmètres d'urbanisation.

Règlement  
1721-18

#### *7.2.14.4 Densité*

La densité ne sera pas limitée autrement que par les marges prescrites au règlement de zonage et par les normes prévues au règlement de lotissement. Dans le cas de l'exploitation forestière des lots privés, des dispositions sont à prévoir aux règlements de zonage et de lotissement, pour faire en sorte que l'exploitation forestière de ces lots soit respectueuse de l'encadrement forestier de certains environnements, notamment les chemins, les limites de propriétés et les aires de protection des prises d'eau et plus généralement des paysages perçus.

### **7.2.15 Affectation récréative du Parc régional éclaté (Rp)**

#### *7.2.15.1 Portée*

L'affectation récréative du Parc régional éclaté comprend tous les sites identifiés par la MRC de Maria-Chapdelaine dans son schéma d'aménagement révisé pour l'implantation d'un Parc régional éclaté. Il est à noter que l'affectation de conservation prime sur l'affectation récréative dans la zone du delta de la Mistassini et de la baie Ptarmingan.

#### *7.2.15.2 Localisation*

L'affectation récréative du Parc régional éclaté est composée des secteurs suivants :

- Le Parc de la Pointe-des-Pères (0,66 km<sup>2</sup>). Ce parc est situé au sud de la route nationale 169 au confluent des rivières Mistassini et Mistassibi;
- Le site de la sixième et septième chutes de la rivière Mistassini localisé à la limite nord-ouest de la municipalité;
- Le site de la rivière Mistassini et ses îles au sud du périmètre urbain;
- Le site de Pointe-Racine-Vauvert et les îles flottantes.

#### *7.2.15.3 Usages compatibles*

Les usages suivants sont compatibles à cette affectation :

- La récréation extensive dont les usages sont ouverts au public tels que sentis;
- Les bâtiments de services découlant des usages récréatifs ouverts au public tels qu'hébergement public, hébergement privé par le propriétaire ou ses employés et restauration;

- Les aménagements, infrastructures et équipements découlant des usages récréatifs ouverts au public tel que rampe de mise à l'eau et piste cyclable;
- L'agriculture comprenant la culture du sol et des végétaux sur les lots faisant partie de la zone agricole permanente;
- Tel que demandé par le MRNF, les activités d'extraction relevant de la Loi sur les mines;
- Les services d'utilité publique tels que prise d'eau potable collective, bassin d'épuration, mais à l'exception de tout nouveau lieu de disposition de matières résiduelles;
- Les aménagements, infrastructures et équipements découlant des activités récréatives extensives ouverts au public tels que rampe de mise à l'eau et piste cyclable;
- La culture du sol et des végétaux sur les lots ne faisant pas partie de la zone agricole permanente;
- L'élevage des animaux tels que chevaux et chiens découlant d'activités récréatives pratiquées sur place.

#### *7.2.15.4 Densité*

La densité permise dans ces aires sera généralement très faible au regard des constructions.

### **7.2.15 Affectation récréative du Territoire municipalisé (Rm)**

#### *7.2.15.5 Portée*

L'affectation récréative du territoire municipalisé vise à mettre en valeur les potentiels d'implantation et de développement des activités récréotouristiques aux abords du Lac-Saint-Jean et des rivières.

#### *7.2.15.6 Localisation*

L'affectation récréative du territoire municipalisé correspond à une bande de cent (100,0) mètres de protection sur une partie des secteurs riverains du réseau hydrographique (Grandes rivières) du territoire municipal.

### 7.2.15.7 Usages compatibles

Les usages suivants sont compatibles à cette affectation :

- La récréation extensive dont les usages sont ouverts aux publics tels que sentiers;
- La récréation intensive de très très faible densité dont les usages sont ouverts au public et les bâtiments de services découlant de ces activités tels que hébergement public, hébergement privé par le propriétaire ou ses employés et restauration tel que précisé au document complémentaire;
- Les aménagements, infrastructures et équipements découlant de ces usages tels que rampe de mise à l'eau et piste cyclable;
- La culture du sol et des végétaux sur les lots faisant partie de la zone agricole permanente;
- Les usages résidentiels et les résidences de villégiature à des fins personnelles, aux conditions suivantes :
  - Être situé en bordure d'un plan d'eau et d'un chemin public existant entretenu à l'année;
  - La dimension du terrain doit être de 10 ha minimalement. Cette superficie pourrait être réduite au maximum de 10% de sa superficie si celle-ci résulte d'une cession pour fins d'utilité publique ou d'un morcellement résultant d'un droit acquis exercé en vertu de la LPTAA;
  - Lorsque faisant partie de la zone agricole permanente, l'occupation résidentielle ne doit pas excéder 4 000 m<sup>2</sup> ou 5 000 m<sup>2</sup> dans le cas où un chemin d'accès devant être autorisé. La superficie du chemin d'accès est incluse dans le calcul de la superficie d'occupation;
  - Le terrain à construire doit avoir été vacant en date de la prise d'effet de la décision de la CPTAQ numéro 376046 c'est-à-dire, ne comportant aucune résidence ou chalet avant cette date;
  - Aucun nouveau morcellement n'est permis à des fins de construction résidentielle;
  - L'implantation de toute résidence est assujettie aux distances séparatrices en vertu de la Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles;
  - Dans le cas où une propriété est située à l'intérieur de l'affectation récréative municipalisée contiguë à l'affectation agricole en dévitalisation, l'autorisation de la CPTAQ n'est pas requise pour l'implantation d'une résidence de villégiature à des fins personnelles. Les projets comportant plus d'une résidence peuvent faire l'objet d'une demande recevable faite par la MRC et convenue avec la CPTAQ;

Règlement  
1675-17

- Tel que demandé par le MRNF, les usages d'extraction relevant de la Loi sur les mines ;
  - Les services d'utilité publique tels que prise d'eau potable collective, bassin d'épuration, mais à l'exception de tout nouveau lieu de disposition de matières résiduelles;
  - Les aménagements, infrastructures et équipements découlant des activités récréatives extensives ouvertes au public tels que rampe de mise à l'eau et piste cyclable;
  - La culture du sol et des végétaux sur les lots ne faisant pas partie de la zone agricole permanente;
  - L'élevage des animaux tels que chevaux et chiens découlant d'activités récréatives pratiquées sur place;
- Règlement  
1607-15
- La construction d'une habitation de villégiature à des fins personnelles sur des lots vacants et distincts d'une superficie minimale de 10 hectares avant le 7 avril 2014.

#### 7.2.15.8 Densité

La densité permise dans ces aires sera généralement très faible au regard des constructions.

### 7.2.16 Affectation Parc industriel régional (Ir)

#### 7.2.16.1 Portée

L'affectation Parc industriel régional a pour effet de reconnaître un secteur du territoire municipal où les usages industriels visant un marché national et/ou international y seront exclusivement réservés.

#### 7.2.16.2 Localisation

L'aire affectée correspond à un quadrilatère formé des lots 44 à 48 du rang XVI du canton Parent.

#### 7.2.16.3 Usages compatibles

Les usages suivants sont compatibles à cette affectation :

- Industries manufacturières de transformation à caractère national et/ou international;



- Instituts de recherche et de développement industriels à caractère national et/ou international;
- Les usages d'extraction relevant de la Loi sur les mines.

#### *7.2.16.4 Densité*

L'implantation des usages de cette affectation sera encadrée par les dispositions prescrites pour cette affectation dans le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.

- Les usages d'extraction relevant de la Loi sur les mines.

#### **ARTICLE 7.2.17**

Règlement 1570-14  
En vigueur 2014-08-05

### ***7.2.17 Affectation récréative du projet récréotouristique du Village d'antan***

#### ***7.2.17.1 Portée***

L'affectation récréative du projet récréotouristique du Village d'antan vise à reconnaître et mettre en valeur le site envisagé pour ce projet à portée régionale.

#### ***7.2.17.2 Localisation***

L'affectation récréative du projet récréotouristique du Village d'antan correspond à un secteur situé en bordure de la rivière Mistassini, à même une partie des lots 2 907 017, 2 907 018, 2 907 019, 2 907 020, 2 907 021, 2 907 022 et 2 907 023.

#### ***7.2.17.3 Usages compatibles***

Les usages suivants sont compatibles avec cette affectation :

- Les résidences de villégiature associées à la mise en valeur du site récréotouristique;
- Les aménagements récréatifs extensifs, les équipements communautaires et d'entreposage dans les espaces communs liés au projet récréotouristique.

L'aménagement d'un camping ou le stationnement de tout véhicule récréatif, même de façon temporaire, sont interdits.

#### **7.2.17.4 Densité**

La densité permise dans cette aire sera généralement très faible au regard des constructions.

## **8. CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES**

---

Les aires présentant des contraintes pour la sécurité publique sont identifiées pour faire en sorte d'adopter des dispositions au regard de l'utilisation des espaces concernés qui limite le risque d'effets pour la sécurité publique. Ces contraintes peuvent être de divers ordres et d'intensités diverses. Les contraintes naturelles sont le fait de zones présentant une fragilité ou des conditions susceptibles d'affecter leur fragilité, de même que de zones pouvant donner lieu à une inondation.

Par ailleurs, l'occupation du sol crée parfois des contraintes anthropiques issues même de cette activité humaine. Les paragraphes qui suivent précisent l'état de ces contraintes, de leur portée et de la situation des zones concernées.

### **8.1 CONTRAINTES NATURELLES**

#### ***8.1.1 Zones à risque de mouvements de sol***

Les zones à risque de mouvements de sol concernant la municipalité de Dolbeau-Mistassini ont été identifiées au schéma d'aménagement et de développement révisé (2007) de la MRC de Maria-Chapdelaine. Ces zones comprennent les zones de glissements de terrain, de ravinement et d'érosion. Certains secteurs affectés par de telles contraintes ont été cartographiés au règlement de zonage (Plans des contraintes naturelles et anthropiques du secteur urbain et du secteur rural). Pour les secteurs où l'information n'était pas disponible, nous nous en remettons aux définitions des dispositions du document complémentaire qui ont été intégrées au règlement de zonage. À la lumière des informations obtenues, il apparaît que des contraintes liées aux risques de glissements de terrain affectent le noyau urbain de la municipalité. Les berges de la rivière Mistassibi semblent plus sujettes à ce type de risque que celles de la Mistassini. On retrouve aussi des zones à risque de mouvement de sol en bordure du lac Saint-Jean et de la rivière Péribonka à l'extrême Sud-Est du territoire de la ville.

#### ***8.1.2 Zones d'inondation en eau libre***

Deux zones d'inondation en eau libre sont présentes à Dolbeau-Mistassini. La première est localisée entre la route du rang Saint-Jean et la rivière Mistassibi. Cette zone a la particularité de comporter de nombreuses résidences de villégiature (chalets) dont certaines sont occupées en permanence. La deuxième se situe au sud du quartier Dolbeau, en partie à l'intérieur du périmètre urbain. Ces zones inondables sont identifiées aux plans des contraintes naturelles et anthropiques (secteur urbain et du secteur rural) du règlement de zonage de la ville de Dolbeau-Mistassini.

Le règlement de zonage prévoit des dispositions au regard de ces aires, conformément aux dispositions du document complémentaire de la MRC à l'égard de la protection des rives, du littoral et des plaines inondables.

### 8.1.3 Zones de contraintes anthropiques

En ce qui a trait aux contraintes anthropiques, les aires concernées sont pour la plupart en dehors du périmètre urbain. Trois sites d'anciens dépotoirs sont présents dans le quartier Mistassini. Deux de ces anciens dépotoirs se situent près de berges de cours et plans d'eau (rivière Mistassini et le Lac-Saint-Jean). Un site près de la rive du Lac Saint-Jean se localise à proximité d'une zone de villégiature, alors que les deux autres se localisent en milieu agricole.

Par ailleurs, il existe un dépôt de matières ligneuses au nord-est du quartier Mistassini, un dépôt de matériaux secs et un site de déchets dangereux, tous deux à l'ouest de Dolbeau. Ces sites sont situés loin des rivières et dans le milieu rural.

**Tableau 8.1** : Lieux d'enfouissement sanitaire et de dépôts sur le territoire municipal

Identification	Contrainte	Localisation
Ancien dépotoir	Risque	Lot 14, rang II, canton Racine
Ancien dépotoir	Risque	Lot 19, rang VIII, canton Racine
Ancien dépotoir	Risque	Lot 24, rang XI, canton Dolbeau
Ancien dépotoir	Risque	Lot 40, rang XV, canton Parent
Dépôt de matériaux secs	Risque et Nuisance	Lot 41-1, rang XV, canton Parent
Dépôt de cendres (Bowater)	Risque et Nuisance	Lot 40, rang XV, canton Parent
Dépôt de résidus ligneux	Risque et Nuisance	Lots 18 et 19, rang IX, canton Dolbeau
Dépôt de boues de fosses septiques	Risque et Nuisance	Lot 9, rang IX, canton Dolbeau
Bassin d'épuration (Bowater)	Risque et Nuisance	Lots 39 et 40, rang XVII, canton Parent
Lieu d'enfouissement sanitaire	Risque et Nuisance	Lot 45, rang XV, canton Parent

Cette liste est inscrite à titre indicatif puisqu'elle est évolutive.

La municipalité compte deux prises d'eau, qui sont situées près des noyaux urbains, une sur la rivière Mistassini (rang B, lot 7) et l'autre sur la rivière Mistassibi (rang 10, lot 13). La ville compte deux stations d'épuration par étangs aérés, dont un acceptant le dépôt des boues des fosses septiques. Ce dernier est situé dans le périmètre urbain du quartier Mistassini. L'autre est localisé au sud-ouest du noyau urbain de Dolbeau. Également, des bassins d'épuration de l'usine de Bowater sont établis près de la rivière Mistassini, en plein cœur du quartier Dolbeau.

**Tableau 8.2 :** Équipements collectifs relatifs au traitement des eaux usées d'origine domestique

<b>Identification</b>	<b>Contrainte</b>	<b>Localisation</b>
Étangs aérés	Nuisance	Lot 9, rang IX, canton Dolbeau
Étangs aérés	Nuisance	Lots 38 et 37, rang XVI, canton Parent
Centre de filtration	Risque	300, rue Hamel
Centre de filtration	Risque	Le long de la rivière Mistassibi, rang Ste-Marie

Cette liste est inscrite à titre indicatif puisqu'elle est évolutive.

On retrouve six sablières sont réparties dans la municipalité. On en retrouve trois à l'ouest de Dolbeau, deux sont situées au sud-est de Mistassini et la dernière au nord du noyau urbain, sur la rive ouest de la rivière Mistassibi.

**Tableau 8.3 :** Localisation des carrières et sablières constituant une nuisance

<b>Identification</b>	<b>Localisation</b>	<b>Fin de l'exploitation</b>
Sablière	Lot 12, rang IX, canton Dolbeau	29-08-2009
Sablière	Lot 14, rang IX, canton Dolbeau	18-03-2003
Sablière	Lot 41-1, rang XV, canton Parent	24-03-2007
Sablière	Lot 46, rang XV, canton Parent	25-11-2002
Sablière	Lots 48 et 49, rang XV, canton Parent	01-06-2000
Sablière	Lot 8, rang Mistassibi, canton Pelletier	01-03-2009

Cette liste est inscrite à titre indicatif puisqu'elle est évolutive.

De plus, certaines activités commerciales et industrielles sur le territoire de la MRC, bien qu'elles contribuent à son économie, occasionnent des risques et/ou des nuisances pour la population et/ou l'environnement auxquels il faut s'attarder. Le règlement de zonage prévoit des dispositions normatives visant à encadrer le développement de ces immeubles et de leurs environnements.

**Tableau 8.4** : Immeubles industrielles et commerciales présentant des nuisances et/ou des risques

Identification	Contrainte	Localisation
Usine de sciage, Bowater	Risque et Nuisance	Lots 6 et 7, rang IX et lots 10 et 11, rang X, canton Dolbeau
Usine de pâtes et papier, Bowater	Risque et Nuisance	Lots 39 à 43, rang XVII, canton Parent
Usine de rabotage, Cambo	Nuisance	Lots 41 et 42 rang XVI, canton Parent
Barrage au fil de l'eau, Centrale de la Minashtuk, Hydro-Ilnu	Risque	Rivière Mistassibi
Abattoir Besson Itée	Risque	Rue De Quen
Usine de congélation St-Bruno	Risque	7ème avenue
Usine de congélation, Bleuet Fortin	Risque	Route 169 (boul. des Pères) Dolbeau-Mistassini
Alba	Nuisance	8e Avenue

Cette liste est inscrite à titre indicatif puisqu'elle est évolutive.

Par ailleurs, il est d'intérêt d'intégrer la liste des terrains contaminés répertoriés par le MDDEP dans le cadre des pouvoirs conférés par la Loi sur la qualité de l'environnement considérant qu'ils ont un impact direct sur l'occupation du territoire et qu'ils peuvent présenter certains risques pour la population. Cependant, cette liste est inscrite à titre indicatif puisqu'elle est évolutive. Des terrains peuvent s'ajouter ou peuvent être soustraits ponctuellement. En tout temps, il est préférable de s'adresser au MDDEP pour obtenir la liste officielle.

**Tableau 8.5** : Terrains contaminés

Localisation	Contrainte	Nature des contaminants
89, Chemin de l'église	Risque	Chrome, Cuivre, Plomb et Zinc
82, Boul. St-Michel	Risque	BTEX
rang St-Joseph	Risque	Plomb
310 boul. de Quen	Risque	Hydrocarbures pétroliers
1421, rue des Peupliers	Risque	BTEX, Hydrocarbures pétroliers, Hydrocarbures légers, Toluène et Xylènes
1461, rue des Peupliers	Risque	Benzène, Produits pétroliers
1481, rue des Peupliers	Risque	Benzène, Produits pétroliers
220, rue Jean-Dolbeau	Risque	BPC, Hydrocarbures pétroliers
220, 10e Avenue	Risque	Hydrocarbures pétroliers
203, 6e Avenue	Risque	BTEX, Hydrocarbures légers
330, 7e Avenue	Risque	Hydrocarbures légers

Cette liste est inscrite à titre indicatif puisqu'elle est évolutive.

La ville de Dolbeau-Mistassini, à l'instar de la MRC de Maria-Chapdelaine, identifie les abords des voies de circulation du réseau routier supérieur, les abords du réseau ferroviaire ainsi que les abords des circuits récréatifs motorisés (VTT et motoneige) comme étant des zones de contraintes. Ces secteurs présentent d'une part, des risques (vitesse, déraillement, accident, etc.) pour la population et d'autre part, des contraintes (bruit, poussière, etc.) pouvant atténuer la qualité de vie des personnes. À cet effet, la municipalité a adopté des dispositions réglementaires visant à limiter le développement aux abords de ces réseaux.

En définitive, diverses mesures sont proposées aux règlements d'urbanisme en vue d'assurer la protection publique en vue de protéger l'eau potable à l'encontre d'une éventuelle contamination, ou en vue de favoriser une meilleure intégration environnementale ou paysagère (ex.: sites extractifs, anciens dépotoirs). Des mesures devraient aussi être examinées avec des tiers (ministère de l'Environnement, de la Faune et des Parcs, exploitants de la mini centrale) dans le cas des zones d'érosion active reliées à l'exploitation de la mini centrale.

## **9. LES TERRITOIRES A PROTEGER**

---

### **9.1 IDENTIFICATION DES TERRITOIRES A PROTEGER**

Les territoires d'intérêt présents dans la ville de Dolbeau-Mistassini sont généralement identifiés au projet de règlement de schéma d'aménagement révisé (PSAR) de la MRC Maria-Chapdelaine. Ces territoires d'intérêt sont d'ordre historique, culturel, esthétique et écologique et leur identification au plan d'urbanisme témoigne de la volonté de reconnaissance par la municipalité et surtout d'apporter les dispositions réglementaires (règlement de zonage et règlement éventuel sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale) en vue de supporter leur protection. Le territoire à protéger est identifié aux plans des contraintes naturelles et anthropiques (secteur urbain et du secteur rural) du règlement de zonage de la ville de Dolbeau-Mistassini.

Les territoires concernés sont identifiés comme suit:

#### **TERRITOIRES D'INTERET HISTORIQUE**

- Pointe des pères;
- Quartier de la Compagnie;
- L'ancien site des Bretons à Vauvert.

#### **TERRITOIRES D'INTERET CULTUREL**

- Église Saint-Michel, 135, rue de l'Église;
- Église Saint-Jean-de-la-Croix, 150, rue de la Fabrique;
- Église Saint—Thérèse d'Avila, 1121, boulevard Wallberg;
- Église Saint-Marguerite-Marie, 524, route Sainte-Marguerite-Marie;
- Couvent des Carmélites;
- Ancien monastère des Pères Trappistes;
- Monastère Notre-Dame-de-Mistassini;
- Juvénat de Dolbeau;
- La chapelle de Vauvert.

#### **TERRITOIRES D'INTERET ESTHETIQUE**

- Les rivières aux Rats, Mistassini, Mistassibi, Péribonka et le lac Saint-Jean;
- Les chutes des rivières Mistassini et Mistassibi;
- Les îles des rivières Mistassini et Mistassibi et de l'embouchure de la rivière Mistassini;
- Le site Beurivage sur les berges de la rivière Mistassini;
- La plage adjacente au site Beurivage;
- La plage du centre récréatif Vauvert.



## TERRITOIRES D'INTERET ECOLOGIQUE

- Marais à l'embouchure du ruisseau Ptarmigan (Base plein air de Pointe-Racine);
- Delta de la rivière Mistassini (Baie Ptarmigan);
- Delta de la rivière Mistassini (Îles flottantes);
- Herbiers aquatiques, îles aux Lièvres;
- Herbiers aquatiques, îles aux Perdrix;
- La passe migratoire de la 5<sup>e</sup> chute sur la rivière Mistassini.

### Habitats fauniques :

Type d'habitat faunique	Numéro séquentiel	Tenure	Localisation
Aire de concentration d'oiseaux aquatiques	02-02-0175-1990	Publique	Aval de l'île aux Perdrix
Aire de concentration d'oiseaux aquatiques	02-02-0141-1990	Publique & Privée	Les faux canaux
Aire de concentration d'oiseaux aquatiques	02-02-0145-1990	Publique	Baie de Ptarmigan
Aire de concentration d'oiseaux aquatiques	02-02-0179-1993	Publique	Rivière Péribonka à extensionner jusqu'à la Pointe Racine-Vauvert
Aire de concentration d'oiseaux aquatiques	02-02-0180-1993	Publique	De la Pointe Racine au lot 14 (Vauvert)

### Milieu humide :

Milieux humides	Localisation	Espèces dominantes	Numéro correspondant
Milieux humides	Île Jardin-Nord, rivière Mistassini	Sauvagine	1
Milieux humides	Île aux Faucons, rivière Mistassini	Sauvagine	2
Milieux humides	Île Jardin-Sud, rivière Mistassini	Sauvagine	3
Herbiers aquatiques	Île aux Perdrix, rivière Mistassini	Sauvagine et oiseaux aquatiques	4
Marais	Embouchure du ruisseau Ptarmigan	Sauvagine	5

### Secteur propice de frai :

- Delta de la rivière Mistassini

### Espèces fauniques et floristiques susceptibles d'être désignées menacées ou vulnérables :

Espèces fauniques/Nom latin	Espèces fauniques/Nom français	Nombre d'habitats Sources	Statut
<i>Synaptomys cooperi</i>	Campagnol-lemming de Cooper	4 SGE	Susceptible d'être désignée

Espèces floristiques/Nom latin	Espèces floristiques/Nom français	Nombre d'habitats Sources	Statut
<i>Arethusa bulbosa</i>	Arethuse bulbeuse	3 CDNPO SGE	Susceptible d'être désignée
<i>Platanthera blephariglottis</i>	Platanthère à gorge frangée	1 CDNPO	Susceptible d'être désignée

### SITES ARCHEOLOGIQUES

Le territoire de Dolbeau-Mistassini comprend les sites archéologiques suivants :

Municipalité	Nom du site	Localisation
Dolbeau-Mistassini	Lac Saint-Jean	Rivière Mistassini
	Pointe-Langevin 1	Rivière Péribonka
	Pointe-des-Pères	Jonction des rivières Mistassini & Mistassibi
	Pointe-des-Pères 2	Pointe des Pères, rive nord rivière Mistassini
	Deuxième chute	Rivière Mistassini
	Maison Gaudreau	Rivière Mistassini

## 9.2 PROTECTION ENVISAGEE

La protection des lieux et territoires identifiés peut emprunter diverses formes. L'affectation et le zonage constituent l'une de ces formes, dans le cas des aires sous affectation publique et communautaire ou des aires sous affectation de conservation et récréation extensive, par exemple.

Autrement, le règlement de zonage prévoit des mesures de protection au niveau des matériaux à utiliser, en ce qui a trait au déboisement et quant aux mesures à préconiser advenant la présence d'un site archéologique, par exemple.

Le Quartier de la compagnie est assujetti à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale afin d'assurer sa protection et sa mise en valeur.

Pour ce qui est de la Pointe-des-Pères, le secteur sera assujetti à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble avant toute intervention afin de s'assurer que le développement du secteur ne se fasse à la pièce.

La ville de Dolbeau-Mistassini s'engage à adopter des outils réglementaires performants (PIIA, Usages conditionnels, constitution, citation, etc.) afin d'assujettir les nouvelles constructions, les modifications de bâtiments existants ainsi que les travaux d'aménagement paysager (incluant l'abattage des arbres) dans les territoires d'intérêts identifiés au Schéma d'aménagement et de développement révisé.

## **10. RESEAU ROUTIER ET CYCLABLE**

---

### **10.1 SITUATION**

Le réseau routier majeur est affecté essentiellement par une contrainte associée à la sécurité de la desserte entre les deux quartiers urbains de Dolbeau et Mistassini, advenant un incident impliquant l'un ou l'autre des ponts de la route 169 permettant l'accessibilité entre ces derniers.

Autrement, suite à la revitalisation des années '80, l'accessibilité au centre-ville de Dolbeau souffre de problématiques de fluidité. Quant au centre-ville du quartier Mistassini, son accessibilité est dorénavant conférée par un réseau secondaire qui fait en sorte de l'éviter. Des aménagements et une meilleure signalisation contribueraient certes à améliorer la situation.

Le tronçon de la route 169 entre le pont de la rivière Mistassibi et celui de la rivière Mistassini, malgré certaines améliorations, demeure un problème majeur. Notamment en ce qui concerne la sécurité des utilisateurs du parc urbain. L'installation d'un feu de circulation, comme le prévoyait à l'origine le projet du MTO, permettrait de régler les conflits à cet égard ainsi que d'assurer la sécurité des utilisateurs du réseau ;

Une étude de circulation permettra de déterminer certaines solutions applicables à un certain nombre de problèmes et pourra donner lieu, en conséquence, à une précision du plan d'urbanisme.

Par ailleurs, le réseau routier majeur est affecté par des accès multiples aux routes qui multiplient d'autant les risques. Ces dernières années, le ministère des Transports a entrepris des démarches avec la MRC en vue de réduire la pression sur le réseau majeur et d'y réduire les investissements requis à moyen et long terme par le biais d'une limitation des accès directs au réseau majeur.

La fonctionnalité du réseau des routes de ressources principales et forestières devra être maintenue notamment par la réfection des ponts et des ponceaux.

### **10.2 PLANIFICATION DU RESEAU ROUTIER**

En regard du réseau routier majeur, la planification retient un prolongement vers le sud-ouest de la 8<sup>e</sup> Avenue, afin d'assurer une meilleure desserte du parc industriel régional proposé, de desservir un nouvel espace commercial en phase avec le centre-ville du quartier Dolbeau, et d'assurer une plus grande fonctionnalité du bouclage des routes 169 et 373.

Par ailleurs, la construction d'un nouveau pont est planifiée dans le but d'accroître la sécurité de la desserte en cas d'incident ou d'accident. L'avenue privilégiée serait un dédoublement de l'infrastructure actuelle, minimisant ainsi l'emprise sur le milieu.

Ailleurs, des mesures de signalisation devraient être envisagées au point d'accès du réseau routier principal afin de bien signaler les centres-villes. Au-delà d'une simple signalisation routière, on aurait avantage à mettre en place des éléments signalétiques sous forme d'aménagements agrémentant ces accès au centre-ville, constituant des points de repère signalétiques.

Autrement, les conclusions d'études de circulation devraient donner lieu à des nouvelles mesures d'amélioration.

### **10.3 PLANIFICATION DU RESEAU CYCLABLE**

Le réseau cyclable régional, la Véloroute des Bleuets sont actuellement bien en place, où sa planification est achevée et donne lieu à un positionnement touristique remarquable en région.

La planification municipale à cet égard visera à donner un accès cyclable aux équipements touristiques structurants à partir de la Véloroute et de mettre en place une signalisation appropriée à cet égard. La jonction avec le centre touristique Vauvert constitue d'emblée une priorité à cet égard.

### **10.4 IMPLANTATION DE PONCEAU**

La ville de Dolbeau-Mistassini s'engage à adopter un règlement visant à régir l'implantation de ponceau en s'inspirant du règlement sur les normes d'interventions en milieu forestier.

## **11. INTERVENTIONS PARTICULIERES**

---

### **11.1 PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTEGRATION ARCHITECTURALE**

Diverses perspectives associées au plan d'urbanisme commandent des interventions détaillées et sensibles pour supporter sa mise en œuvre.

Les dispositions prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettent parfois d'assurer une gestion du milieu avec davantage de sensibilité et sous l'angle d'un jugement appuyé. Ainsi, un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale permet-il de favoriser une protection de l'intégrité du patrimoine bâti de certains espaces, ou plus amplement d'en assurer une intégration.

De tels règlements pourraient être prévus dans les deux centres-villes couvrant les aires identifiées au plan des grandes affectations afin de supporter l'intégration architecturale et celle des nouvelles implantations.

Par ailleurs, un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale contribuerait à favoriser la protection et à encadrer les interventions à l'intérieur du "quartier des Anglais".

Une telle intégration architecturale et urbaine de ce quartier contribuerait certes au maintien voire à l'accroissement de son attrait, de sa valeur patrimoniale et de sa valeur foncière.

Le Conseil évaluera, à la suite des études sectorielles requises et leurs conclusions, l'opportunité de l'adoption de tels règlements.

La municipalité s'engage à adopter un règlement sur les PIIA relatif à l'implantation des infrastructures du réseau majeur de transport d'énergie et de communication afin de se conformer aux exigences du document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Maria-Chapdelaine.

### **11.2 ÉVENTUALITE D'UNE PROTECTION DE CERTAINS SITES PATRIMONIAUX**

Un certain nombre de sites pourraient bénéficier, le cas échéant, d'une protection particulière au regard de l'application de la Loi sur les biens culturels. Ce faisant, on témoignerait de l'importance de ces sites, et on favoriserait les interventions concertées avec le gouvernement du Québec en ce qui a trait à une conservation et une mise en valeur.

Dans un premier temps, une telle mesure pourrait bénéficier à la mise en valeur du site des ruines situé au voisinage de l'ancien monastère des Pères Trappistes. Le Conseil évaluera avec les gestionnaires du site l'éventualité d'une telle démarche.

### **11.3 DES USAGES CONDITIONNELS**

La planification du territoire et la protection de certains espaces, de même que l'intégration de certains usages particuliers plus spécifiquement aux plans agroindustriel et agrotouristique commandent un traitement particulier qui interpelle souvent, les questions de qualité et de jugement.

C'est pourquoi l'intégration des usages agrotouristiques (gîtes et table champêtre), de même que des usages agroindustriels devraient être encadrés par un règlement sur les usages conditionnels. Ces usages comme mentionnés précédemment ne seront autorisés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation que lorsqu'un tel règlement sera adopté, le cas échéant, conformément aux dispositions des lois en vigueur.

Par ailleurs, dans la zone récréotouristique de la Pointe-aux-Pères, un certain nombre d'usages commerciaux à portée touristique tels que le commerce d'artisanat, des services de réparation de vélos, la vente de produits du terroir et les commerces de restauration associés, de même qu'éventuellement l'hébergement pourrait être intégré à certaines conditions apportées par un règlement sur les usages conditionnels. Le conseil évaluera cette opportunité en fonction de l'évolution de la planification en cours de ce parc.

### **11.4 ÉVENTUALITE D'UNE CESSION DE TERRITOIRE**

Les négociations en cours entre les gouvernements et les autochtones pourraient conduire à une cession ou un changement de juridiction sur une partie du territoire situé à l'embouchure de la rivière Mistassini. Dans une telle éventualité, des modifications pourraient être apportées à ce plan, de même qu'aux règlements d'urbanisme.

## CONCLUSION

---

Le plan d'urbanisme représente la vision de la municipalité au regard de la destinée de son territoire au cours des prochaines années.

Il se veut sensible à la dynamique qui anime sa population, aux caractéristiques formelles du milieu et aux capacités d'intervention de la Ville de Dolbeau-Mistassini.

À titre de pôle structurant régionalement, le plan d'urbanisme est établi dans une perspective d'ouverture et de service à la région qu'il dessert.



## BIBLIOGRAPHIE

---

Cevimec, Rôle d'évaluation et matrice graphique, 2000.

CLD Maria-Chapdelaine, Plan local d'action de l'économie et de l'emploi 2000.

Côté, Charles, La désintégration des régions, le sous-développement durable au Québec, Chicoutimi, Les Éditions JCL inc., 1991. 261 p.

Guilliver inc. Inventaire et analyse du potentiel récréotouristique Vauvert, de la base plein air Pointe-Racine et de la Pointe-Langevin, 1998.

Harvey.com et Pomerleau Services-conseils. Analyse d'opportunité pour un spectacle d'été d'envergure, 2003.

Le Groupe Leblond Bouchard, Ville de Dolbeau-Mistassini, Planification industrielle, Juillet 1998, 39p.

Réseau des CLD du Saguenay-Lac-Saint-Jean, Atlas électronique du Saguenay-Lac-Saint-Jean (UQAC). Impact communications, les habitudes d'achat au Saguenay-Lac-Saint-Jean en 2002, Chicoutimi, 2001.

Société de gestion environnementale, Plan directeur du Parc de la Pointe-des-Pères, 2004.

Ville de Dolbeau-Mistassini, Politique culturelle, 2004.

## PERSONNES CONTACTÉES

---

Monsieur Jean Tremblay,  
Ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation  
Bureau régional

Monsieur Jean-Pierre Paradis,  
Office municipal d'habitation de Dolbeau-Mistassini

Monsieur Charles Côté,  
Régie régionale de la Santé et des Services sociaux  
du Saguenay—Lac-Saint-Jean

Monsieur François Varin,  
Fondation Rues Principales

Monsieur Jacques Potvin, urbaniste  
MRC Maria-Chapdelaine

Madame Catherine Ostiguy,  
MRC Maria-Chapdelaine

Monsieur Michel Malette,  
Démon Forêt 2000

Monsieur Camil Guillemette,  
Festival du Bleuet

## PERSONNES CONTACTEES (SUITE)

---

### VILLE DE DOLBEAU-MISTASSINI

Monsieur René Soucy, ingénieur,  
Directeur général

Monsieur Marc Lévesque, ingénieur,  
Directeur des travaux publics

Monsieur Alain Mailloux,  
Inspecteur des bâtiments

Monsieur Michel Fortin  
Inspecteur des bâtiments

Monsieur Carol D Sasseville,  
Directeur des Corporations