

RÈGLEMENT NUMÉRO 342-2015

PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MATAGAMI

ATTENDU QUE la Ville de Matagami a entrepris la révision de son plan d'urbanisme et des règlements y afférents;

ATTENDU QUE le conseil municipal a préalablement soumis un projet de règlement à la consultation de la population conformément à l'article 125 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme le 10 mars 2015 (résolution numéro 2015-03-10-17);

ATTENDU QUE le conseil municipal a tenu une assemblée publique de consultation sur ledit projet de règlement le 25 mars 2015;

ATTENDU QUE le conseiller Réal Dubé a donné un avis de motion portant sur l'adoption du règlement cité en titre à une séance du conseil municipal (résolution numéro 2015-03-10-23).

EN CONSÉQUENCE,

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante comme si au long reproduit.

ARTICLE 2

Le document annexe « Plan d'urbanisme de la Ville de Matagami » fait partie intégrante de ce règlement comme si au long reproduit.

ARTICLE 3

Le présent règlement remplace le règlement municipal concernant le plan d'urbanisme de la Ville de Matagami, portant le numéro 311-2009.

ARTICLE 4

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

René Dubé

RENÉ DUBÉ
MAIRE

Pierre Deslauriers

PIERRE DESLAURIERS
DIRECTEUR GÉNÉRAL ET GREFFIER

Projet adopté par le conseil le 10 mars 2015
Résolution n° 2015-03-10-17

Avis de motion donné le 10 mars 2015
Résolution n° 2015-03-10-23

Adopté par le conseil le 12 mai 2015
Résolution n° 2015-05-12-04

Entré en vigueur le 8 juillet 2015

VILLE DE MATAGAMI

Plan d'urbanisme

TABLE DES MATIÈRES

1	CONTEXTE DE LA RÉVISION.....	1
1.1	ORIENTATIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE.....	2
1.2	DÉFINITIONS DES GRANDES ORIENTATIONS	3
1.2.1	THÈME : FONCTION COMMERCIALE.....	3
1.2.2	THÈME : FONCTION RÉSIDENTIELLE.....	5
1.2.3	THÈME : INDUSTRIELLE.....	7
1.2.4	THÈME : ENVIRONNEMENT.....	8
1.2.5	THÈME : FISCALITÉ MUNICIPALE.....	10
2	CONCEPT D'AMÉNAGEMENT	11
3	AFFECTATIONS DU SOL ET RÉPARTITION DES DENSITÉS.....	13
3.1	AFFECTATION RÉSIDENTIELLE.....	13
3.1.1	Résidentielle faible densité.....	14
3.1.2	Résidentielle moyenne densité	14
3.1.3	Résidentielle forte densité	14
3.1.4	Dispositions réglementaires.....	15
3.2	AFFECTATION COMMERCIALE ET DE SERVICES	15
3.2.1	Centre-ville.....	15
3.2.2	Services touristiques et administratifs	16
3.2.3	De faibles incidences sur le milieu	16
3.3	AFFECTATION INDUSTRIELLE.....	17
3.3.1	Commerce de gros et industrie légère	17
3.3.2	Industrie à contrainte modérée	17
3.3.3	Industrie à contrainte élevée	17
3.4	AFFECTATION PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE	18
3.5	AFFECTATION PARC ET ESPACE VERT	18
3.6	AFFECTATION EXPANSION URBAINE.....	18
3.7	AFFECTATION FORESTIÈRE	19
3.8	GRILLE DES USAGES AUTORISÉS PAR AIRE D'AFFECTATION	19
4	LES AUTRES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION.....	21
4.1	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES S'APPLIQUANT À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.....	21
4.2	USAGES, CONSTRUCTIONS ET IMPLANTATIONS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	21
5	ENTRÉE EN VIGUEUR	21

1 CONTEXTE DE LA RÉVISION

La Ville de Matagami a adopté son premier plan d'urbanisme le 12 octobre 1994. Il faisait suite à l'adoption de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1). Pour élaborer ce plan, une analyse technique des problématiques connues avait été élaborée et les objectifs du plan d'urbanisme visaient à régler ces problématiques.

Par la suite, des règlements d'urbanisme avaient été adoptés, lesquels visaient à rendre possible la mise en œuvre des objectifs du plan d'urbanisme. Ces règlements et le plan d'urbanisme n'avaient pas été révisés depuis.

Ainsi, après 15 années d'application, le conseil municipal de la Ville de Matagami désirait actualiser ses outils d'urbanisme. Pour ce faire, la Ville avait deux choix : soit d'adopter des règlements modifiant les divers règlements d'urbanisme ou d'adopter de nouveaux règlements. C'est cette dernière option qui fut retenue. Toutefois, pour permettre le remplacement des règlements d'urbanisme, il devait y avoir également adoption d'un nouveau plan d'urbanisme.

Considérant que le contexte qui prévalait à l'adoption du premier plan d'urbanisme n'avait pas changé au point de refaire l'ensemble de l'exercice, le conseil municipal a opté pour une révision de son plan d'urbanisme, sans au préalable refaire la totalité de l'exercice de caractérisation des problématiques et du milieu.

Un nouveau plan d'urbanisme fut ainsi adopté en 2009 qui conservait essentiellement les orientations d'aménagement qui existaient dans la première version de ce plan, en y adaptant certains moyens de mise en œuvre.

Entre 2009 et 2015, différents amendements furent apportés aux règlements de zonage et de construction en vigueur qui visaient à les adapter aux réalités du développement urbain qui évoluait.

La Ville de Matagami désirait ainsi assouplir certaines dispositions pour favoriser la réalisation de projets structurants, alors qu'elle désirait au contraire bénéficier d'outils pour mieux contrôler certains autres aspects du développement sur son territoire.

C'est suite à ces amendements successifs que la Ville de Matagami a donc entrepris en 2015 d'élaborer un nouveau plan d'urbanisme visant à intégrer de façon plus organisée ces nouvelles orientations de développement et de contrôle à ses outils d'urbanisme afin d'en faciliter la gestion au quotidien et de limiter les risques d'erreurs dans l'application de sa réglementation.

1.1 ORIENTATIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Les grandes orientations et les objectifs d'aménagement s'appuient essentiellement sur les éléments de problématique qui ont été cernés dans les dossiers techniques. En fait, suite à l'analyse de ces éléments de problématique, cinq thèmes bien précis ont été identifiés comme étant les principaux domaines dans lesquels la Ville devra intervenir plus spécifiquement. Ces thèmes concernent plus particulièrement, la fonction commerciale, la fonction résidentielle, la fonction industrielle, l'environnement et, finalement, la fiscalité municipale.

Dans les pages qui suivent, on retrouvera groupés sous ces thèmes, les objectifs et les orientations d'aménagement que la Ville entend poursuivre, de même que les moyens de mise en œuvre qui devront être mis de l'avant pour les atteindre. Les grandes orientations d'aménagement sont présentées comme suit :

- Consolider les secteurs commerciaux existants selon la vocation de chacun de ces secteurs.
- Favoriser le prolongement de certains secteurs commerciaux.
- Consolider en priorité les secteurs vacants déjà viabilisés ou qui peuvent facilement le devenir et prévoir des secteurs d'expansion urbaine pouvant répondre à une plus grande demande.
- Poursuivre la consolidation des deux secteurs industriels en y prévoyant des mesures visant à atténuer l'impact visuel des entreprises implantées dans ces secteurs.
- Protéger l'environnement et mettre en valeur certains secteurs de la Ville.
- Améliorer la position fiscale de la Ville.

Les tableaux suivants contiennent pour chacune de ces grandes orientations, les éléments de problématique, les objectifs d'aménagement ainsi que les moyens de mise en œuvre s'y rattachant et qui ont été retenus lors de la révision du document.

1.2 DÉFINITIONS DES GRANDES ORIENTATIONS

1.2.1 THÈME : FONCTION COMMERCIALE

Éléments de problématique

La base de la structure économique de Matagami repose sur trois secteurs principaux : l'extraction minière, l'exploitation forestière et le transport.

L'industrie touristique ne constitue qu'une faible part de l'économie de Matagami puisqu'elle se limite presque essentiellement aux activités de plein air et aux visites des installations hydro-électriques de la Baie-James. La réalisation du triangle touristique route 109 Baie-James (centre d'orientation, d'information et d'interprétation) devrait toutefois générer une plus grande activité touristique et, par conséquent, avoir un certain impact sur l'économie locale.

Matagami est marquée par une certaine amélioration des conditions économiques depuis les dernières années grâce à la création de nouvelles entreprises. De plus, l'ouverture d'une nouvelle mine permet d'envisager le maintien de cette amélioration.

Des commerces avec incidences sont implantés en bordure de la rue Nottaway qui constitue la porte d'entrée nord de la Ville. Ce secteur se situe à proximité de la rivière Bell.

« La place du Commerce » où de nombreux investissements ont été réalisés, notamment pour l'aménagement d'un parc, dispose d'un bon nombre d'espaces de stationnement.

Le secteur du « Jamésien » est principalement formé de services administratifs. Les commerces implantés en bordure du boulevard Matagami sont en grande partie des commerces de restauration, d'hébergement et des commerces reliés à l'automobile.

Grandes orientations

Consolider les secteurs commerciaux existants selon la vocation de chacun.

Favoriser le prolongement de certains secteurs commerciaux.

Objectifs

Favoriser le développement d'un sentiment d'appartenance de la population en créant une place centrale qui caractérise la Ville. Reconnaître le secteur de « la place du Commerce » comme étant le principal pôle commercial ayant pour objectif de desservir la population locale et de transit.

Développer une vocation spécifique à chacun des autres secteurs commerciaux de manière à ne pas concurrencer « la place du Commerce » et en tenant compte du type de commerces existants dans ces secteurs.

Contrôler l'expansion commerciale en la limitant aux secteurs actuellement occupés par cette fonction et en autorisant le développement que le long du boulevard Matagami à l'entrée de la Ville.

Moyens de mise en œuvre

Définir une aire d'affectation commerciale sans incidence qui autoriserait les commerces de détail, les services administratifs et les commerces de restauration.

Définir une aire d'affectation autorisant les commerces et services touristiques (tels que station-service, restaurant, hébergement) et administratifs dans le secteur du « Jamésien », jusqu'au triangle (route 109) le long du boulevard Matagami.

Confirmer le secteur de commerces avec incidences et de petites entreprises situé en bordure de la rue Nottaway en y prévoyant des mesures d'atténuation de manière à minimiser l'impact de ce type d'activité sur les autres fonctions urbaines environnantes.

Exiger que les commerces implantés en bordure de la rue Cavelier aient une façade aussi bien sur cette rue que du côté de « la place du Commerce ».

Prohiber l'entreposage extérieur à l'intérieur de ces secteurs commerciaux.

Prévoir l'aménagement de zones tampons entre le secteur commercial de la rue Nottaway et les secteurs résidentiels actuels ou projetés. Les bandes boisées devraient être récupérées à même le 10 % d'espace vert qui est exigé au promoteur lors de nouveaux projets de constructions résidentielles.

Dans les zones résidentielles, n'autoriser que les services professionnels et personnels à même les habitations.

1.2.2 THÈME : FONCTION RÉSIDENIELLE

Éléments de problématique

Le caractère temporaire des secteurs résidentiels se traduisait principalement par la présence de logements vacants en plus ou moins mauvais état, de terrains non aménagés, etc.

Depuis la première version de ce plan, la compagnie Minéraux Noranda a vendu la très grande majorité des bâtiments résidentiels qu'elle avait en sa possession, ce qui a permis d'augmenter le caractère permanent des habitations de la ville.

Ainsi, la ville a connu une augmentation du nombre d'améliorations physiques des propriétés.

Les perspectives de développement demeurent plus ou moins prévisibles puisqu'elles sont toujours associées à la mise en œuvre des projets de développement de la Baie-James. Toutefois, l'ouverture de nouvelles mines permet de croire à une possible croissance, sinon au maintien des activités actuelles.

Peu de terrains vacants demeurent disponibles pour la consolidation et l'expansion urbaine. À l'intérieur des limites du bloc 1, seuls les terrains de la place de Normandie et ceux situés au sud du boulevard Matagami peuvent être facilement viabilisés. Les terrains situés entre la ligne hydro-électrique et le boulevard Matagami, à l'entrée ouest du noyau urbain, et ceux situés à l'ouest du secteur commercial avec incidences, possèdent un bon potentiel pour l'expansion urbaine.

De 1996 à 2008, il n'y a eu qu'une seule nouvelle résidence. De plus, une trentaine de terrains seraient actuellement disponibles pour la construction résidentielle. Depuis 2010, Matagami a vu croître le nombre des résidences par la construction de 12 maisons de type unifamiliale et 2 maisons unimodulaire.

Volonté municipale d'orienter le développement résidentiel en implantant des habitations unifamiliales isolées plutôt que des habitations multifamiliales qui, à Matagami, aurait pour effet de perpétuer le caractère temporaire.

La valeur des propriétés à Matagami comparativement au reste du Québec est inférieure.

Présence de nombreuses maisons mobiles concentrées dans un même secteur.

Présence de campements temporaires au nord-ouest du noyau urbain qui contribue au taux d'inoccupation des logements implantés dans le milieu urbain.

Grande orientation

Consolider en priorité, les secteurs vacants déjà viabilisés ou qui peuvent facilement le devenir et prévoir un secteur d'expansion urbaine apte à répondre à une plus grande demande.

Objectifs

Renforcer le caractère permanent des constructions.

Éviter la construction de grands ensembles locatifs.

Améliorer la qualité de vie des résidents.

Minimiser les coûts du développement urbain.

Donner un ordre de priorité au développement des secteurs résidentiels de la ville de la façon suivante :

Consolider en priorité, les secteurs vacants déjà viabilisés ou qui peuvent facilement le devenir, soit les places du Séjour, de Normandie, d'Accueil ainsi que la rue de la Savane;

Prévoir un secteur pour l'expansion urbaine, soit le sud de la rue des Trembles et au nord de la partie ouest du boulevard Matagami.

Moyens de mise en œuvre

Améliorer la qualité des constructions rachetées à Minéraux Noranda.

Interdire tout nouveau développement résidentiel à l'extérieur du noyau urbain.

Concentrer les maisons mobiles en un même secteur. De plus, les limites de ce secteur de maisons mobiles ne devraient pas être étendues davantage étant donné la rareté des terrains à développer à proximité du secteur urbain.

Dans les zones résidentielles à faible et moyenne densité et dans les zones publiques, prohiber l'implantation de résidences multifamiliales de plus de six logements, à l'exception des projets de logements sociaux, étudiants et d'habitation collectives.

Réserver le secteur sud de la rue des Trembles et le secteur nord du boulevard Matagami dans sa section Ouest jusqu'à la route de la Baie-James à des fins d'expansion urbaine.

Doter la Ville d'une politique d'ouverture de rues qui vise à transférer entièrement les coûts du développement aux promoteurs de ces projets.

1.2.3 THÈME : INDUSTRIELLE

Éléments de problématique

Concentration des entreprises industrielles dans deux secteurs situés à l'extérieur du milieu urbain. Le secteur dans lequel est implantée l'entreprise forestière est principalement formé d'entrepôts de matières inflammables telles que l'essence. Le secteur nord du parc industriel situé en bordure de la route 109 est formé d'entreprises de fabrication et de transformation de produits divers.

Certains usages avec incidences sur le milieu sont perceptibles à partir de la route 109.

Grande orientation

Poursuivre la consolidation des deux secteurs industriels en prévoyant des mesures d'atténuation visant à réduire l'impact visuel des entreprises implantées dans ces secteurs.

Objectifs

Éviter les conflits potentiels entre usages qui seraient incompatibles.

Minimiser l'impact visuel des entreprises avec incidences sur le milieu.

Consolider la vocation industrielle de la route 109 et encourager la venue de nouvelles industries.

Moyens de mise en œuvre

Interdire l'implantation de nouvelles industries dans le noyau urbain et à l'extérieur du parc industriel, à l'exception des entreprises d'exploitation minière et forestière ainsi que des tourbières qui pourraient être autorisées en milieu forestier.

Autoriser l'implantation d'entreprises de fabrication et de transformation de produits divers dans le parc industriel situé en bordure de la route 109 et limiter l'impact négatif de l'entreposage extérieur.

Dans le secteur de l'entreprise forestière, autoriser l'implantation d'entreprises qui nécessitent de grandes superficies d'entreposage qui entreposent des matières inflammables (telles que l'essence) et qui ont besoin des infrastructures de transport ferroviaire.

Autoriser l'entreposage extérieur uniquement dans les cours arrière et latérales et exiger que ces aires d'entreposage soient dissimulées à l'aide d'un écran opaque, et cela, pour toutes les entreprises de la ville.

Revoir les accès prévus au parc industriel de manière à assurer la sécurité et la fluidité de circulation.

1.2.4 THÈME : ENVIRONNEMENT

Éléments de problématique

Caractère temporaire des activités et des constructions qui se traduit principalement par la présence de bâtiments, vacants ou non, en mauvais état et de terrains non aménagés.

Localisation du secteur industriel à l'entrée de la ville qui cause certains problèmes visuels importants.

Le potentiel récréatif des terrains longeant la rivière Bell est très élevé mais pas exploité à son plein potentiel.

La région possède de nombreux atouts naturels (cours d'eau, forêt, faune) qui peuvent être exploités à des fins touristiques mais manquent de visibilité.

La présence de sentiers de piétons permet de passer d'une rue à l'autre, mais apporte de nombreux inconvénients aux résidents voisins de ces sentiers.

Grande orientation

Protéger l'environnement et mettre en valeur certains secteurs de la ville.

Objectifs

Maintenir des espaces de verdure en bordure de la rivière Bell de manière à préserver les rives et assurer un accès à l'eau.

En bordure de la rivière Bell, mettre en valeur les secteurs déjà boisés.

Améliorer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des terrains.

Moyens de mise en œuvre

Exiger une certaine qualité pour les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments du centre-ville.

Exiger un délai maximal de 18 mois suite à l'émission du permis de construction pour terminer le revêtement extérieur et l'aménagement des terrains.

Exiger l'aménagement des cours avant.

Régir les superficies et le nombre d'enseignes de manière à éviter une surcharge de messages publicitaires ou promotionnels.

Prohiber les panneaux-réclames sur tout le territoire de la ville, à l'exception de sites aux entrées de la ville entre la cour de transbordement et la rivière Watson avant la courbe, de même qu'un autre secteur à l'entrée nord de la ville.

Prévoir une aire municipale qui pourrait accueillir une enseigne commune annonçant plusieurs commerces à la fois.

ANNEXE

Prohiber l'entreposage extérieur dans le milieu urbain ou en diminuer l'impact visuel en encadrant celui-ci par une réglementation.

Exiger que le vide sous les maisons mobiles soit camouflé par des matériaux semblables à la maison mobile.

Limiter l'agrandissement des maisons mobiles.

Prévoir une bande de protection de 40 mètres en bordure de la rivière Bell à l'intérieur de laquelle aucune construction et aucun ouvrage ne seraient autorisés, sauf les ouvrages de mise en valeur.

Développer de nouvelles activités touristiques permettant de faire connaître cette région à un plus grand bassin de population et contribuant à améliorer les retombées économiques locales.

Encourager la mise sur pied d'un concept original de mise en valeur du secteur central de la ville.

Autoriser l'aménagement d'un terrain de camping autonome à l'extérieur des limites du bloc 1.

1.2.5 THÈME : FISCALITÉ MUNICIPALE

Éléments de problématique

La Ville dispose actuellement de nombreux services publics et communautaires conçus pour desservir une plus grande population que celle évaluée actuellement. Ces services constituent une lourde charge fiscale pour la population en place quoiqu'ils contribuent à améliorer la qualité de vie des citoyens.

L'évaluation des constructions est faible à Matagami comparativement à la moyenne québécoise.

Grande orientation

Améliorer la position fiscale de la Ville.

Objectifs

Minimiser les coûts du développement urbain.

Accroître la valeur des constructions.

Diminuer la charge fiscale imposée aux résidents tout en maintenant les services à un niveau acceptable compte tenu de l'éloignement de la ville.

Moyens de mise en œuvre

Consolider en priorité, les terrains vacants déjà viabilisés ou qui peuvent facilement être viabilisés.

Prévoir des normes dans la réglementation visant à encourager l'aménagement des terrains et des façades.

Favoriser les actions de développement économique des différents organismes.

2 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Le concept d'aménagement qui suit illustre l'ensemble des intentions municipales visant à corriger ou, au contraire, à exploiter et mettre en valeur les éléments de problématique soulevés et, par conséquent, à favoriser un développement harmonieux des différentes fonctions réparties sur le territoire. Ainsi, tout en reflétant sensiblement l'organisation actuelle du territoire de Matagami, le concept proposé résume globalement les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement du territoire. Celles-ci sont illustrées à la planche 2.1

Les intentions municipales se définissent comme suit :

- Consolider en priorité, le pôle commercial formé de « la place du Commerce »;
- Consolider le secteur de commerces de gros et de petites entreprises situé en bordure de la rue Nottaway jusqu'à la route de la Baie-James;
- Consolider le secteur de commerces et services du secteur incluant l'édifice « Le Jamésien »;
- Favoriser l'implantation des commerces et services (touristiques et administratifs) le long du boulevard Matagami jusqu'à la route 109;
- Consolider les secteurs résidentiels existants;
- Consolider les secteurs industriels existants (parc industriel et secteur de l'entreprise forestière);
- Reconnaître les équipements de transport et de communication répartis sur le territoire (aéroport, antennes, lignes hydroélectriques, etc.);
- Protéger et mettre en valeur les terrains situés en bordure des rivières Bell et Watson;
- À plus long terme, prévoir des secteurs d'expansion urbaine;
- Aménager le triangle à l'intersection de la route 109 et du boulevard Matagami et prévoir un secteur de protection visuelle;

3 AFFECTATIONS DU SOL ET RÉPARTITION DES DENSITÉS

Suite à l'élaboration des grandes orientations d'aménagement, le territoire de Matagami est découpé en aires d'affectation pour lesquelles sont définis les principaux usages autorisés et les densités d'occupation prévues. De plus, elles prennent en considération l'utilisation actuelle du sol et tiennent compte des potentiels et des contraintes au développement de la ville.

La répartition des affectations et des densités se veut, quant à elle, le reflet de la volonté des élus de maximiser les efforts pour offrir un développement urbain de qualité et distinctif en misant sur ce type de développement pour assurer une saine gestion du territoire.

Afin de traduire spatialement les grandes orientations et les objectifs définis précédemment, les affectations sont inscrites sur un plan (en pochette). Ce plan morcelle le territoire de Matagami en aires relativement homogènes où les usages compatibles cohabitent de façon à assurer la qualité du milieu de vie et le développement harmonieux du milieu urbain. Une grille synthèse des affectations, présentée à la fin du chapitre, illustre les principaux usages autorisés dans chacune de ces affectations. Dans l'ensemble, le plan d'affectation du sol recherche l'équilibre entre la situation actuelle et la volonté de développement à long terme de certains secteurs tout en respectant l'intégrité et la quiétude des secteurs bien établis.

Il importe de noter ici le caractère prospectif du plan d'affectation du sol et de répartition des densités. En effet, quoique s'appuyant sur un relevé exhaustif de l'utilisation des bâtiments, ce plan respecte avant tout les objectifs d'aménagement fixés. Conséquemment, au profit de l'homogénéité et de la dominance d'une aire, certains usages en place au moment de l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme conserveront le caractère dérogatoire créé par l'adoption du premier plan d'urbanisme. Certaines dispositions prévues au Règlement de zonage s'appliqueront en définissant les possibilités de poursuite de l'activité, voire même de sa transformation.

Chacune des affectations inscrites au plan est définie comme suit :

3.1 AFFECTATION RÉSIDENIELLE

L'affectation résidentielle occupe une place importante au plan d'affectation du sol couvrant le secteur urbanisé de Matagami. Cette affectation comprend trois différents types d'affectation résidentielle qui sont répartis selon des catégories de densité, lesquelles sont indicatives de la densité brute dominante à l'échelle de l'aire existante ou de l'aire potentielle de développement. La répartition de ces catégories de densité de même que les principaux usages qui peuvent être autorisés dans chacune d'elles sont exprimés comme suit :

- résidentielle faible densité (de 4 à 20 log./ha) : habitations unifamiliales isolées et jumelées;
- résidentielle moyenne densité (de 20 à 50 log./ha) : habitations unifamiliales jumelées ou en rangée et habitations multifamiliales (max. 6 logements);

- résidentielle forte densité (plus de 50 log./ha) : multifamiliales et collectives.

Ces types d'affectation résidentielle identifiés sur le plan d'affectation et correspondant au territoire déjà construit ou à consolider en priorité sont définis comme suit :

3.1.1 Résidentielle faible densité

L'affectation résidentielle de faible densité couvre une importante superficie du territoire urbanisé et répond à la volonté municipale de conserver la même densité et le même type de développement que ceux caractérisant la majorité des secteurs résidentiels construits. Par conséquent, les résidences permanentes de type unifamilial isolé sont autorisées dans les aires d'affectation de faible densité.

Certaines aires d'affectation résidentielle de faible densité disposent encore de terrains vacants viabilisés ou qui peuvent facilement être viabilisés. Il importe de consolider en priorité ces aires d'affectation, et cela, avant l'ouverture de nouveaux secteurs. Ainsi, la place du Séjour, la rue de la Savane et la place d'Accueil sont incluses dans cette affectation et sont considérés comme devant être les premiers secteurs à développer.

3.1.2 Résidentielle moyenne densité

Devant la volonté de voir certains secteurs se densifier davantage et offrir la possibilité de construire d'autres types d'habitation, le conseil retient à nouveau l'affectation résidentielle de moyenne densité. Les aires d'affectation de moyenne densité indiquées au plan d'affectation incluent principalement les secteurs où sont déjà implantées les résidences jumelées, en rangée et multifamiliales d'un maximum de six logements.

Le plan d'affectation confirme également le secteur de maisons mobiles ou unimodulaires dans lequel l'implantation d'autres résidences de ce type est permise en respectant toutefois les dimensions de terrains règlementaires, les normes d'aménagement des terrains et les normes d'implantation qui sont prévues dans la réglementation d'urbanisme.

3.1.3 Résidentielle forte densité

Le plan d'affectation inclut deux aires résidentielles de forte densité. Celles-ci sont localisées dans les secteurs déjà construits où sont implantées des résidences de plus de six logements. Une aire pour les bâtiments de type collectif se situe sur la place Normandie.

Les quelques résidences de plus de six logements qui sont éparpillées dans les aires résidentielles de faible densité conserveront leur caractère dérogatoire tel que créé lors de l'adoption du plan d'urbanisme précédent, afin de répondre à l'objectif de maintien de l'uniformité dans les secteurs résidentiels.

De plus, aucun autre secteur ne permet l'implantation de nouvelles habitations de forte densité, de manière à atteindre l'un des objectifs du plan d'urbanisme qui vise à remplacer le caractère temporaire des secteurs résidentiels par un caractère plus permanent.

3.1.4 Dispositions réglementaires

Dans toutes les aires d'affectation résidentielle de faible, moyenne ou forte densité, les parcs et les espaces verts sont autorisés de même que les équipements d'utilité publique dont la superficie de plancher ne dépasse pas 10 mètres carrés, afin de permettre l'implantation de station de pompage et de distribution électrique.

La transformation de résidences unifamiliales en résidences bifamiliales (par l'ajout d'un logement supplémentaire au sous-sol ou à l'étage) n'est permise que dans les aires résidentielles de moyenne densité. L'ajout de tels logements augmente la densité d'occupation et d'utilisation du secteur résidentiel, ce qui peut affecter le caractère paisible d'un quartier.

3.2 AFFECTATION COMMERCIALE ET DE SERVICES

La Ville de Matagami souhaite à la fois stimuler en priorité la consolidation et le développement du secteur de « la place du Commerce » tout en maintenant les autres secteurs commerciaux secondaires qui sont situés en bordure du boulevard Matagami et de la rue Nottaway.

Ainsi, le plan d'affectation retient les quatre catégories d'affectation commerciale et de services suivants :

- Commerciale de centre-ville;
- Commerciale et services touristiques et administratifs;
- Commerciale de faibles incidences sur le milieu

3.2.1 Centre-ville

Cette affectation correspond au secteur incluant « la place du Commerce » où sont autorisés plus spécifiquement les services personnels et professionnels, les commerces de voisinage et services, les commerces d'administration et services, les commerces d'hébergement et de restauration, ainsi que les commerces de vente au détail et services. Les parcs et espaces verts de même que les équipements d'utilité publique sont également autorisés dans cette affectation. Finalement, l'entreposage extérieur et intérieur à titre d'usage principal ou complémentaire est prohibé. L'affichage est régi (localisation, type de matériel, employé, éclairage, dimension, etc.) et les voies d'accès contrôlées par l'aménagement des terrains. Le matériel de recouvrement des façades des bâtiments doit répondre à certains critères architecturaux.

Afin de créer un véritable centre-ville intéressant et dynamique, des dispositions normatives particulières s'y appliquent. Ainsi, par exemple, les marges de recul avant sont égales à zéro. Les bâtiments peuvent ainsi avancer jusqu'au trottoir. Cette disposition s'applique sur toutes les marges de recul avant, que ce soit du côté de « la place du Commerce » ou encore sur les rues Cavalier et Galinée. Le règlement prévoit l'obligation d'aménager deux façades fonctionnelles pour ces bâtiments ayant pignon sur les deux rues. On évitera ainsi de se retrouver avec des arrière-cours sur les rues Cavalier et Galinée. Les promoteurs devront toutefois faire preuve d'innovation pour aménager les quais de chargement et de déchargement sans altérer le caractère commercial des deux côtés de la rue. À défaut de les localiser sur les côtés des bâtiments (puisque, on le verra, les marges latérales seront également de zéro), ces quais de chargement et de

déchargement pourront être localisés sur la rue Cavelier et Galinée. En aucun temps, on devra se servir de la place du Commerce pour cet usage.

Dans ce secteur, les marges latérales sont également à zéro (sauf pour les droits de passage). Tous les bâtiments doivent ainsi être collés les uns sur les autres pour créer cet effet de continuité et de dynamisme commercial. Les façades doivent également être en continuité les unes par rapport aux autres. L'effet en sera d'autant plus structurant que tous les efforts d'harmonisation de l'architecture des façades seront intégrés.

3.2.2 Services touristiques et administratifs

Cette catégorie d'affectation autorise les commerces pouvant desservir la clientèle touristique. Cette affectation correspond au secteur commercial implanté en bordure du boulevard Matagami, de part et d'autre de la rue de Dieppe jusqu'à la route 109 et dispose actuellement d'un certain nombre de terrains vacants qui pourront être utilisés dès à présent à cette fin en plus des autres terrains longeant le boulevard.

La localisation stratégique de ce secteur relativement aux principales voies d'accès de la ville (route 109 et boulevard Matagami) et la présence actuellement de ce type de commerces dans ce secteur justifient la création d'une telle aire d'affectation. L'aire d'affectation services touristiques autorise plus particulièrement les stations-service, les commerces de restauration et d'hébergement.

Étant donné la grande visibilité de ce secteur, une attention particulière doit être portée dans la réglementation d'urbanisme de manière à régir l'affichage (localisation, type de matériel, employé, éclairage, dimension, etc.), exiger des voies d'accès contrôlées et l'aménagement des terrains et, finalement, exiger que les matériaux de recouvrement des façades des bâtiments répondent à certains critères architecturaux.

3.2.3 De faibles incidences sur le milieu

Une seule aire d'affectation de ce type est définie au plan d'affectation. Celle-ci correspond approximativement aux terrains incluant les commerces avec incidences implantés en bordure de la rue Nottaway jusqu'à la route de la Baie-James. La localisation de ce type d'activité par rapport aux autres fonctions urbaines (secteurs résidentiels, à rivière Bell, etc.) n'est certes pas optimale. En effet, ce genre d'activité aurait eu avantage à être localisé dans le parc industriel. Toutefois, étant donné les coûts qu'impliquerait le déplacement de ces entreprises, le plan d'affectation confirme ces usages en définissant une aire d'affectation commerciale de faible incidence autour de ce secteur commercial. Ainsi, cette catégorie d'affectation autorise, d'une part, les usages commerciaux de vente et de services qui se caractérisent par le besoin en grands espaces et les petites entreprises artisanales, tels que les ateliers de réparation. De plus, les équipements d'utilité publique sont également autorisés dans ce secteur.

De plus, afin d'éviter la circulation de véhicules lourds dans les zones commerciales et résidentielles, le stationnement de véhicules lourds comme usage principal ou complémentaire sera autorisé dans cette zone. Il en est de même pour le dépôt de neige usées qui se trouve déjà dans cette zone et qu'il serait onéreux de déplacer.

Afin de minimiser l'impact de ce type d'activité et de manière à encourager progressivement le déplacement de ces commerces vers le parc industriel, cette affectation rend dérogatoire certains usages plus contraignants. De même, étant donné la proximité des secteurs résidentiels et de la rivière Bell, des mesures d'atténuation sont

prévues. Ainsi, l'entreposage extérieur sera permis uniquement dans les cours arrières et devra être dissimulé par un écran opaque.

Une bande de 40 mètres, calculée à partir de la ligne des hautes eaux de la rivière Bell, doit être laissée libre de toute construction. Finalement, l'affichage doit être régi et des voies de circulation devront répondre à certaines normes d'aménagement.

3.3 AFFECTATION INDUSTRIELLE

Cette affectation concerne plus particulièrement le secteur incluant les entreprises forestière et minière et le secteur du parc industriel. Trois types particuliers sont identifiés :

- Commerce de gros et industrie légère;
- Industrie à contrainte modérée;
- Industrie à contrainte élevée.

3.3.1 Commerce de gros et industrie légère

Les aires d'affectations commerce de gros et industrie légère sont localisées dans le secteur du parc industriel, en bordure de la route 109, de manière à favoriser une progression entre la route 109 et les usages industriels ayant plus d'incidences sur le milieu. En fait, cette aire d'affectation devrait accueillir à long terme, les usages implantés en bordure de la rue Nottaway. Cette affectation autorise les commerces de gros, l'entreposage intérieur et extérieur à titre d'usage principal ou complémentaire, les industries artisanales et les services para-industriels, de même que les industries sans incidences sur le milieu, soit les ateliers, entrepôts, usines ou chantier dont toutes les activités ont lieu à l'intérieur du bâtiment. Les parcs et les espaces verts y sont autorisés de même que les équipements d'utilité publique.

Afin de minimiser l'impact visuel de telles activités perceptibles à partir de la route 109, des dispositions visant à régir la localisation des aires d'entreposage extérieur et le type de matériaux entreposés ainsi que l'affichage sont incluses dans la réglementation. De plus, dans le but de protéger les rives de la rivière Watson, une bande de protection (correspondant au bloc 10) doit être laissée libre de tous usages ou constructions.

3.3.2 Industrie à contrainte modérée

Cette affectation couvre le reste du parc industriel. Elle autorise les commerces de gros, les industries artisanales et les services para-industriels, les industries de transformation ou de fabrication, de même que l'entreposage intérieur et extérieur à titre d'usage principal ou complémentaire et les équipements d'utilité publique de manière à y autoriser l'implantation d'un dépôt à neige. Des dispositions normatives concernant les aires d'entreposage sont ajoutées à la réglementation d'urbanisme.

Les entreprises d'exploitation minière et forestière sont également autorisées dans cette aire d'affectation.

3.3.3 Industrie à contrainte élevée

Cette affectation correspond au secteur incluant l'entreprise forestière. Elle a également été étendue à une vaste partie du territoire qui était réservée à une affectation forestière, et ce, dans le but de permettre une expansion de ce type d'activité économique. Elle

autorise les industries sans ou avec incidences sur le milieu (entreposage extérieur, camionnage, bruits, odeurs, etc.), soit les scieries et autres de même type. L'entreposage intérieur et extérieur à titre d'usage principal ou complémentaire. L'entreposage intérieur de matières inflammables est également autorisé dans cette affectation.

Les entreprises d'exploitation minière et forestière sont également autorisées dans cette aire d'affectation.

3.4 AFFECTATION PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE

Cette affectation regroupe l'ensemble des usages à caractère public ou institutionnel local ou régional, tels que les églises, les écoles, les établissements de santé, les cimetières, les centres de loisirs, les arénas, les centres communautaires et les habitations collectives, etc. Les parcs, terrains de jeux et espaces verts sont également compris dans l'affectation publique, de même que les équipements d'utilité publique.

Le plan d'affectation reconnaît des aires d'affectation publique et institutionnelle, lesquelles confirment les usages de ce type déjà en place. Toutefois, une aire d'affectation est prévue à l'intersection de la route 109 et du boulevard Matagami.

3.5 AFFECTATION PARC ET ESPACE VERT

Le plan d'affectation du sol indique la localisation des parcs et espaces verts de la ville dans cette catégorie. L'objectif poursuivi reflète la volonté municipale, d'une part, de desservir adéquatement sa population en services récréatifs et, d'autre part, de mettre en valeur les secteurs environnant la rivière Bell. En plus de cette affectation, d'autres moyens peuvent être utilisés pour encourager l'aménagement de nouveaux espaces verts. Dans ce sens, tout nouveau lotissement dans la ville (que ce soit suite à l'application d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble ou non) sera soumis au prélèvement de 10 % en valeur foncière ou monétaire. Cet argent devra servir à compléter le réseau de parcs de la ville et à les aménager en fonction de la clientèle visée.

Les abords de la rivière Bell sont donc inclus dans ce type d'affectation parc et espace vert dans le but de mettre en valeur ces terrains et de constituer des accès publics aux rives.

3.6 AFFECTATION EXPANSION URBAINE

L'affectation expansion urbaine identifie les secteurs susceptibles d'accueillir le développement urbain à venir. Comme il a été défini auparavant, une priorité est accordée à la consolidation du domaine bâti. Les secteurs en expansion résidentielle pourront être développés une fois la consolidation complétée.

La Ville peut contrôler l'ouverture de nouvelles rues dans ces secteurs selon les différentes priorités d'expansion et de manière à harmoniser ces nouveaux développements entre eux.

Les aires d'expansion urbaine identifiées se situent au sud de la rue des Trembles et au nord du secteur ouest du boulevard Matagami, et ce, jusqu'à la route de la Baie-James. À l'intérieur de ce secteur sont prévues les résidences de faible densité, de même que les parcs et espaces verts. Advenant un projet de construction qui projetterait l'implantation d'usages d'une plus grande densité, la Ville devra procéder par amendement pour y donner suite, et ce, au mérite du projet. La possibilité de refuser un tel projet est toutefois

garantie par le présent plan d'urbanisme puisque seuls les usages de faible densité y sont autorisés.

3.7 AFFECTATION FORESTIÈRE

Cette affectation couvre maintenant la partie du territoire municipal qui entoure le périmètre d'urbanisation. Elle autorise notamment les infrastructures de transport et de communication, tels que le réseau de voie ferrée, les lignes hydroélectriques, les antennes, etc. Le secteur de l'aéroport a été redécoupé et inséré dans une affectation publique et institutionnelle. Les exploitations minières et forestières sont autorisées de même que les équipements récréatifs. Aucun autre usage n'est permis dans cette aire d'affectation, répondant ainsi aux objectifs de ne pas densifier ce territoire.

3.8 GRILLE DES USAGES AUTORISÉS PAR AIRE D'AFFECTATION

Les usages autorisés pour chaque aire d'affectation du sol sont présentés dans le tableau qui suit intitulé Grille synthèse des usages permis par aire d'affectation.

4 LES AUTRES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION

4.1 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES S'APPLIQUANT À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Toute nouvelle construction dans les limites du périmètre d'urbanisation devra être adjacente à une rue où des services d'aqueduc et d'égout sont disponibles.

Toutes les nouvelles constructions devront être implantées sur des terrains adjacents à une rue publique, la construction sur une rue privée étant interdite, sauf dans les aires forestières. De plus, l'ouverture de toute nouvelle rue sera à la charge du promoteur et conforme au présent plan d'urbanisme.

La Ville prévoit adopter une réglementation visant à préserver le boisé urbain. Ce règlement prévoit l'obligation d'obtenir un permis pour couper un arbre de même que les conditions applicables à l'émission de ce permis. Une interdiction de coupe s'appliquera pour une bande de quarante mètres le long de la rivière Bell et de la rivière Watson.

L'affichage publicitaire est quant à lui limité aux terrains à l'entrée de la ville. Toutefois, le règlement vient limiter et encadrer ce droit.

4.2 USAGES, CONSTRUCTIONS ET IMPLANTATIONS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Les règlements d'urbanisme de la Ville, adoptés pour fins de conformité aux dispositions du présent plan d'urbanisme, devront intégrer la norme suivante :

Les usages dérogatoires protégés par droits acquis doivent cesser si ces usages ont été abandonnés, ont cessé ou ont été interrompus durant une période de 12 mois et plus.

5 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Matagami, le 12 mai 2015

René Dubé
Maire

Pierre Deslauriers
Directeur général et greffier

