



Ville de Dolbeau-Mistassini

Plan d'urbanisme

Numéro 1932-24

Crédits de réalisation

Réalisé par :

La Boîte d'urbanisme

Isabelle Laterreur
Urbaniste et chargée de projet

Gabrielle Collin
Urbaniste et coordinatrice en planification

Maryse Gaudreault
Urbaniste et coordonnatrice en réglementation



Remerciements

Merci à :

La Ville de Dolbeau-Mistassini

Pierre-Olivier Lussier
Directeur général

Alain Mailloux
Directeur du Service de l'urbanisme
ainsi que l'équipe du Service de l'urbanisme

Le comité technique de révision de la
réglementation

Le conseil municipal de Dolbeau-Mistassini :

André Guy, maire
Caroline Labbé, conseillère
Alexandre Tremblay, conseiller
Stéphane Houde, conseiller
Rémi Rousseau, conseiller
Stéphane Gagnon, conseiller
Guylaine Martel, conseillère

Source photo couverture :
La Boîte d'urbanisme

Règlement numéro 1932-24

Ville de Dolbeau-Mistassini

Avis de motion : 2024-11 -18

Adoption : 2025-01-20

Entrée en vigueur : DATE

MODIFICATIONS		
Règlement	Date de l'avis de motion	Date de l'entrée en vigueur

Attendu qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), la Ville doit avoir un plan d'urbanisme ;

Attendu qu'il a lieu de remplacer le plan d'urbanisme de la Ville de Dolbeau-Mistassini 1431-10 adopté le 3 mai 2010, afin notamment de se conformer au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Maria-Chapdelaine et d'assurer une planification durable et cohérente du territoire ;

Attendu qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), la révision d'un plan d'urbanisme se fait par règlement ;

Attendu qu'une assemblée publique de consultation a été tenue le 8 et 9 janvier 2025 ;

Il est proposé par _____, appuyé par _____ et résolu (à l'unanimité) que le conseil adopte ce qui suit :

Table des matières

Mot du maire	1	4. Orientations et objectifs	37
Dispositions	3	5. Concept d'organisation spatiale	41
A. DÉCLARATOIRES	3	6. Affectations du sol	46
B. INTERPRÉTATIVES	3	7. Composantes, contraintes et territoires d'intérêt	62
1. Énoncé de vision collective et valeurs	4	7.1. Composantes naturelles	64
2. Contexte de planification	8	7.2. Contraintes anthropiques et infrastructures	66
2.1. Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme?	10	7.3. Territoires d'intérêt	69
2.2. Historique du plan d'urbanisme	12	8. Plan d'action et cibles	72
2.3. Démarche de révision	12	8.1. Planification globale	72
2.4. Participation publique	13	Bibliographie	81
2.5. Engagement municipal	14	Dispositions finales	83
3. Territoire en bref : caractéristiques et enjeux	17	Annexe A – Portrait du milieu	84
3.1. Territoire et climat	19		
3.2. Grandes périodes de développement	22		
3.3. Constats démographiques	24		
3.4. Potentiels de développement et de revalorisation			
o Développement industriel	27		
o Développement résidentiel	29		
o Développement commercial	32		
3.5. Synthèse des enjeux et potentiels	35		

Éléments graphiques

PLAN D'URBANISME

PLAN

Plan 1 : Composantes du territoire	20
Plan 2 : Concept d'organisation spatiale / échelle municipale	44
Plan 3 : Concept d'organisation spatiale / échelle du périmètre urbain	45
Plan 4: Affectations du sol / échelle municipale	60
Plan 5 : Affectations du sol / échelle du périmètre urbain	61
Plan 6 : Composantes naturelles	65
Plan 7 : Contraintes anthropiques et infrastructures	68
Plan 8 : Territoires d'intérêt	71

FIGURE

Figure 1 : Valeurs collectives en matière d'aménagement du territoire	7
Figure 2 : Règle de conformité	10
Figure 3 : Ligne du temps : Plan d'urbanisme	12
Figure 4 : Les territoires administratifs	19
Figure 5 : Groupes d'âge de la population	24
Figure 6 : Types de ménages	25
Figure 7 : Typologies des logements	25
Figure 8 : Étapes de la chaîne de valeur	28

CARTE

Carte 1 : Potentiel de développement résidentiel	31
Carte 2 : Potentiel de développement commercial	34

TABLEAU

Tableau 1 : Superficie nette des terrains prêts à construire et nombre de logements potentiels	30
Tableau 2 : Superficie nette des terrains vacants non lotis et nombre de logements potentiels	30
Tableau 3 : Superficie nette des terrains vacants en zone de réserve et nombre de logements potentiels	30

ANNEXE

Démographie	1
Logement	3
Socio-économique	4
Mobilité des travailleurs	5
Agriculture et utilisation du sol	6

Mot du maire



Chères concitoyennes,
Chers concitoyens,

Voici un moment fort attendu dans la vie d'une municipalité, l'adoption d'un nouveau plan d'urbanisme, un document qui reflète notre engagement collectif pour une ville moderne, durable et en harmonie avec les aspirations de sa population. Ce plan, nous en sommes fiers. Il est le fruit d'une vaste concertation et du développement d'une vision commune pour l'avenir de notre communauté.

Depuis la dernière version du plan en 2010, notre ville a évolué. De nouveaux quartiers sont apparus, des familles se sont établies, des entreprises ont prospéré et de nouveaux défis et enjeux se sont également posés. Que ce soit en matière de mobilité, de changements climatiques ou de qualité de vie, nous avons pris soin de rendre ce plan plus moderne à bien d'égards.

Une approche participative qui s'inscrit dans les tendances

Pour l'élaboration de ce document, nous avons voulu ratisser large en matière de consultation. En plus de consultations traditionnelles, nous sommes allés à la rencontre de nos citoyennes et citoyens lors de moments privilégiés : que ce soit lors de **café-causerie**, de sessions à la **Halte jasette à la Pointe-des-Pères** ou à travers une **consultation Web** élargie, nous avons cherché à capter l'essence même de ce que vous attendez pour votre quartier, votre rue, votre quotidien. C'est ainsi qu'une vision collective a émergé, ancrée dans l'essence de notre territoire et de ses aspirations.

En parallèle, un **comité technique** a également été mis en place, regroupant des experts et des professionnels, afin de garantir que les décisions prises reposent sur des bases solides et durables. Nous avons aussi puisé dans nos documents stratégiques récents tels que la **Planification stratégique 2024-2027**, le **Plan directeur de parcs et espaces verts 2022** ou encore le **Plan de mobilité active 2023**, pour veiller à ce que chaque action proposée dans ce plan soit en cohérence avec nos objectifs de développement à long terme.

Un engagement fort et des priorités claires

Ce plan est aussi le reflet de notre engagement en faveur de politiques inclusives et responsables. Nous avons pris en compte des enjeux cruciaux comme le **développement durable**, l'**inclusion des nouveaux arrivants** (à travers notre **Politique pour l'accueil, l'inclusion et l'établissement durable des nouveaux arrivants 2021**) ou encore la **politique alimentaire** et celle de l'**arbre**. Nous avons également intégré les nouvelles orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire (**OGAT**) et de **préservation des milieux hydriques, humides et sensibles** pour nous aligner sur les meilleures pratiques, orientations et réglementations actuelles.

Enfin, ce plan d'urbanisme inclut pour la première fois une **section dédiée à un plan d'action** avec des **cibles claires à atteindre**, renforçant ainsi notre volonté de bâtir une ville plus résiliente face aux défis actuels et futurs : que ce soit pour encourager l'usage des énergies renouvelables comme le **solaire** ou l'**éolien**, pour répondre aux besoins en **unités d'habitation accessoires (UHA)** ou encore pour mieux gérer les impacts liés au **vieillessement et à la décroissance de la population**, à la **pénurie de logements** et à l'**accroissement du parc automobile**.

Un avenir durable, ensemble

Je tiens à remercier chaleureusement celles et ceux qui ont participé à ce processus, des citoyennes et citoyens engagés aux experts dévoués. Votre implication a été cruciale pour façonner un plan qui nous ressemble et qui prépare notre ville pour les décennies à venir. Un merci particulier à l'équipe du Service de l'urbanisme de la Ville de Dolbeau-Mistassini qui, avec un savant mélange d'expérience, de vision et de volonté, aura pu mener à bien la réalisation de ce vaste chantier qu'est la refonte d'un plan d'urbanisme, tout en poursuivant les activités quotidiennes du service.

J'invite toute la population à découvrir ce document et à vous l'approprier, car c'est là la trame de fond de l'avenir de notre territoire!

Avec toute ma gratitude et ma détermination,

Le maire, André Guy

Dispositions

A. Déclaratoires

i. Titre du règlement

Le présent règlement numéro 1932-24 est désigné sous le nom de *Plan d'urbanisme* de la Ville de Dolbeau-Mistassini.

ii. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Dolbeau-Mistassini et touche toute personne physique ou morale, de droit privé ou public.

iii. Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace, à compter de la date de son entrée en vigueur, tout règlement et toute disposition d'un règlement antérieur portant sur le même objet, plus particulièrement le *Plan d'urbanisme* numéro 1431-10 entré en vigueur le 15 juillet 2010 ainsi que ses modifications.

iv. Annulation

L'annulation par un tribunal d'un quelconque des chapitres, sections, articles ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres, sections, articles ou paragraphes du présent règlement.

v. Élément graphique et annexe

Tout tableau, schéma, plan, symbole ou toute autre forme d'expression graphique fait partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit. L'Annexe A, soit le portrait du milieu, fait également partie intégrante du présent règlement.

B. Interprétatives

i. Division en aires d'affectation du sol

Le territoire de la ville de Dolbeau-Mistassini est divisé en aires d'affectation du sol, telles que délimitées sur les plans numéro 4 et 5.

ii. Interprétation des limites des aires d'affectation du sol

Les limites des aires d'affectation du sol indiquent un contour général. Les limites présentées au règlement de zonage peuvent légèrement différer du tracé d'une aire d'affectation, afin de tenir compte de particularités locales, du morcellement cadastral ou d'éléments ponctuels, sans qu'il puisse en résulter, pour cette seule raison, une cause de non-conformité.

iii. Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens contraire, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 1 sur la terminologie du *Règlement de zonage*. Une expression ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au *Règlement de zonage* s'emploie selon le sens, expression, terme ou mot tels que définis dans le *Grand dictionnaire terminologique* de l'Office québécois de la langue française.

iv. Unité de mesure

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du système international (système métrique).

1



**Énoncé de vision
collective et valeurs**

1. Énoncé de vision collective et valeurs

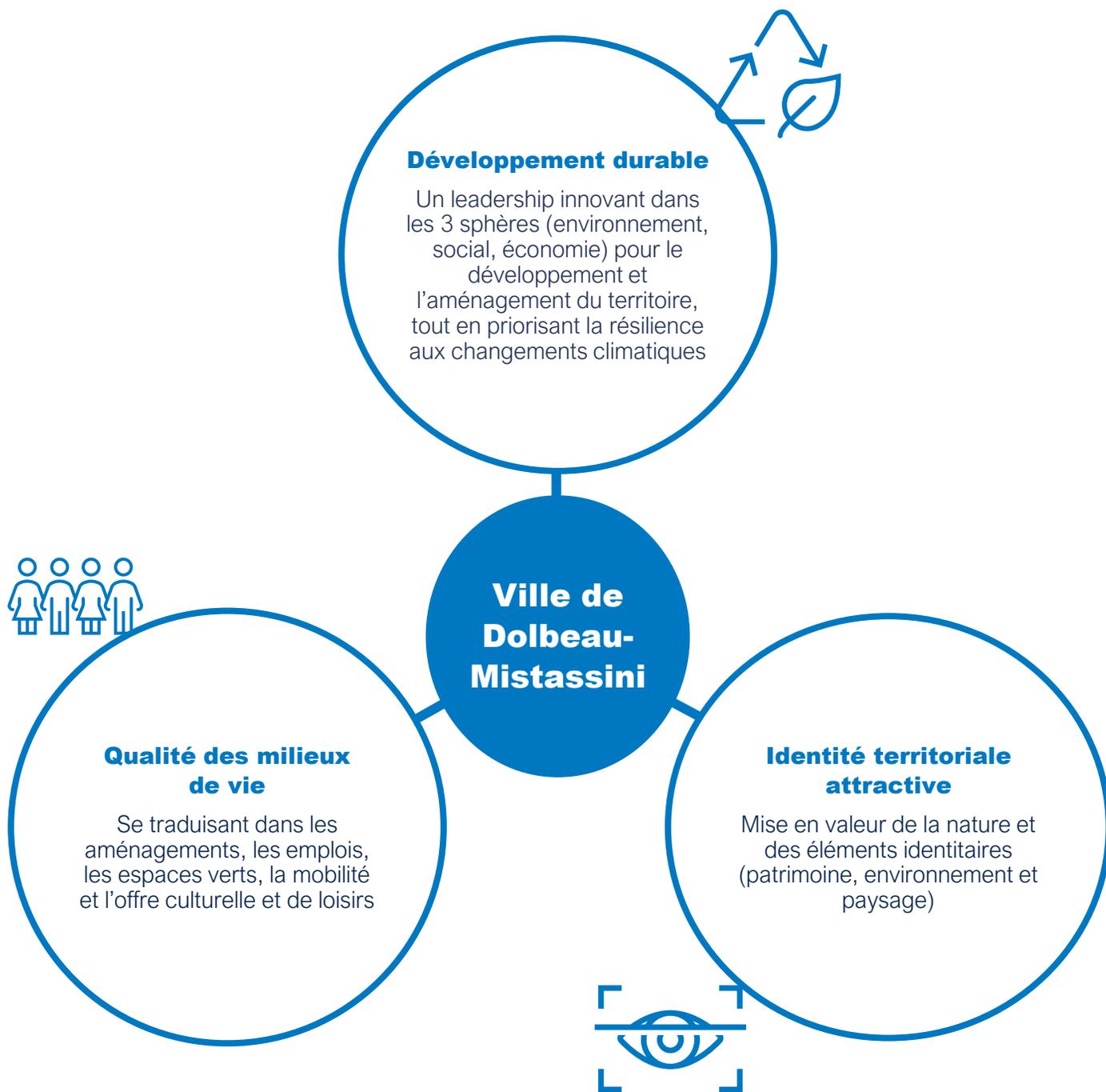
Afin d'assurer la cohérence des actions en matière d'aménagement et de développement du territoire, le plan d'urbanisme présente un énoncé de vision collective ainsi que des valeurs ayant pour rôle de guider les prises de décisions au quotidien et dans une perspective à long terme. Positive et rassembleuse, cette vision d'avenir met en lumière l'identité locale et reflète les valeurs partagées par la communauté. Elle agit comme un contrat social, engageant le conseil municipal et la population à collaborer pour sa concrétisation, en matière d'aménagement du territoire.

1.1. Vision collective

« Reconnue pour l'immensité de son lac, ses rivières et sa forêt, en plus de sa communauté chaleureuse et fière, la ville de Dolbeau-Mistassini agit comme pôle régional et puise dans l'audace et l'innovation pour assurer son développement. Son attractivité s'appuie sur la richesse de son environnement où nature, agriculture, tourisme, culture et activité économique cohabitent de façon dynamique. La ville offre des milieux de vie verdoyants, vivants, nourriciers, accueillants, actifs, connectés, sécuritaires et inclusifs. »

1.2. Valeurs fondamentales

Figure 1 | Valeurs collectives en matière d'aménagement du territoire



2

**Contexte de
planification**

HOTEL DE VILLE
TOWN-HALL
A1931D

2. Contexte de planification

En plus de sa valeur légale en matière de planification, le plan d'urbanisme est un document de communication qui présente le territoire et qui est porteur d'une vision collective de son aménagement et de son développement futur. Cette section présente les différentes facettes d'un plan d'urbanisme, son historique, la démarche de révision et de participation publique, l'approche préconisée ainsi que l'engagement de la Ville.

2.1. Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme?

Il s'agit d'un document de planification à portée légale, conforme au schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la Municipalité régionale de comté (MRC) de Maria-Chapdelaine et qui permet de communiquer la vision d'aménagement et de développement du territoire.

Document de planification

Le plan d'urbanisme est le document officiel municipal le plus important en matière de planification du territoire. Le conseil municipal s'y réfère afin de donner une direction commune aux multiples décisions sectorielles dont font l'objet l'aménagement et le développement de la ville. Il s'agit, en ce sens, d'un outil d'aide à la décision permettant de planifier l'organisation physique d'un territoire sur un horizon de dix (10) ans.

Un plan d'urbanisme sert à :

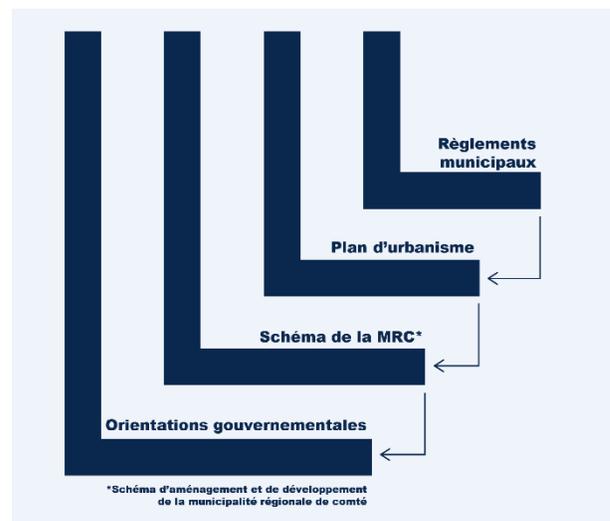
- Définir les intentions de la Ville à l'égard de l'aménagement et du développement de son territoire;
- Promouvoir la protection et la mise en valeur des éléments identitaires et des secteurs d'intérêt;
- S'assurer d'une répartition adéquate et d'une saine cohabitation des différentes fonctions;
- Tenir compte des contraintes naturelles et anthropiques;
- Contribuer à l'amélioration de la qualité du milieu de vie;
- Coordonner et prioriser les interventions et les investissements de la Ville au budget annuel.

Portée légale et conformité

Le plan d'urbanisme n'a pas d'effet juridique direct sur la population. Les intentions d'aménagement qui y sont exprimées s'appliquent par le biais des dispositions normatives et qualitatives contenues dans les règlements d'urbanisme.

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), le plan d'urbanisme doit se conformer aux objectifs du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Maria-Chapdelaine ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire. La règle de conformité permet d'assurer la cohérence entre les documents gérés par les différents paliers décisionnels que sont les orientations gouvernementales, le schéma d'aménagement et de développement de la MRC ainsi que le plan d'urbanisme et les règlements d'urbanisme de la Ville.

Figure 2 | Règle de conformité

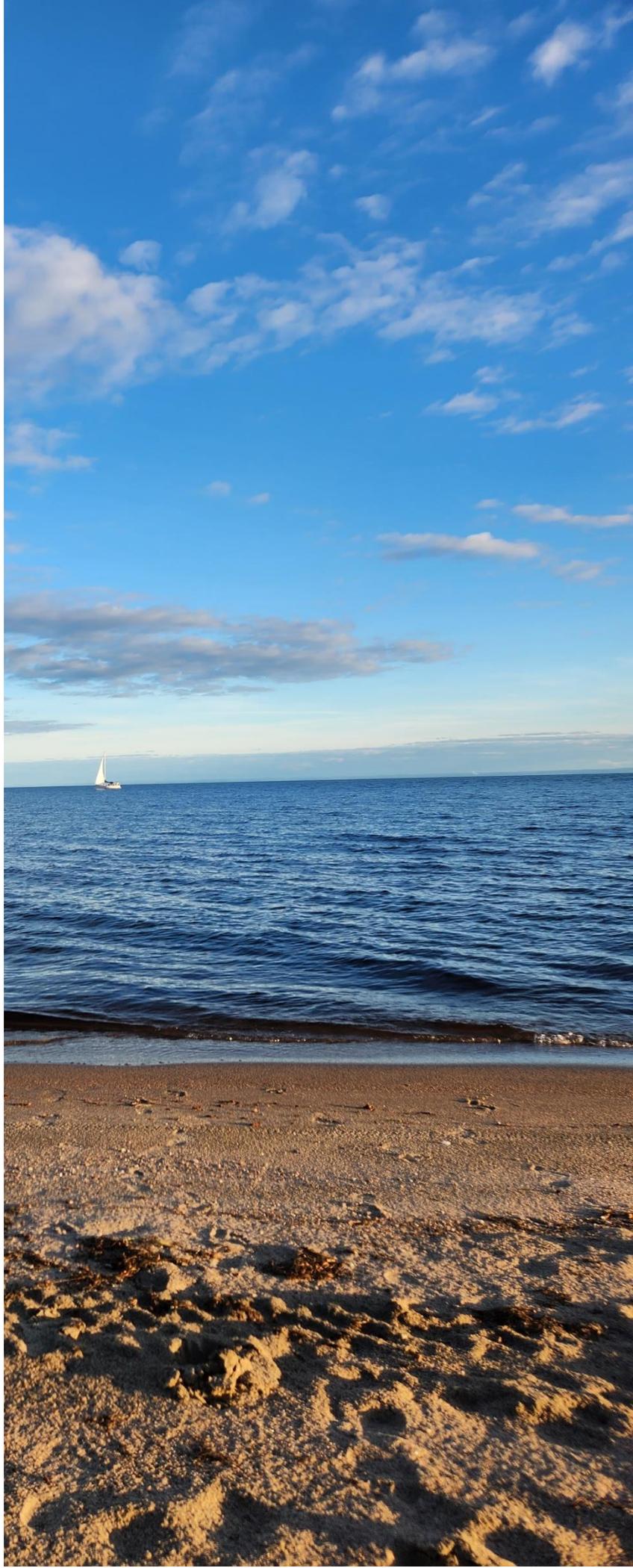


Outil de communication

Le plan d'urbanisme présente la vision d'aménagement et de développement du territoire. Cette vision se déploie à travers les grandes orientations d'aménagement, le concept d'organisation spatiale, les objectifs et les moyens de mise en œuvre ainsi que les affectations du sol.

Principal outil de planification, le plan d'urbanisme est non seulement un outil d'aide à la décision, mais aussi un document de communication permettant de :

- Communiquer la vision d'aménagement et de développement de la ville à la population ainsi qu'aux partenaires et investisseurs potentiels;
- Partager une compréhension commune de l'état du milieu et sensibiliser aux enjeux d'aménagement à relever collectivement;
- Faire connaître les intentions à la base de l'élaboration des outils de contrôle que sont les règlements d'urbanisme;
- Générer un sentiment de fierté en mettant de l'avant les éléments identitaires et les caractéristiques uniques du territoire.



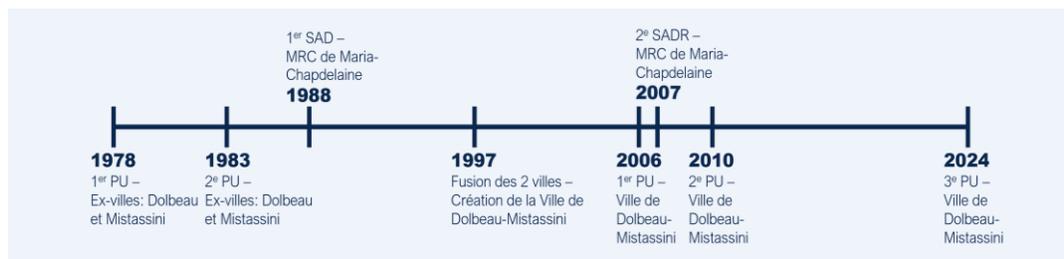
2.2. Historique du plan d'urbanisme

Bien que des règlements de construction aient supporté les jeunes villes dans leurs débuts respectifs, les premiers plans d'urbanisme des deux ex-villes de Dolbeau et de Mistassini ont été réalisés en 1978 par le même urbaniste. Leurs deuxièmes versions ont été adoptées en 1983. Quant à la MRC de Maria-Chapdelaine, c'est en 1988 que son tout premier schéma d'aménagement et de développement entre en vigueur.

Après la fusion des deux villes en 1997, un consensus a été atteint en 2006, et c'est au cours de cette même année que le premier plan d'urbanisme de la Ville de Dolbeau-Mistassini est adopté.

Le deuxième plan d'urbanisme de la Ville de Dolbeau-Mistassini entre en vigueur en 2010, en conformité avec le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Maria-Chapdelaine adopté en 2007. Le présent document correspond donc à la troisième génération de plan d'urbanisme pour la Ville.

Figure 3 | Ligne du temps : Plan d'urbanisme



2.3. Démarche de révision

L'approche préconisée pour la révision du plan d'urbanisme est axée sur la compréhension approfondie du territoire et de ses dynamiques actuelles, permettant d'identifier ses enjeux, ses défis ainsi que ses potentiels d'aménagement et de développement.

L'ensemble de la documentation disponible a été épluchée afin de connaître l'histoire de la ville ainsi que ses principales particularités. Les données statistiques ont également été réassemblées et analysées pour comprendre l'évolution récente et future de la population et du territoire. Des visites sur le terrain ont été réalisées afin de bien comprendre le territoire et ses activités, en plus de valider les informations issues de la documentation. D'autre part, un travail cartographique a permis de compléter les analyses et de représenter les caractéristiques propres à Dolbeau-Mistassini.

Le plan d'urbanisme de Dolbeau-Mistassini se distingue par sa structure originale comparée à la pratique traditionnelle. Il débute directement avec les contenus de planification que sont la vision et les valeurs, les orientations et les objectifs d'aménagement et de développement du territoire. Cette approche intègre également dès le départ le portrait du milieu, une étape essentielle dans l'analyse du territoire lors de la révision d'un plan d'urbanisme.

Un résumé des caractéristiques, des constats d'analyse et des enjeux sont présentés à la section 3 du plan ainsi qu'en annexe sous forme de fiches visuelles. La section 4 présente les orientations et les objectifs qui en découlent. Pour conclure, la section 8 regroupe dans un plan d'action général, les moyens de mise en œuvre et les cibles se rattachant aux différents objectifs présentés.

2.4. Participation publique

Dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme, une vaste démarche participative a été mise en place afin d'intégrer, en amont, l'opinion et les préoccupations citoyennes en matière d'aménagement et de développement du territoire. Afin de stimuler la participation d'un maximum de personnes, celle-ci s'est déployée en deux activités de consultation publique en personne ainsi que par un sondage en ligne.

Cet exercice de consultation publique a permis de recueillir l'opinion de la population et d'acteurs variés impliqués sur le territoire de la ville de Dolbeau-Mistassini. L'objectif principal était d'identifier et de prioriser les enjeux et les défis les plus importants pour chacune des 6 thématiques proposées. Les participant·e·s ont également été invités à donner leur opinion concernant leur vision pour le futur de la ville ainsi que sur les principales actions pouvant être mises en place.



Café-causerie

La démarche participative a débuté par la tenue d'un café-causerie qui a eu lieu le 8 septembre 2023 au Motel Chute des Pères. Les participants ont procédé à la priorisation des enjeux ainsi que des thématiques. Impliquant majoritairement une clientèle d'affaires, cet atelier s'est conclu par un retour sur les résultats en plus d'une discussion de groupe entre les animateurs et les 30 participant·e·s qui étaient présents.



Halte-jasette

Le 9 septembre 2023 avait lieu le deuxième exercice de consultation, soit la Halte-jasette. Cette initiative a eu lieu dans le cadre de la course annuelle Sucrée-Salée au parc de la Pointe-des-Pères, offrant ainsi l'opportunité de recueillir les avis d'un public diversifié en termes d'âge et de profil, bien qu'impliquant une grande proportion de familles et de jeunes. Cette activité de consultation a permis de recueillir l'opinion de 76 participant·e·s qui étaient sur place afin de discuter avec les animateurs.



Sondage en ligne

La troisième et dernière activité de consultation a consisté en un sondage accessible en ligne ainsi qu'à l'hôtel de ville en version papier, pour une période d'un peu plus de 3 semaines. Cette méthode a permis une participation plus large de la population à l'exercice de consultation. Au total, 146 personnes ont répondu au sondage, contribuant ainsi à enrichir la collecte d'opinions.

En plus de la démarche de consultation, un comité technique formé du maire, du directeur général, du directeur du Service de l'urbanisme ainsi que de deux membres du conseil municipal et du comité consultatif d'urbanisme (CCU) a participé à toutes les étapes de la révision afin de s'assurer que le plan d'urbanisme reflète bien les intentions de la communauté en matière d'aménagement et de développement du territoire pour les dix (10) prochaines années. Le conseil municipal a également été impliqué dans la démarche à des moments stratégiques lors de l'élaboration du plan d'urbanisme. Cette collaboration a permis de s'assurer de bien incarner sa vision au sein de cet important document de planification. Un comité technique plus élargi a également été consulté à certains moments clés. Celui-ci comprend les principaux directeurs de services ainsi que les membres du personnel concernés (travaux publics, développement économique, communications, incendie, loisirs et greffe).

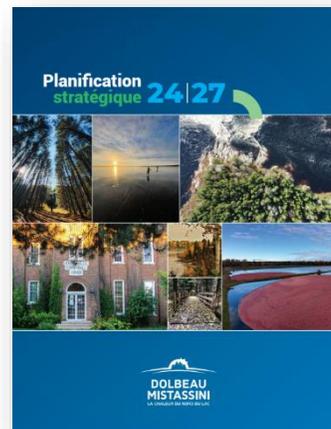
2.5. Engagement municipal

Les documents et études appuient l'urbanisme et la planification territoriale, tandis que les politiques viennent compléter le cadre légal et expriment la volonté de promouvoir le développement et le bien-être de la communauté.

Depuis plusieurs années, la Ville de Dolbeau-Mistassini s'engage dans une démarche fondée sur les principes du développement durable. Plaçant l'aménagement et la croissance de son territoire au cœur de ses priorités, cette démarche se concrétise à travers l'élaboration de diverses politiques, études et plans de développement stratégique et directeur. Ces initiatives englobent les dimensions économique, sociale, culturelle et environnementale du territoire.

Planification stratégique (2024-2027)

La planification stratégique d'une ville est un processus qui vise à définir les objectifs prioritaires et à élaborer des stratégies et des initiatives stratégiques pour atteindre ces objectifs. Elle dresse un portrait de la situation actuelle de la ville et fait l'analyse des forces et des faiblesses ainsi que des opportunités et des menaces qui peuvent affecter le développement futur de la ville. Une démarche de consultation citoyenne a été mise en œuvre afin d'assurer une planification qui reflète les besoins, les aspirations et les préoccupations des résidentes et des résidents. La planification stratégique prend en compte divers aspects tels que l'aménagement du territoire, le développement économique, la préservation de l'environnement, les infrastructures, le logement, les transports, la culture et la qualité de vie.



Plan directeur des parcs et espaces verts (2022)

La Ville est pleinement consciente de l'évolution de sa population et de ses attentes et désire, par ce plan directeur, en arriver à répondre positivement aux besoins de sa population de tous âges. Le Plan directeur des parcs et espaces verts est un outil de planification et d'aide à la prise de décision. Il dresse un portrait de la situation, formule des principes directeurs et des recommandations afin de mieux orienter le développement des parcs et espaces verts de la ville de Dolbeau-Mistassini.



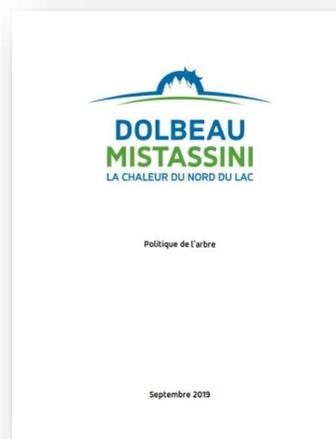
Plan de mobilité active (2023)

La Ville de Dolbeau-Mistassini s'est dotée d'un plan directeur des parcs et espaces verts, qui a été rédigé à la suite d'un processus consultatif lui ayant permis d'identifier les besoins, les habitudes et les priorités de la population. Dans ce contexte, la mobilité s'est rapidement présentée comme un élément incontournable de cette réflexion, notamment avec cette volonté d'interconnecter les parcs et espaces verts de ce vaste territoire qu'est celui de Dolbeau-Mistassini, mais également avec celle d'inclure, dans cette interconnexion, les grands centres d'intérêt de même que les grands générateurs de déplacements (écoles, grands employeurs, etc.), tout en incluant le transport collectif. Le plan de mobilité active a comme premier objectif de permettre à la Ville de se doter d'un outil pour guider sa prise de décision dans le cadre de son plan d'investissement lié au plan directeur des parcs et espaces verts.



Politique de l'arbre (2019)

La Ville de Dolbeau-Mistassini croit en l'importance du rôle des arbres pour enrichir le paysage urbain et la qualité de vie ainsi que de préserver son patrimoine arboricole et vert. Recevant plusieurs demandes pour couper des arbres tant sur des terrains privés que sur l'emprise publique, la Ville s'est dotée en 2019 d'une politique de l'arbre. Cette politique vient définir le cadre d'intervention de la Ville quant à la coupe, la plantation et l'entretien des arbres et des arbustes. Cette politique ne s'applique toutefois pas au domaine public qui regroupe les activités forestières industrielles ainsi que les terres publiques intermunicipales.



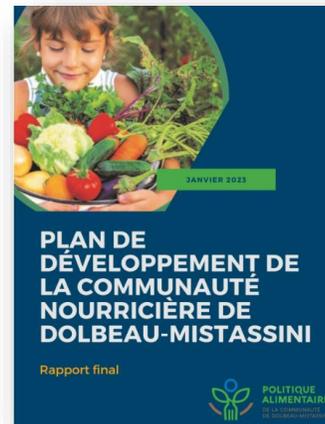
Politique familles, aînés et saines habitudes de vie (2020-2024)

La Ville de Dolbeau-Mistassini mise sur la qualité de vie de la population et renouvelle ainsi cette politique qui s'étendra jusqu'en 2024. Celle-ci réfère à une démarche qui incite la Ville à adapter ses politiques, ses services et ses structures aux familles, aux personnes âgées ainsi qu'au bien-être de la population en général. Dans une démarche collaborative, la politique familles, aînés et saines habitudes de vie définit un plan stratégique complet afin de répondre aux problématiques par des actions concrètes.



Plan de développement de la communauté nourricière de Dolbeau-Mistassini (2023)

Le Plan de développement de la communauté nourricière (PDCN) se construit dans la continuité de la Politique alimentaire de la communauté de Dolbeau-Mistassini. Le PDCN consiste en une planification d'agriculture urbaine et périurbaine intégrant l'ensemble des maillons d'un système alimentaire local en vue de renforcer l'autonomie alimentaire et la sécurité alimentaire de la communauté. Les interactions entre les acteurs du monde agroalimentaire, le territoire et l'accès à des aliments sains, frais et locaux sont au cœur de la démarche du PDCN. L'objectif final est d'assurer la construction d'un plan d'action pour obtenir un système alimentaire durable et local solidifié et pour développer une agriculture urbaine et de proximité.



Politique alimentaire (2021)

La Ville s'est dotée d'une politique alimentaire depuis 2021 afin de favoriser la transition locale vers une alimentation saine, accessible, équitable et durable. Ses objectifs visent à promouvoir l'achat local et l'agriculture urbaine. La Politique soutient aussi les pratiques durables en matière d'alimentation contribuant par exemple à réduire le gaspillage alimentaire. De plus, la politique s'intéresse à l'éducation alimentaire, particulièrement chez les jeunes, et elle se concentre aussi sur les problèmes d'insécurité alimentaire. Des actions concrètes sont déjà en place depuis un certain temps, telles que des jardins, des potagers et des vergers communautaires ou collectifs.



Politique pour l'accueil, l'inclusion et l'établissement durable des nouveaux arrivants (2021)

Dans son plan d'action stratégique 2019-2022, la Ville se donnait pour objectif d'offrir un milieu de vie attractif et accueillant pour les nouvelles familles. La Ville est convaincue qu'un milieu de vie intéressant pour sa population actuelle est un lieu stimulant pour les nouveaux également. Cette façon de concevoir l'accueil et l'attraction est importante afin d'éviter la stigmatisation et mettre la table à des actions favorisant les rapprochements interculturels. Enfin, bien que certaines actions visent des clientèles plus spécifiques telles que les personnes issues de l'immigration ou les travailleurs saisonniers étrangers, la Ville a choisi de considérer comme nouvel arrivant toute personne qui s'établit sur son territoire ou y fait un retour après une absence d'au moins 5 ans.





3

**Territoire en bref :
Caractéristiques
et enjeux**

3. Territoire en bref : caractéristique et enjeux

Cette troisième section présente un résumé des caractéristiques du territoire, des constats d'analyses en plus des différents enjeux soulevés. Le portrait du milieu est une étape essentielle à l'élaboration du plan d'urbanisme puisqu'il permet d'identifier les dynamiques territoriales ainsi que les enjeux de développement et d'aménagement. L'ensemble du portrait du territoire est présenté à l'annexe A sous forme de fiches synthèses et visuelles. Il présente des données pour l'ensemble du territoire de la ville, en les comparant également avec différents territoires administratifs tels que la MRC de Maria-Chapdelaine, le Saguenay–Lac-Saint-Jean, ainsi que l'ensemble de la province de Québec.

3.1. Territoire et climat

Géographie dolmissoise

Située au nord du Lac-Saint-Jean, la ville de Dolbeau-Mistassini se distingue par la qualité de ses paysages, sa nature grandiose et la présence de l'eau sur l'ensemble de son territoire. Trois grandes rivières, soit la Mistassini, la Mistassibi et la rivière aux Rats, convergent au cœur de la ville. Les deux dernières se déversent dans la rivière Mistassini qui, elle, sillonne les îles et les bancs de sable pour finalement se jeter dans le lac Saint-Jean.

Avec ses 360 km², le territoire municipal présente une topographie généralement plane, à l'exception des talus que l'on retrouve en bordure des rivières Mistassini et Mistassibi. Ces deux (2) rivières parcourent la trame urbaine et embellissent le paysage de la ville par la beauté de leurs chutes et leurs puissants courants. Les rives du lac Saint-Jean se distinguent par leurs vastes étendues de plages de sable fin s'étendant sur de nombreux kilomètres. La ville de Dolbeau-Mistassini est également la porte d'entrée d'une vaste forêt située dans les territoires non organisés au nord. Cette forêt contribue à la diversité de son environnement naturel en plus de constituer l'assise territoriale de l'industrie forestière.

La ville de Dolbeau-Mistassini est née le 17 décembre 1997, résultant de la fusion des anciennes villes de Dolbeau, située sur la rive ouest de la rivière Mistassini, et de Mistassini, établie sur sa rive est. Aux fins de la rédaction de ce document, le territoire a été découpé en quatre (4) secteurs : Dolbeau, Mistassini, Sainte-Marguerite-Marie et Vauvert. Dans les secteurs de Dolbeau et de Mistassini (pôles centraux), l'ensemble des fonctions urbaines sont présentes ainsi qu'un réseau routier bien développé, tandis que les secteurs de Sainte-Marguerite-Marie et de Vauvert se caractérisent davantage par leur aspect rural, récréatif et de villégiature.

Centre administratif de la MRC de Maria-Chapdelaine ainsi que pôle majeur d'activités et de services du nord du Lac-Saint-Jean, la ville est aussi reconnue comme étant la capitale mondiale du bleuets sauvage. Située à la jonction de deux axes routiers majeurs, soit la route nationale 169 et la route régionale 373, elle fait également partie de la grande région administrative et économique du Saguenay-Lac-Saint-Jean. De plus, la ligne de chemin de fer traversant le secteur Dolbeau joue un rôle structurant important dans le développement du territoire. Le plan 1 suivant présente les principales composantes du territoire.

Figure 4 | Les territoires administratifs



Plan 1 – Composantes du territoire

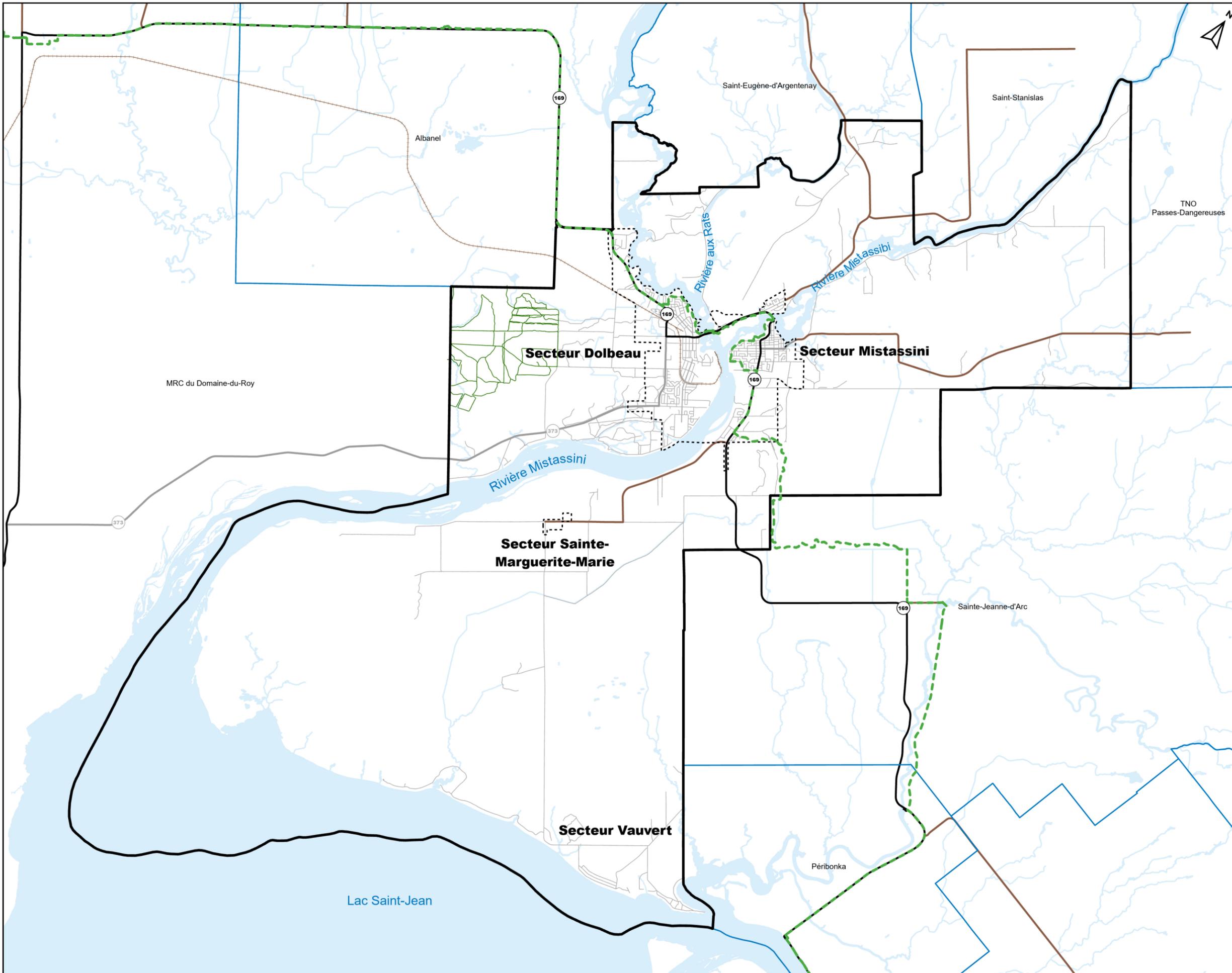
**PLAN 1
COMPOSANTES DU TERRITOIRE**

LÉGENDE

- Route nationale (réseau routier supérieur)
- Route régionale (réseau routier supérieur)
- Route collectrice (réseau routier supérieur)
- Route locale
- Route forestière
- Véloroute
- Voie ferrée
- Hydrographie (ligne)
- Hydrographie (surface)
- Limite autre municipalité
- Limite municipale
- Périmètre urbain

MODIFICATIONS		
Règlement	Date de l'avis de motion	Date de l'entrée en vigueur

Mise à jour administrative: 2025-01-20



Quelques données sur les changements climatiques

Les changements climatiques bouleversent les écosystèmes du Québec depuis déjà plusieurs années. Selon les tendances actuelles, leurs impacts continueront à modifier notre environnement et à menacer la santé humaine. Les changements climatiques se traduisent par une hausse des températures et des précipitations annuelles et accentuent l'intensité et la fréquence des événements météorologiques extrêmes.

Ces changements majeurs entraînent des répercussions environnementales significatives telles que les feux de forêt, les tempêtes, les fortes pluies, les inondations, les îlots de chaleur ainsi qu'une diminution de la biodiversité. Ils ont également des impacts sociaux, notamment une hausse de l'insécurité alimentaire et des effets possibles sur la santé de la population.

Sur le territoire de la ville de Dolbeau-Mistassini, la température annuelle moyenne était de 1,6 °C entre 1971-2000, selon le scénario d'émissions élevé (Données climatiques, 2023). L'augmentation projetée de la température annuelle moyenne est de 4,4 °C pour la période 2021-2050, de 6,6 °C pour la période 2051-2080 et de 8,4 °C pour les trente dernières années de ce siècle.

Les précipitations annuelles moyennes étaient de 908 mm pour la période 1971-2000. Par rapport à cette période de référence, le changement projeté pour les précipitations annuelles moyennes est une augmentation de 81 mm pour la période 2021-2050 et de 94 mm pour la période 2051 à 2080 (Données climatiques, 2023).

L'ensemble de ces changements génèrent des conséquences pour la gestion municipale, qui peuvent se traduire notamment par des problèmes dans la gestion des eaux de pluie, une augmentation des feux de forêt, des espèces exotiques envahissantes (EEE), l'augmentation du nombre d'îlots de chaleur, une diminution des revenus en tourisme ainsi qu'une hausse des coûts pour la mise à niveau et l'entretien des infrastructures publiques.



3.2. Grandes périodes de développement

1. L'occupation autochtone (avant 1884)

Mistassini, dont la signification en montagnais est « grosse roche », était un lieu de passage fréquenté par les Autochtones depuis fort longtemps, car la rivière du même nom servait de route courante aux Montagnais de la tribu Kakouchaks (Porcs-épics) pour se rendre au grand lac Mistassini. Des preuves de l'occupation du site par les Autochtones feraient remonter celle-ci avant l'an mille.

2. Les premiers colons (1884-1925)

En 1884, le premier colon François Gaudreault s'installe aux abords de la rivière Mistassini où il défriche près d'une quinzaine d'arpents de terre et y construit un moulin à scie ainsi que quelques bâtiments. Le secteur est ensuite officiellement colonisé lorsque les pères trappistes d'Oka établissent un monastère en bois aux abords de la rivière Mistassibi en 1892. François Gaudreault leur vendra ses biens et ira s'installer de l'autre côté de la rivière. Les pères cultivent les terres et construisent également des routes, un moulin à farine et une scierie. Mistassini est alors un petit centre de services pour les paroisses avoisinantes. On y construit une première chapelle (église Saint-Michel), un presbytère et un pont sur la rivière Mistassibi, en 1895, 1897 et 1898. Les pères cultivent des céréales et utilisent la meunerie pour la farine et la moulée des animaux de ferme. Ils fabriquent également le beurre depuis leur arrivée à Mistassini et débutent la transformation du lait en fromage dès 1905. En 1909, les pères trappistes relocalisent le monastère plus haut sur la pointe (lieu actuel du site du patrimoine de l'ancienne abbaye des pères trappistes de Mistassini). C'est vers la fin de cette période, soit en 1911, que la municipalité de Saint-Michel-de-Mistassini est créée.

3. La création d'une ville de compagnie et du village de Mistassini (1926-1944)

La ville de Dolbeau est fondée en 1926 par l'ingénieur anglais Emil Andrew Wallberg. Il procède à la construction de la papeterie et l'inauguration du moulin de la compagnie Lake St. John Power and Paper Co. Ltd (aujourd'hui propriété de Produits forestiers Résolu). La Compagnie développe le « Quartier des Anglais » à proximité de l'usine pour les gérants et quelques employés. Il se démarque des autres villes de compagnie de la région par l'uniformité de son architecture et par le type d'habitation qui est presque exclusivement composé de duplex de couleur blanche. Le 11 septembre 1927, le train entre en gare à Dolbeau pour la première fois, ce qui facilitera la poursuite des travaux. À partir de 1929, la planification urbanistique et le développement de Dolbeau donnent l'image du modernisme et d'une ville agréable à vivre, avec tous les services et de larges rues bordées d'arbres. Du côté de Mistassini, Saint-Michel-de-Mistassini devient le village de Mistassini en 1931. L'expansion commerciale de Mistassini commence à prendre de l'ampleur à partir de 1944.

4. L'affirmation d'un pôle industriel et les débuts du développement de la villégiature (1945-1996)

Au départ à vocation plus agricole, sorte de terre promise pour la colonisation, Mistassini bénéficie également de l'industrie forestière. Dans les années 1950 et 1960, l'exploitation commerciale (culture et transformation) des bleuets sauvages commence à prendre de l'ampleur dans la région, attirant les agriculteurs locaux ainsi que des investisseurs intéressés par cette activité lucrative. Cette industrie nécessite énormément de la ressource en eau et aura des impacts sur le développement de la ville au fil des ans. De plus, durant cette période, plusieurs nouvelles infrastructures s'implantent dans les villes. Dolbeau devient le pôle industriel de la région et un lieu de villégiature, représenté par son secteur Vauvert-sur-le-Lac-Saint-Jean. Pour sa part, Mistassini accueille sous sa juridiction Sainte-Marguerite-Marie en 1976. La croissance de Dolbeau et de Mistassini oblige le monastère des trappistes à s'installer dans la campagne environnante. Dolbeau et Mistassini se font remarquer respectivement par le Festival western (1972) et le Festival du bleuet (1961). La fin de cette période est marquée par la construction du centre commercial Les Promenades du Boulevard en 1989 afin de dynamiser et moderniser l'économie locale. Ce projet, qui a profondément transformé la forme urbaine de la ville, n'a pas fait l'unanimité au sein de la population. Le mail fut recouvert par un toit en 1989.

Les nouvelles infrastructures associées à cette période sont : Hôpital et institutions d'enseignement pour garçons (1945) — Centre civique de Dolbeau (centre de curling) (1946-1947) — Implantation de la scierie Murdock-Domtar à Mistassini (1947) — Aéroport (1955) — Polyvalente Jean-Dolbeau, poste de la sûreté du Québec (1961) — Ouverture du centre de ski Do-Mi-Ski (1972).

5. Une ville fusionnée de portée régionale (1997 à aujourd'hui)

Au départ ville de compagnie, considérée comme un modèle d'urbanisme à ses débuts, Dolbeau s'est de plus en plus positionnée comme le principal pôle régional de commerces et de services ainsi que chef-lieu de la MRC de Maria-Chapdelaine. La ville de Dolbeau-Mistassini continue de s'appuyer sur l'industrie forestière et son exploitation malgré des ralentissements dans l'industrie. Les villes de Dolbeau et de Mistassini fusionnent en décembre 1997 afin de former la nouvelle ville de Dolbeau-Mistassini. La fusion de deux villes distinctes pour former Dolbeau-Mistassini a entraîné des répercussions sur la gestion municipale, telles que la nécessité d'harmoniser les politiques et les règlements ainsi que les services et les infrastructures des anciennes villes.

En 2007, la Ville affirme son intention de favoriser une architecture de qualité et intégrée à son milieu en adoptant des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour les pôles centraux et le Quartier des Anglais. En 2008 est inaugurée la salle de spectacle Desjardins/Maria-Chapdelaine, qui s'intègre avec brio au centre-ville du secteur Mistassini.

Des efforts soutenus en aménagement du territoire sont entrepris afin que Dolbeau-Mistassini poursuive son rôle de ville centre et rayonne sur la collectivité de la MRC de Maria-Chapdelaine. Cela passe notamment par le partage de divers services municipaux avec certaines petites municipalités. Ces efforts se traduisent également par le maintien ou l'ajout d'équipements régionaux tels que la salle de spectacle, le terrain de golf, la marina, le centre hospitalier, des cliniques de soins médicaux, les services aux aînés, des commerces plus spécialisés, etc.

Pour stimuler l'achalandage et dynamiser le centre-ville de Dolbeau, la Ville a amorcé en 2020 des améliorations dans la zone Wallberg, y favorisant la tenue d'événements sociaux, culturels et récréatifs.

3.3. Constats démographiques

Population

La ville de Dolbeau-Mistassini comptait 13 718 au Recensement de Statistique Canada de 2021. Le décret de la population de 2024 du gouvernement du Québec dénombre 13 717 personnes à Dolbeau-Mistassini. En ce qui concerne sa population, la ville se classe au troisième rang en importance dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean, juste après Saguenay et Alma.

Les projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) prévoient une décroissance constante de la population et des ménages dolmissois, contrairement à l'ensemble de la province de Québec, et ce, jusqu'en 2041, ce qui représente une diminution de la population de 10,1 %.

Au Québec, on prévoit une croissance de 10,3 %. Le Saguenay-Lac-Saint-Jean devrait voir sa population augmenter légèrement d'ici 2026 avant de décroître, alors que la Ville de Dolbeau-Mistassini, tout comme la MRC de Maria-Chapdelaine, enregistre une baisse de population depuis au moins 10 ans.

Le Saguenay–Lac-Saint-Jean est l'une des rares régions du Québec où les décès surpassent les naissances. En 2022, la ville de Dolbeau-Mistassini a enregistré 99 naissances et 103 décès; l'accroissement naturel y est donc négatif.

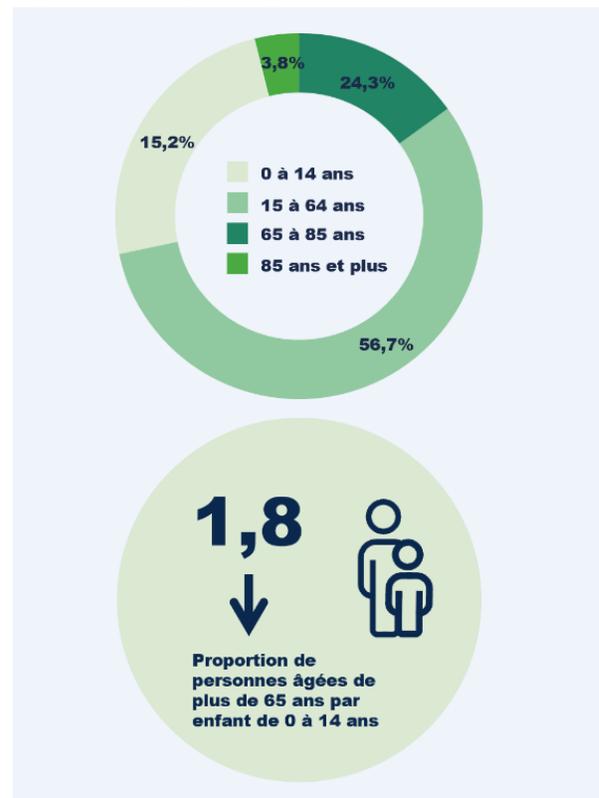
Selon les données de l'ISQ, le solde migratoire total (interprovincial et international) de la MRC de Maria-Chapdelaine est somme toute positif. La présence de nombreux résidents non permanents tels que les travailleurs saisonniers n'est toutefois pas bien documentée malgré l'impact de leur présence sur différente sphère de la vie municipale, comme l'habitation.

Âge de la population

Bien que comparable à celle de la MRC, la population dolmissoise est plus vieillissante qu'ailleurs dans la région et la province, avec un âge moyen de 46,9 ans et un âge médian de 50,8 ans. En 2021, l'ensemble du territoire du Saguenay–Lac-Saint-Jean enregistre un poids démographique de personnes âgées de plus de 65 ans plus important que dans l'ensemble de la province de Québec.

Cette proportion de population de 65 ans et plus s'accroît pour la ville de Dolbeau-Mistassini, qui est supérieure de 7,5 % à celle du Québec. Le poids de la tranche d'âge des plus jeunes enfants (0 à 14 ans) est similaire aux autres territoires administratifs. C'est donc au niveau de la population active (15 à 64 ans) que l'écart est perceptible.

Figure 5 | Groupes d'âge de la population

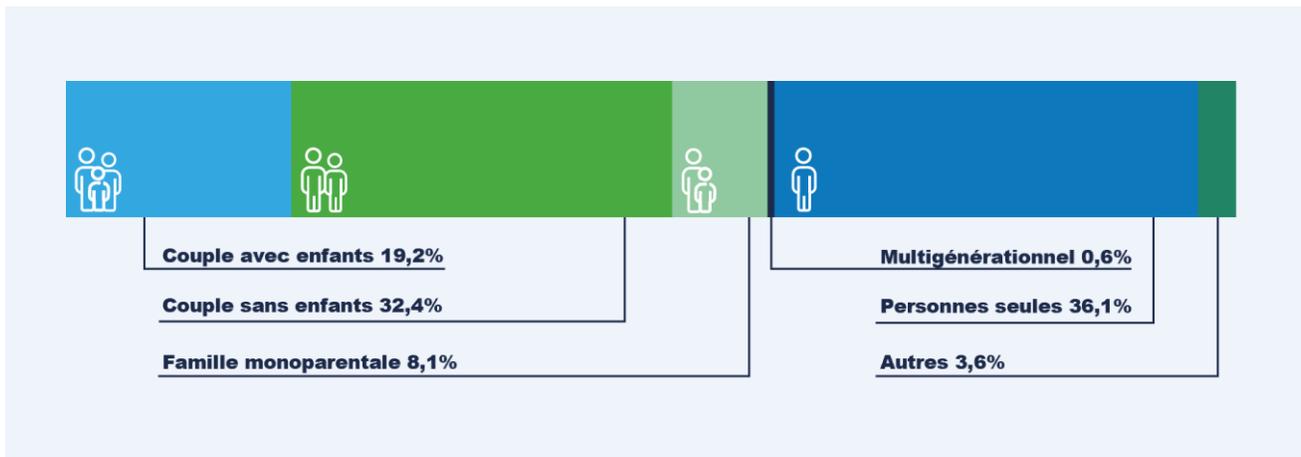


Ménages

Le Recensement de Statistique Canada enregistre 6 265 ménages en 2021. L'ISQ prévoit 5 339 ménages pour 2041, soit une baisse de 14,78 % sur une période de 20 ans. La décroissance de la population est donc également accompagnée d'une baisse des ménages au cours des prochaines années. Les personnes seules constituent le principal type de ménage (36,1 %) suivies de près par les couples sans enfants (32,4 %).

Comparée à la moyenne provinciale qui dénombre 2,2 personnes par ménage, la taille moyenne des ménages de Dolbeau-Mistassini est de 2,1 personnes par ménage. La diminution de la population ainsi que celle du nombre de ménages seront des éléments importants à prendre en compte lors de la création de nouveaux logements sur le territoire de la ville.

Figure 6 | Types de ménages

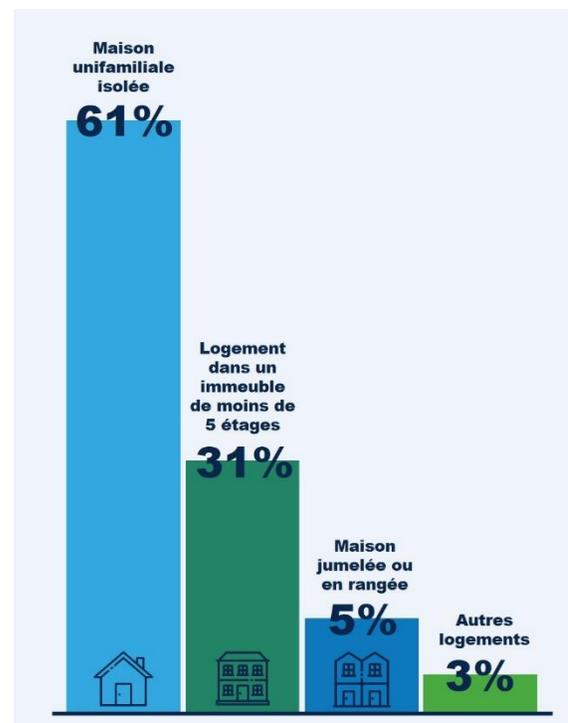


Types de logements

Toujours selon le Recensement de Statistique Canada de 2021, 62,4 % des logements présents sur le territoire de la ville ont été construits avant 1981, soit il y a plus d'une quarantaine d'années. Ceux-ci sont généralement bien entretenus puisque seulement 4,5 % des logements totaux de Dolbeau-Mistassini nécessitent des réparations majeures, comparativement à 5,5% pour la MRC.

Plus de la moitié des résidentes et résidents de la ville sont propriétaires de leur logement (66,7 %), proportion nettement plus élevée qu'au Québec, mais inférieure à la MRC et à la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean. La typologie de logement la plus répandue sur le territoire est la maison unifamiliale isolée, suivie par les logements situés dans des immeubles de moins de 5 étages.

Figure 7 | Typologies des logements



Logements créés

En un peu plus de 20 ans (2000 à aujourd’hui), ce sont 855 nouveaux logements qui ont été créés sur le territoire de la ville, en incluant ceux qui ont été démolis sur la même période. Malgré sa tendance à la décroissance de population et des ménages, Dolbeau-Mistassini fait tout de même face aux problématiques de la pénurie du logement et de la hausse des coûts des logements. Ces enjeux sont au cœur des priorités de la Ville.

Économie

L’indice de vitalité économique (IVE) était plutôt stable entre 2002 (-3,10) et 2010 (-3,24) avant de connaître une forte hausse en 2012 (-1,90). Depuis 2012, il est en baisse constante, atteignant un indice de -4,26 en 2020. Les taux d’emploi (53,1 %) et d’activité (57,3 %) sont inférieurs à ceux de la MRC, de sa région et particulièrement inférieurs à ceux de la province de Québec (59,3 % et 64,1 %). Le taux de chômage (7,4 %) est supérieur aux taux régional (5,9 %) et de la MRC (6,9 %), mais demeure inférieur à celui du Québec (7,6 %).

Selon les données de Statistique Canada au Recensement de 2021, les revenus moyen (43 680 \$) et médian (37 600 \$) de la population de la ville se comparent à ceux de la MRC. La moyenne et la médiane régionales sont plus élevées. Le revenu individuel moyen est inférieur à celui du Québec (51 160 \$), cependant sa médiane est légèrement supérieure (36 000 \$).

Itinérance

Comme partout au Québec, l’itinérance est en augmentation depuis les dernières années et elle devient de plus en plus visible. Dolbeau-Mistassini n’échappe pas à cet enjeu et a mis en place à l’hiver 2023 la halte-chaleur comme solution temporaire aux sans-abris afin de se loger lors des nuits froides d’hiver. En plus de sa collaboration avec le CIUSSS, cette initiative a été possible grâce à l’apport d’organismes communautaires et de nombreux partenaires. En réponse à ce phénomène

grandissant, la Ville installera un refuge permanent sur son territoire dès 2025.

Mobilité des travailleurs

Le Recensement de Statistique Canada de 2021 enregistre que sur l’ensemble des personnes occupant un emploi à Dolbeau-Mistassini, 70,3 % de celles-ci habitent dans la ville. Les autres lieux principaux de résidence des travailleurs sont Albanel (7,2 %), Sainte-Jeanne-d’Arc (4,9 %), Saint-Félicien (3,3 %) et Saint-Eugène-d’Argentenay (2,1 %). D’autre part, la proportion des personnes qui habitent et travaillent à Dolbeau-Mistassini s’élève à (80,2 %). Les autres municipalités prédominantes où travaillent les résidentes et résidents sont Saint-Félicien (5,4 %), Saguenay (3,4 %) et Normandin (3 %). La ville accueille un nombre plus important de travailleurs qu’elle n’en fournit à la région, ce qui témoigne de sa fonction de centralité économique.

La grande majorité parcourt d’ailleurs moins de 15 minutes lors de leur déplacement pour se rendre sur leur lieu de travail (63,2 %). Parmi les travailleurs, l’automobile reste le moyen de transport privilégié, avec 91,1 % d’entre eux l’utilisant. Seule une très faible proportion opte pour les modes de transport actifs ou collectifs pour se rendre au travail, représentant 6,9 % de la population. Cette tendance est similaire au sein de la MRC de Maria-Chapdelaine ainsi que dans la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean. La différence est notable comparativement avec la province de Québec, où 15,9 % des travailleuses et des travailleurs optent pour des modes de transport actifs ou collectifs.

Pour 60 % de la population visée, la distance à parcourir pour se rendre au travail est inférieure à 3 km, soit une distance franchissable en 10 à 15 minutes à vélo. Cette distance est inférieure à 1 km pour 20 % des travailleurs, soit une distance franchissable en 10 à 15 minutes à pied.

3.4. Potentiels de développement et de revalorisation

Développement industriel

Historiquement portée par l'industrie forestière et agricole, la ville de Dolbeau-Mistassini a su tirer son épingle du jeu et a vu se développer une multitude de PME œuvrant au sein des chaînes de valeur de ses deux secteurs phares. Or, la ville assure tout juste le maintien de sa population. Dans ce contexte, exacerbé par la pénurie de main-d'œuvre, la transition écologique et la dévitalisation du milieu, Dolbeau-Mistassini souhaite développer son économie dans une perspective d'offrir des emplois spécialisés et diversifiés qui sauront séduire les générations futures. C'est pourquoi, tout en continuant de soutenir les entreprises existantes, elle vise à amorcer une transformation économique basée sur l'innovation et la création de richesse.

Pour l'ensemble du territoire, c'est dans ces deux (2) créneaux porteurs que les intervenants du milieu souhaitent accroître la vitalité économique :

- 1. Agriculture :** Les nouvelles tendances de ce secteur rendent la chaîne de valeur plus complexe et font en sorte que les entreprises de cette industrie doivent être en constante adaptation à des consommateurs dont les goûts sont de plus en plus sophistiqués et diversifiés. Ceci ouvre une multitude d'opportunités pouvant compléter et fortifier la chaîne de valeur au niveau de la production, des technologies (équipements), du savoir-faire (marketing, « branding », emballage, etc.) et des secteurs en croissance en agriculture, soit les petits fruits, les protéines alternatives, les produits biologiques, la traçabilité, les circuits courts et les technologies.
- 2. Foresterie :** La ville compte un nombre impressionnant d'entreprises qui servent et supportent le secteur de la foresterie et des pâtes et papiers. Quelques-unes fabriquent des équipements vendus à travers le monde et ont des expertises très pointues. Il est prioritaire de soutenir ces entreprises et renforcer la posture de la ville comme chef de file dans ce secteur traditionnel, mais dont la modernisation induit des opportunités d'affaires au niveau des équipements, des technologies, de la logistique et des services spécialisés.

La figure 8 illustre les grandes étapes de la chaîne de valeur, où les services B2B (le commerce d'entreprise à entreprise) interviennent à chacune d'entre elles, et identifie les segments prioritaires (en bleu) qui sont à mettre de l'avant dans la stratégie de développement économique (LGP, 2024). Dans la suite des choses, ayant comme objectifs de dynamiser son économie et de faire preuve d'innovation, la Ville doit s'assurer d'offrir et de développer une offre immobilière adéquate en fonction de cette chaîne de valeur.

La superficie totale des espaces à vocation industrielle est de 8 757 516,06 m² (875,75 ha) pour l'ensemble du territoire de la ville. Le positionnement des deux secteurs est bien différent quant aux opportunités de développement :

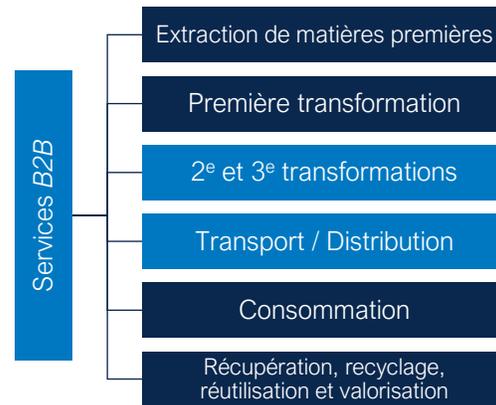
Secteur Dolbeau

Le secteur de Dolbeau est favorable au développement des entreprises technologiques et de fabrication à valeur ajoutée. La superficie des terrains à vocation industrielle représente près de 3 % de la superficie totale de l'ensemble du territoire de la ville.

Cependant, plusieurs éléments limitent le développement d'une stratégie de positionnement industriel pour ce secteur, soit :

1. 85 % de l'espace est déjà occupé.
2. 50 % des terrains vacants sont recouverts de milieux humides, laissant 156 346,85 m² (15,63 ha) de superficie constructible. Sans exclure complètement ces superficies de l'espace développable, il est toutefois important de prioriser le développement des terrains exempts de contraintes naturelles.
3. La majorité des terrains vacants appartiennent à différents propriétaires privés.

Figure 8 | Étapes de la chaîne de valeur



Source : LGP, 2024

Secteur Mistassini

La zone industrielle du secteur Mistassini est propice pour développer la niche forestière et répondre à certains besoins au niveau de l'entreposage extérieur. Le développement du secteur Mistassini rencontre moins d'obstacles au développement pour plusieurs raisons :

1. 70 % des terrains à vocation industrielle demeurent disponibles, représentant 86 661,68 m² (8,66 ha).
2. 60 % de l'espace vacant est de tenure publique, représentant environ 51 997 m² (5,20 ha).
3. Ces espaces ne présentent presque aucune contrainte naturelle.
4. Il s'agit de grands espaces non fragmentés à l'écart des autres usages plus vulnérables, comme par exemple des secteurs résidentiels.
5. Les services municipaux (égout et aqueduc) rejoignent déjà la rue Boulianne.

Développement résidentiel

Depuis les années 2000, on compte une cinquantaine de nouveaux logements par année. Au même rythme de développement, les espaces disponibles sur l'ensemble du territoire de la ville (sans les zones de réserve) seraient suffisants pour combler les besoins en logements pour au moins les vingt (20) prochaines années. Bien que les projections des ménages et de la population soient décroissantes autant à court terme qu'à long terme, la Ville doit assurer une offre suffisante et variée en logement notamment pour attirer de la main-d'œuvre et soutenir le développement industriel ainsi que répondre aux besoins particuliers en habitation d'une population vieillissante. L'augmentation de l'itinérance peut également témoigner des besoins urgents en logements abordables et disponibles. Dans ce contexte, pour la fonction résidentielle se concentrant dans les périmètres urbains, la stratégie de développement de Dolbeau-Mistassini se divise en quatre (4) types.

Type 1 – Pôles centraux à consolider

La consolidation urbaine mise sur les opportunités de développement ou de réaménagement au sein des zones déjà urbanisées, qui peuvent se traduire par différentes interventions. En plus de quelques terrains vacants toujours disponibles qui offrent la possibilité de nouvelles constructions, les deux pôles centraux de Dolbeau-Mistassini présentent plusieurs opportunités de consolidation, soit en densifiant par l'agrandissement (latéral, en cour arrière ou l'ajout d'un étage), par la revalorisation ou la requalification des immeubles (bâtiment et terrain) sous-utilisés.

Type 2 – Secteurs unifamiliaux à densifier

Plusieurs secteurs sont presque uniquement composés de maisons unifamiliales isolées. Il serait souhaité de favoriser la densification douce de ces zones qui se traduirait par l'implantation d'unités d'habitation accessoires (UHA). Cette approche permet l'intégration de nouveaux ménages sans altérer de manière significative les caractéristiques de l'environnement bâti actuel. Ces secteurs sont identifiés par l'affectation résidentielle de faible densité sur le Plan 5 : Affectations du sol - Périmètre urbain.

Type 3 – Terrains vacants

Type 3-A : Terrains vacants prêts à construire

Les terrains résidentiels à développer en priorité sont ceux faisant partie d'un développement résidentiel existant et qui sont déjà morcelés, desservis par les réseaux municipaux (eau et égout) et connectés à une trame de rue. Ceux-ci se retrouvent notamment sur les rues suivantes :

Secteur Dolbeau : 22^e Avenue, rue Bossuet, rue des Artisans, rue de Frère-Albert et rue du Frère-Victor

Secteur Mistassini : rue Dubois, rue Laurendeau, rue Richard et avenue Tremblay

Tableau 1 | Superficie nette des terrains prêts à construire et nombre de logements potentiels

	Superficie résidentielle nette (en hectares)	Nombre de logements potentiels (selon le nombre de terrains lotis)
Secteur Dolbeau	4,40 ha	34
Secteur Mistassini	7,35 ha	38
Total	11,75 ha	72

Type 4 – Zone de réserve

La zone de réserve correspond à des terrains vacants non desservis situés dans des secteurs résidentiels, mais qui sont parfois soumis à des contraintes naturelles, soit des milieux humides, qui couvrent une très grande partie de leur superficie. Le développement résidentiel dans les zones de réserve est autorisé uniquement lorsque 70 % des terrains résidentiels vacants (type 3) auront été construits.

Type 3-B : Terrains vacants non lotis

Les terrains vacants qui sont desservis par une rue existante ainsi que par les services municipaux sont également à prioriser dans la planification du développement résidentiel. Les autres espaces vacants non desservis et ne présentant aucune contrainte majeure pourront également être considérés pour du développement résidentiel à moyen ou long terme.

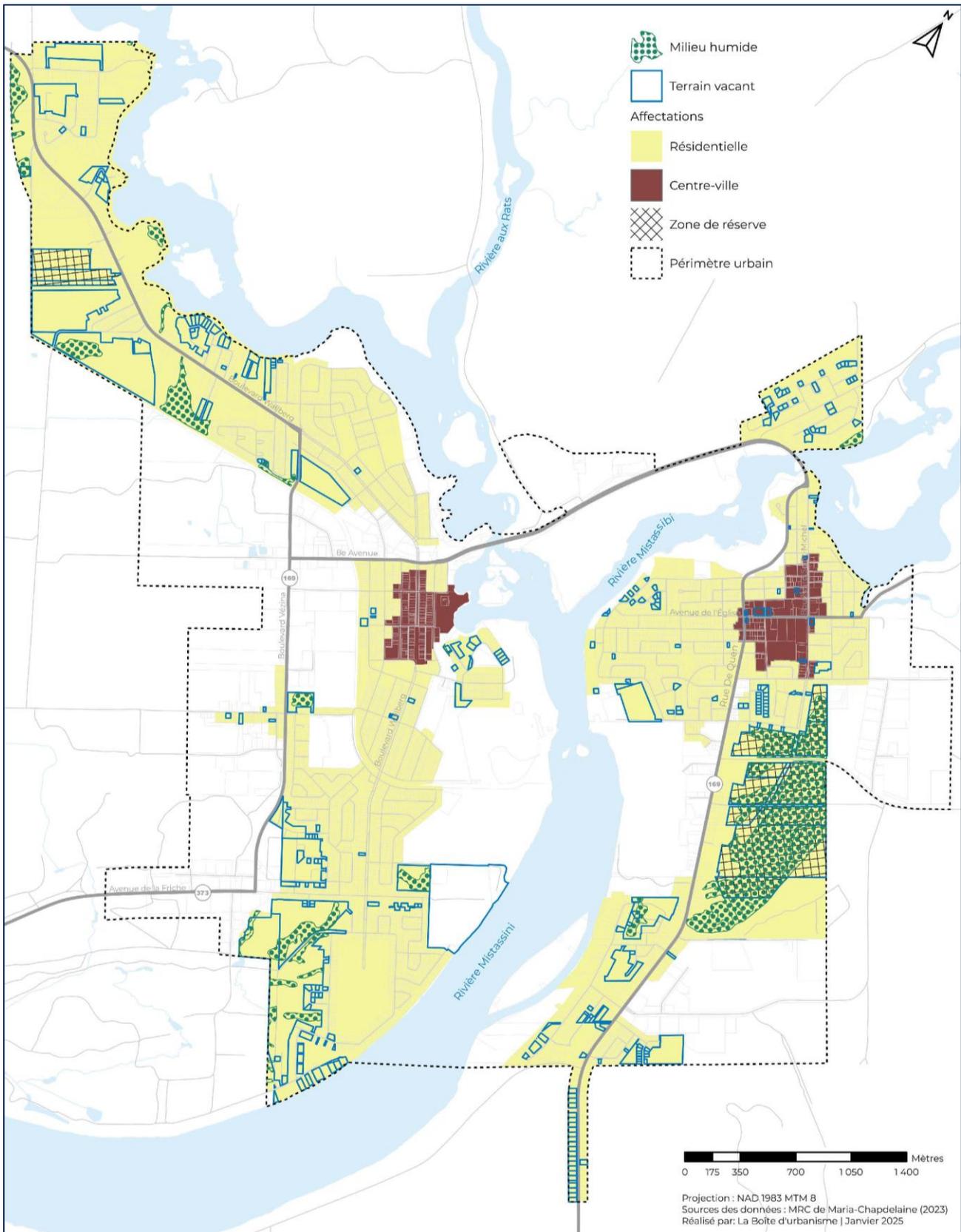
Tableau 2 | Superficie nette des terrains vacants non lotis et nombre de logements potentiels

	Superficie résidentielle nette (en hectares)	Nombre de logements potentiels (selon la densité nette actuelle du secteur)
Secteur Dolbeau	62,80 ha	851
Secteur Mistassini	25,09 ha	188
Sainte-Marguerite-Marie	2,23 ha	11
Total	90,12 ha	1 050

Tableau 3 | Superficie nette des terrains vacants en zone de réserve et nombre de logements potentiels

	Superficie résidentielle nette (en hectares)	Nombre de logements potentiels (selon la densité nette actuelle du secteur)
Secteur Dolbeau	28,39 ha	237
Secteur Mistassini	37,37 ha	193
Total	65,76 ha	430

Carte 1 | Potentiel de développement résidentiel



Développement commercial

Les deux principaux secteurs, Dolbeau et Mistassini, font figure de pôles centraux au sein de la ville qui, elle-même, se positionne comme pôle régional. En ce qui concerne l'offre commerciale et les services, le secteur Dolbeau agit comme pôle principal, tandis que le secteur Mistassini, tout en jouant le rôle de pôle secondaire, se distingue également par sa vocation culturelle. Les deux secteurs présentent une variété de commerces de proximité et de grandes surfaces.

Sur l'ensemble du territoire de Dolbeau-Mistassini, les potentiels de développement commercial se déploient sur deux (2) types d'espaces :

1. Les terrains vacants
 - Potentiel de nouvelles constructions
2. Les immeubles (terrain ou bâtiment) sous-utilisés
 - Potentiel de revalorisation, consolidation, densification, requalification

Les immeubles sous-utilisés incluent :

- Terrain sous-utilisé (ex. : stationnement)
- Terrain avec faible emprise au sol du bâtiment
- Bâtiment désuet ou sous-utilisé
- Bâtiment de faible valeur par rapport à la valeur ou la taille du terrain

Les commerces se répartissent en six (6) différentes zones, soit quatre (4) dans le secteur Dolbeau et deux (2) dans le secteur Mistassini.

Secteur Dolbeau

1. Secteur centre-ville du secteur Dolbeau

Ce secteur est le pôle commercial principal de la ville. Structuré principalement autour du boulevard Wallberg (commerces sur rue et dans le mail Les Promenades du Boulevard) et de la rue des Érables (centre commercial de la Galerie des Érables), on y retrouve la plus grande présence et variété de commerces. Des entreprises de services, de vente au détail et de restauration occupent principalement le secteur. Des logements de faible à moyenne densité sont également présents, en plus de deux bâtiments résidentiels de plus forte densité.

La construction du mail Les Promenades du Boulevard en 1989 force une restructuration complète des aménagements et de la circulation du centre-ville, en scindant le boulevard Wallberg en deux. De nombreux stationnements très vastes sont créés autour du mail réduisant la convivialité et la sécurité des accès en transports actifs, en plus de contribuer au phénomène des îlots de chaleur.

Dans le centre-ville du secteur Dolbeau, on retrouve de nombreux stationnements et très peu de verdure ou d'aménagement encourageant le transport actif. De plus, mises à part les deux entrées du mail qui présentent certaines qualités urbaines, il y a peu d'équipements favorables à une ambiance urbaine attrayante. Des enjeux au niveau de la qualité et de l'intégration architecturale ainsi que dans les aménagements (plantation, mobilier, éclairage, signalisation, affichage, équipements d'animation, etc.) sont également présents. Ce secteur présente un potentiel de développement élevé au niveau de ses immeubles sous-utilisés. Trois terrains sont également toujours vacants.

2. Secteur de la 8^e Avenue

Ce secteur se situe à l'extrémité nord-ouest du centre-ville du secteur Dolbeau et se poursuit jusqu'à l'angle de la 8^e Avenue et du boulevard Vézina (route 373). La 8^e Avenue (route 169) est un axe routier très fréquenté reliant Dolbeau-Mistassini aux autres municipalités de la région. On y retrouve des commerces de plus grandes surfaces, principalement dans le domaine de l'automobile, de la restauration rapide et de la vente au détail. L'aménagement des cours avant et l'architecture des façades sont inégaux. Quelques terrains vacants qui présentent un potentiel pour des projets de développement commercial sont présents dans cette zone.

3. Angle Vézina et de la Friche

Initialement développé comme une zone commerciale périphérique, ce secteur de petite taille se trouve à l'intersection de deux routes principales (route 373), soit le boulevard Vézina et l'avenue de la Friche. On y retrouve un hôtel ainsi que quelques commerces de détail et de services. Quelques terrains vacants se trouvent dans le secteur et offrent un potentiel de développement.

4. Secteur Wallberg Ouest

Cette zone périphérique se concentre principalement sur des commerces liés à l'automobile et à des commerces de spécialités. Celle-ci présente un faible potentiel pour le développement d'espaces vacants, mais nécessiterait des efforts de revalorisation de ses immeubles, car plusieurs sont sous-utilisés ou de qualité moindre dans leur bâti ou leurs aménagements.

Secteur Mistassini

5. Secteur du centre-ville du secteur Mistassini

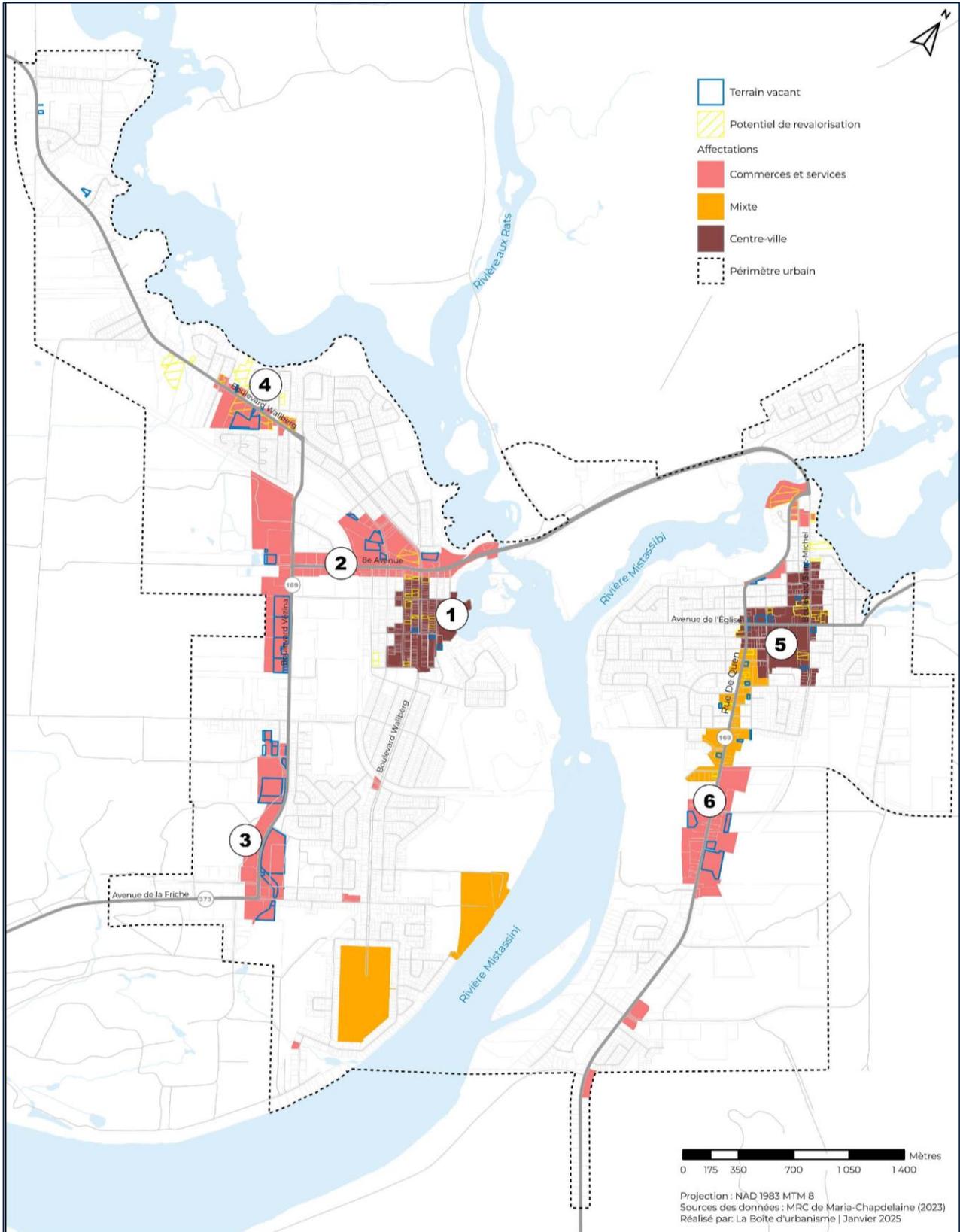
On retrouve la majorité des commerces et services de ce secteur en marge du boulevard Saint-Michel et de l'avenue de l'Église. Sauf exception, le secteur Mistassini est davantage à portée locale due à la forte polarisation du centre-ville du secteur Dolbeau, d'où son appellation de pôle secondaire. On y retrouve quelques commerces de grandes surfaces, de vente au détail et de services. Le centre commercial situé sur l'avenue de l'Église est très peu occupé et fréquenté. La salle de spectacle Desjardins/Maria-Chapdelaine construite en 2008 procure un rayonnement supralocal qu'on peut même qualifier de régional. Le choix de l'avoir stratégiquement située dans le secteur Mistassini a contribué à ralentir une dévitalisation remarquée de ce secteur.

En plus de ses quelques terrains vacants, ce secteur présente un potentiel de développement élevé en termes d'immeubles sous-utilisés, principalement dû à la présence de nombreux stationnements peu fréquentés. Tout comme dans le centre-ville du secteur Dolbeau, on retrouve peu de verdure et d'équipements favorables à une ambiance urbaine attrayante. De plus, la qualité architecturale et des aménagements est, dans l'ensemble, plutôt faible et inégale.

6. Secteur rue De Quen

Agissant comme secteur périphérique au pôle secondaire du secteur Mistassini, on y retrouve une variété de commerces de détail, de services, de restauration et liés à l'automobile. Les commerces se concentrent de part et d'autre de la rue De Quen (route 169), qui agit comme un axe d'accès majeur. Ce secteur débute à l'extrémité sud de l'affectation centre-ville (noyau de Mistassini) avec une zone mixte composée de résidences et de commerces et se termine par une zone exclusivement commerciale. Plus on s'éloigne du noyau, plus la densité diminue. La qualité du bâti et des aménagements y est encore une fois très inégale. Les potentiels de développement sont présents tant dans les terrains vacants que dans les immeubles sous-utilisés.

Carte 2 | Potentiel de développement commercial



3.5. Synthèse des enjeux et potentiels

Développement économique

Économie et emploi

- Diversification de l'économie et création d'emplois locaux
- Préservation des ressources naturelles et protection de l'environnement tout en stimulant une croissance économique
- Cohésion des entreprises entre elles : travailler en synergie avec la région
- Adoption d'un positionnement stratégique adapté et innovant

Aménagements

- Amélioration du paysage industriel par l'aménagement des cours et qualité des façades
- Zones tampons : Cohabitation et accès aux industries par des aires résidentielles

Pôles centraux

- Ambiance urbaine et commerciale dans le centre-ville du secteur Dolbeau
- Éparpillement de la trame commerciale
- Plusieurs immeubles sous-utilisés et quelques terrains vacants

Tourisme

- Attraction et rétention touristiques
- Offre touristique et en hébergements
- Mise en valeur des attraits touristiques majeurs, des paysages d'intérêt et des milieux naturels

Milieu de vie

Habitation

- Population décroissante et vieillissante ayant un impact sur l'offre en logements et services
- Qualité inégale des zones résidentielles
- Accès à la propriété et abordabilité des logements
- Offre de logements intéressante pour accompagner le développement économique
- Densification douce et respectueuse

Patrimoine

- Préservation et mise en valeur de la qualité du patrimoine immobilier
- Qualité architecturale et intégration des nouveaux projets

Environnement

- Présence d'îlots de chaleur et d'espaces minéralisés
- Gestion de la forêt urbaine : aménagements publics plus durables et plus verts (verdissement)
- Pollution lumineuse

Services à la population

- Répartition, accessibilité, connectivité et diversité de l'offre en parcs et espaces verts
- Accessibilité publique et universelle des divers équipements et des plans d'eau (rivières et lacs)
- Attractivité du territoire pour les familles, les jeunes et les aînés

Mobilité active, collective, véhiculaire

Active et collective

- Transport actif très peu abordé dans les documents de planification, réglementation et politiques
- Réseau cyclable incomplet pour la mobilité active à des fins utilitaires
- Connectivité des secteurs sur quatre saisons
- Amélioration de l'offre en transport collectif
- Mesures d'atténuation manquantes dans les corridors scolaires
- Présence d'une voirie surdimensionnée et de grands axes inhospitaliers aux piétons et cyclistes
- Présence de trottoirs généralement étroits
- Cohabitation à prévoir pour ce marché en développement de l'électromobilité

Automobile

- Sécurité des déplacements de tous les usagers : plusieurs intersections problématiques
- Accès de qualité vers les pôles centraux des deux secteurs
- Surabondance de stationnements, particulièrement dans les pôles centraux
- Circulation automobile difficile dans certains secteurs

Récréative

- Accès en véhicules hors route (VHR) vers les pôles centraux des deux secteurs

Agriculture, forêt et villégiature

Agriculture et agrotourisme

- Protection de la zone agricole permanente
- Mise en valeur de l'agriculture et de l'agrotourisme
- Accessibilité aux produits agricoles locaux

Forêt

- Protection des écosystèmes forestiers
- Gestion durable des ressources forestières
- Prévention des incendies de forêt
- Conservation de la biodiversité
- Mise en valeur de l'industrie forestière

Villégiature

- Menace des feux de forêt sur les infrastructures de villégiature et la population
- Sensibilisation aux enjeux environnementaux et aux pratiques responsables
- Qualité de l'environnement des zones de villégiature (fosses septiques)
- Accès publics à la plage et au lac Saint-Jean
- Cohabitation des usages dans le secteur Vauvert

4

Orientations et objectifs



4. Orientations et objectifs

Cette section du plan d'urbanisme présente, en accord avec l'énoncé de vision et les valeurs, les grandes orientations et les objectifs d'aménagement pour les dix (10) prochaines années. Découlant d'une analyse du territoire, le contexte présente les grandes lignes et dynamiques de chacune des quatre (4) orientations identifiées, qui sont ensuite déclinées en différents objectifs, afin de répondre aux enjeux identifiés à la section 3.



**Orientation 1 |
Assurer un développement
économique dynamique, durable,
attractif et bien intégré**

La Ville s'engage résolument dans la voie d'un développement économique dynamique et durable, passant par la diversification de ses industries et ses commerces, afin de stimuler la création d'emplois locaux et favoriser l'émergence d'entreprises novatrices dans des domaines variés. Au cœur de cette vision réside un engagement profond envers l'équilibre entre la prospérité économique et la préservation de l'environnement naturel qui fait la renommée de la région. La mise en valeur des attraits naturels et culturels permettra de favoriser la promotion du tourisme, attirant ainsi des visiteurs et générant des retombées économiques significatives.



**Orientation 2 |
Créer des milieux de vie de qualité
et vivants, adaptés aux enjeux
environnementaux**

Faisant face à une tendance démographique vieillissante et décroissante, l'offre en logements devra être adaptée et diversifiée. Ayant comme objectifs d'être résiliente aux changements climatiques et d'optimiser les espaces sur le territoire, une revalorisation et une densification plus douce devront être priorisées. Les différents services à la population devront permettre une rétention et une attraction d'une clientèle variée. La Ville souhaite également protéger son patrimoine et favoriser l'intégration architecturale des développements futurs avec l'existant.



**Orientation 3 |
Favoriser une mobilité conviviale,
durable et sécuritaire pour tous les
usagers**

Le territoire étant naturellement scindé en deux par la rivière Mistassini engendre plusieurs obstacles en matière de déplacement. Mise à part la Véloroute des Bleuets, la Ville de Dolbeau-Mistassini possède un réseau cyclable plutôt limité et souhaite le développer davantage en plus de permettre la connectivité des deux secteurs principaux. La Ville aspire à promouvoir et à renforcer la mobilité active ainsi que les transports collectifs dans l'optique d'augmenter les environnements favorables à la santé globale et le bien-être de la population. La priorité est accordée à la sécurité de tous les utilisateurs de la route, qu'ils soient automobilistes, cyclistes ou piétons, y compris les usagers plus vulnérables avec des besoins particuliers.



**Orientation 4 |
Préserver et protéger le territoire
agricole et forestier, le valoriser,
tout comme les espaces dédiés
à la villégiature**

La protection et la valorisation du territoire agricole et forestier sont des priorités fondamentales. La production agricole principale se concentre sur une variété de petits fruits, tels que les bleuets et les canneberges. Une mise en valeur par l'agrotourisme est à prévoir, en plus de mettre en réseau les différents produits locaux. La Ville encouragera également le développement de l'agriculture urbaine dans les zones urbanisées. Assurer la pérennité de la ressource forestière est essentiel afin de protéger et conserver la biodiversité et les écosystèmes forestiers. Les zones de villégiature seront également mises en valeur et plus résilientes à la menace grandissante des feux de forêt.

ORIENTATION 1 | Assurer un développement économique dynamique, durable, attractif et bien intégré



- OBJECTIF 1.1. Contribuer au maintien et à la création d'emplois, de la vitalité démographique et économique par un développement industriel durable
- OBJECTIF 1.2. Améliorer la qualité des aménagements pour une intégration harmonieuse et sécuritaire entre les usages
- OBJECTIF 1.3. Favoriser la revitalisation du centre-ville du secteur Dolbeau et la bonification des pôles centraux
- OBJECTIF 1.4. Développer une offre touristique annuelle pour un achalandage continu

ORIENTATION 2 | Créer des milieux de vie de qualité et vivants, adaptés aux enjeux environnementaux



- OBJECTIF 2.1. Assurer un cadre de vie et un développement résidentiel aux typologies variées et de qualité afin de mieux répondre aux besoins de la population
- OBJECTIF 2.2. Offrir un milieu de vie durable, favorable à la santé et adapté aux défis environnementaux
- OBJECTIF 2.3. Protéger et valoriser l'architecture, le paysage urbain et le patrimoine bâti
- OBJECTIF 2.4. Maintenir une offre en parcs et espaces verts ainsi que des aménagements de qualité
- OBJECTIF 2.5. Diversifier et mettre en valeur les activités culturelles, sportives et communautaires

ORIENTATION 3 | Favoriser une mobilité conviviale, durable et sécuritaire pour tous les usagers



- OBJECTIF 3.1. Améliorer et sécuriser le réseau de mobilité active utilitaire
- OBJECTIF 3.2. Contribuer à une offre en transport collectif et en mobilité partagée
- OBJECTIF 3.3. Réduire la prédominance de la circulation automobile en faveur des usagers plus vulnérables et de l'environnement

ORIENTATION 4 | Préserver, protéger et valoriser le territoire agricole et forestier ainsi que les espaces dédiés à la villégiature



- OBJECTIF 4.1. Protéger les milieux agricoles et participer à la promotion des produits locaux
- OBJECTIF 4.2. Assurer la pérennité des ressources forestières
- OBJECTIF 4.3. Améliorer la qualité et la sécurité des espaces dédiés à la villégiature

5

**Concept
d'organisation
spatiale**



5. Concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale présente les composantes du territoire faisant l'objet d'une planification dans le cadre de ce plan d'urbanisme. Il traduit spatialement la vision d'avenir et surtout les éléments de planification pouvant se situer et se représenter sur le territoire. Le plan schématique qui traduit visuellement le concept d'organisation spatiale est un outil permettant de guider la planification du territoire à travers le temps.

5. Concept d'organisation spatiale

Représentation visuelle des intentions d'aménagement sur le territoire et des composantes importantes de l'organisation spatiale à l'échelle municipale et du périmètre urbain des deux secteurs principaux.

Échelle municipale

La Ville de Dolbeau-Mistassini affirme son rôle de pôle régional et définit plus clairement celui de chacun des deux pôles centraux que sont les secteurs de Dolbeau et de Mistassini. Le secteur Dolbeau agit à titre de pôle principal offrant une variété de commerces et de services. Le secteur Mistassini, de son côté, joue un rôle de pôle secondaire commercial et de services, en plus de sa vocation culturelle affirmée en 2008 par la construction de la salle de spectacle Desjardins/Maria-Chapdelaine.

Le secteur de villégiature de Vauvert-sur-le-Lac-Saint-Jean conserve et bonifie ses accès publics vers le lac Saint-Jean et sa plage. Afin d'augmenter la résilience aux changements climatiques, des actions sont prises afin de diminuer la vulnérabilité du secteur aux feux de forêt qui sont de plus en plus menaçants.

Les ressources naturelles font partie intégrante de l'économie de la ville, qui se déploie principalement par l'industrie forestière et agroalimentaire. Ainsi, la volonté est de favoriser la pérennité de la ressource forestière en plus d'assurer la protection de l'intégralité de la zone agricole permanente.

Poursuivre la protection des paysages, des milieux naturels et des écosystèmes riverains est également souhaitée. Ce sont des territoires d'intérêt qui doivent être mis en valeur tant au niveau écologique que touristique. Les grandes rivières sont des joyaux du territoire et on souhaite maintenir un nombre suffisant d'accès vers ces plans d'eaux. Dans une vision de développement de l'offre touristique, la signalétique de la Véloroute des Bleuets est améliorée en plus des attraits qui sont reliés par celle-ci.

Échelle du périmètre urbain

Les pôles centraux sont revitalisés et consolidés, tout en s'assurant de respecter le patrimoine par la préservation et l'intégration architecturale des quartiers plus anciens, notamment dans le Quartier des Anglais. Témoins historiques de la planification du territoire, les ruelles, les aménagements de rue avec trottoirs et les bandes plantées d'arbres du secteur Dolbeau sont préservés et restaurés si disparus. L'amélioration des aménagements et de la qualité architecturale est souhaitée, principalement sur les artères commerciales principales. En ce qui concerne le secteur industriel, un développement durable et innovant sera favorisé, tout en veillant à la création d'opportunités d'emploi.

Les stationnements des noyaux sont verdis avec des terre-pleins, des bandes plantées ou des jardins de pluie afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales et l'esthétique. En plus d'être plus adaptés aux enjeux environnementaux, les milieux de vie sont bonifiés sur plusieurs plans, soit par l'amélioration de l'état général et l'entretien des parcs et espaces verts, la connectivité entre les deux secteurs par un nouveau réseau de mobilité active, ainsi que par l'amélioration de l'offre en équipements et activités.

Sur le plan du développement résidentiel, la Ville a une intention de consolidation et de densification des périmètres urbains. Des zones sont identifiées afin d'y développer en priorité avant d'ouvrir des zones de réserve à des fins résidentielles. L'objectif est d'offrir à la population des habitations aux typologies variées et de qualité afin de répondre aux besoins de tous.

Le plan d'action de la section 8 détaille l'ensemble des actions et des cibles destinées à mettre en œuvre les objectifs présentés dans les plans d'organisation spatiale du territoire de Dolbeau-Mistassini.

Plan 2 – Concept d’organisation spatiale / échelle municipale

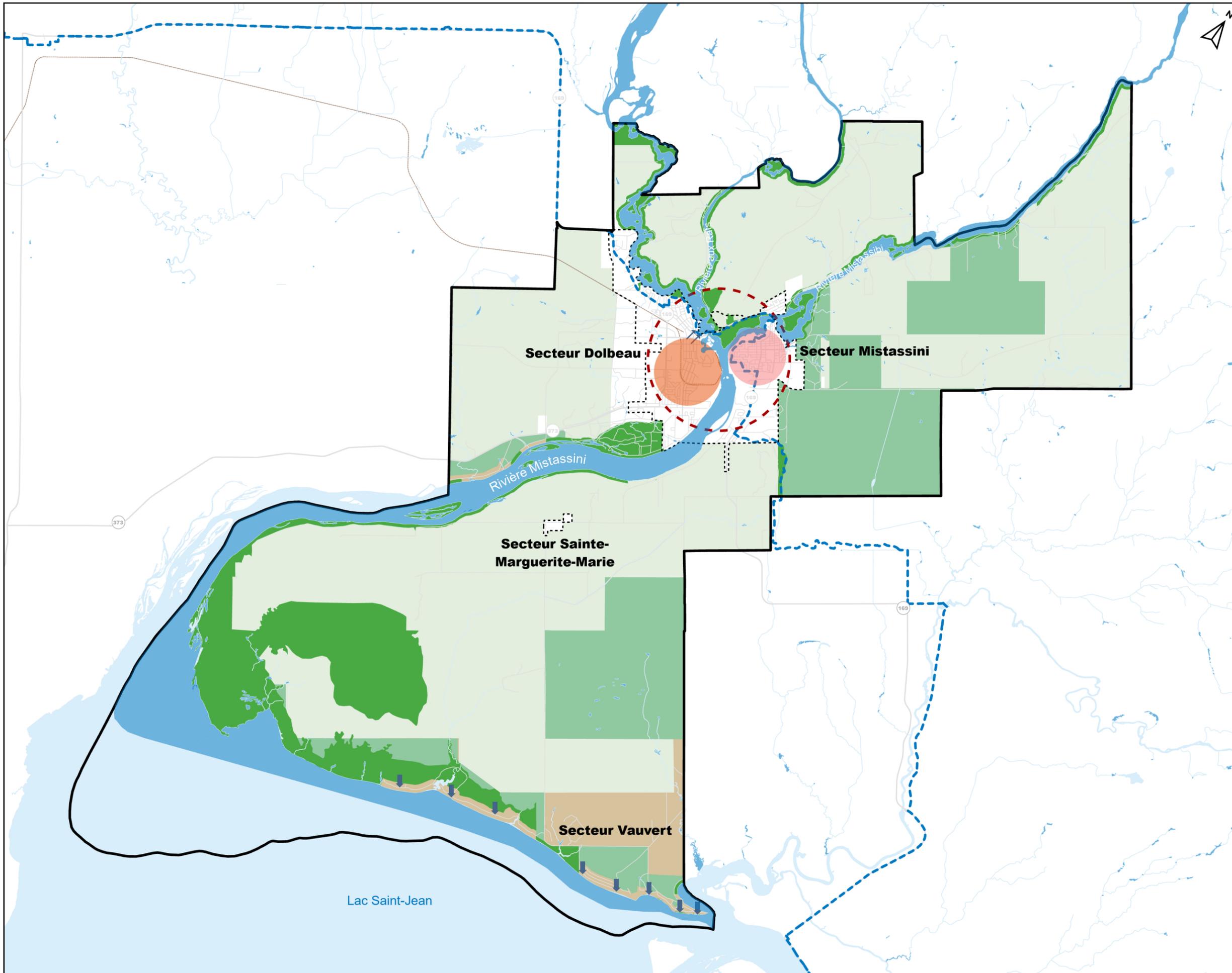
**PLAN 2
CONCEPT
D'ORGANISATION SPATIALE
Échelle municipale**

LÉGENDE

- Conservation et bonification des accès publics vers la plage dans le secteur Vauvert
- Conservation et création d'accès aux plans d'eau
- Amélioration de la signalétique de la Véloroute des Bleuets et ses attraits
- Protection et mise en valeur des écosystèmes riverains
- Protection et mise en valeur des milieux naturels et des paysages
- Pérennité de la ressource forestière
- Diminution de la vulnérabilité des secteurs de villégiature face aux feux de forêt
- Protection de l'intégralité du territoire de la zone agricole permanente
- Vocation de la Ville et de ses deux pôles centraux
- Pôle régional
- Secteur Dolbeau - Pôle principal:
Commercial et de services
- Secteur Mistassini - Pôle secondaire:
Commercial, de services et culturel
- Limite municipale
- Périmètre urbain

MODIFICATIONS		
Règlement	Date de l'avis de motion	Date de l'entrée en vigueur

Mise à jour administrative: 2025-01-20



Plan 3 – Concept d’organisation spatiale / périmètre urbain

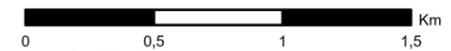
**PLAN 3
CONCEPT
D'ORGANISATION SPATIALE
Échelle du périmètre urbain**

LÉGENDE

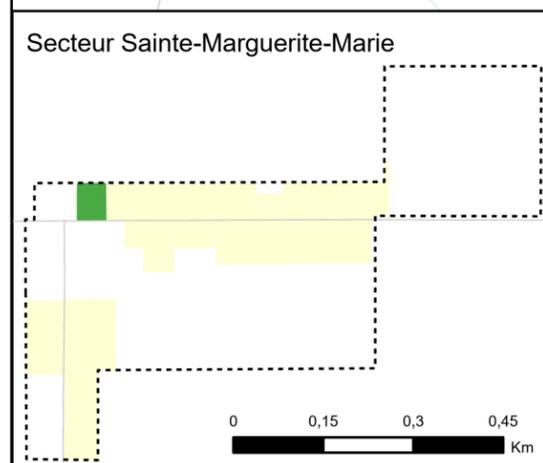
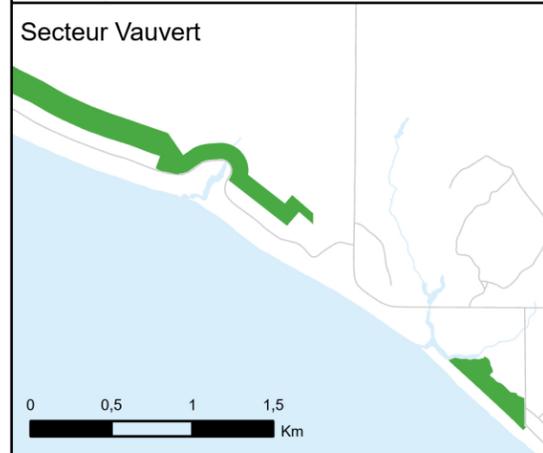
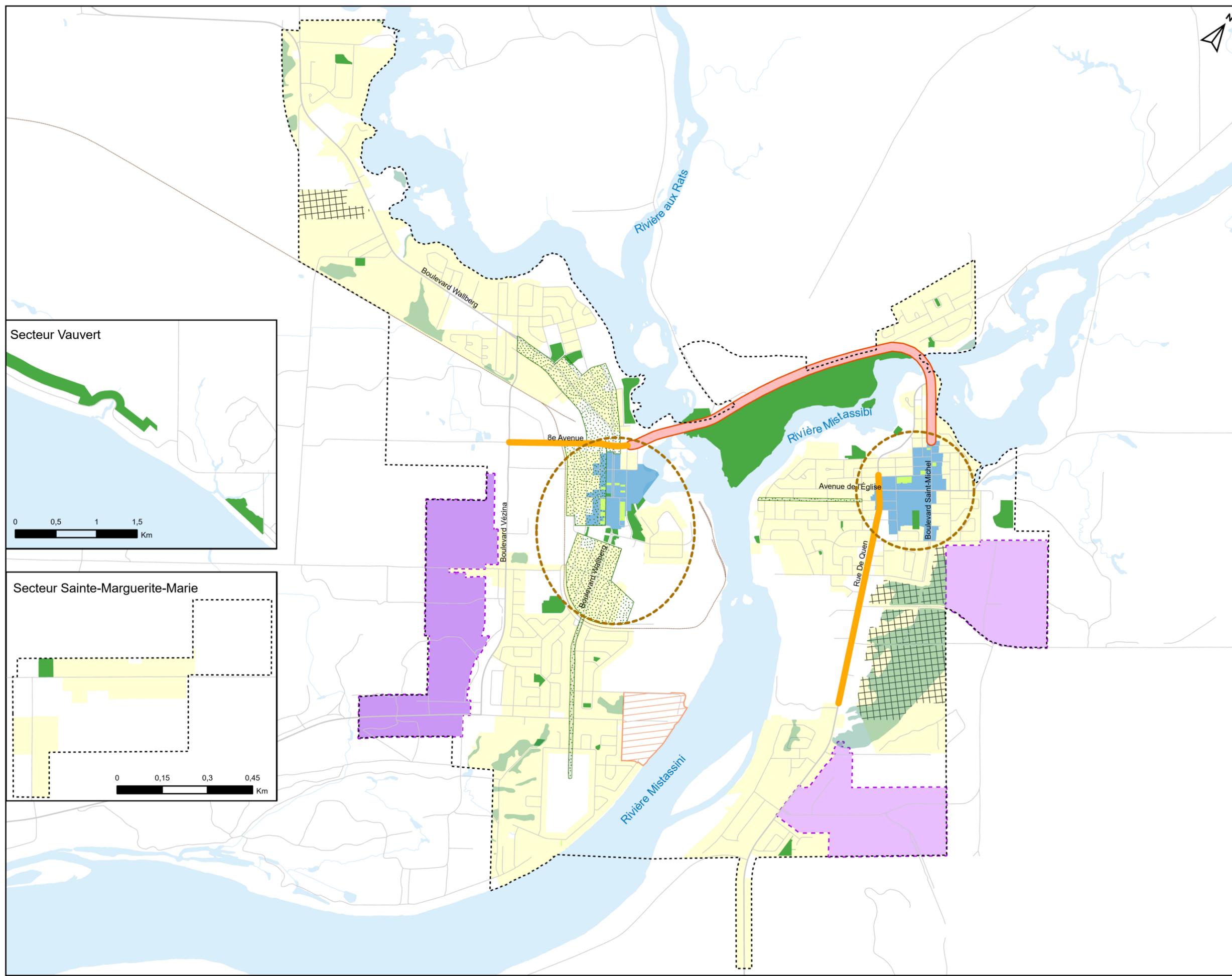
-  Amélioration des aménagements et de la qualité architecturale des artères commerciales principales
-  Connectivité entre les deux secteurs par un réseau de mobilité active
-  Préservation et intégration architecturale des quartiers anciens
-  Préservation des ruelles ainsi que des aménagements de rue avec trottoirs et bandes plantées d'arbres du secteur Dolbeau
-  Bonification des exigences de verdissement dans les stationnements (terre-pleins, bandes plantées, jardins de pluie, etc.)
-  Amélioration de l'état général des parcs et entretien en continu des infrastructures
-  Revitalisation et consolidation des pôles centraux des deux secteurs
-  Maintien d'un développement industriel durable, innovant et assurant la création d'emplois
-  Secteur Dolbeau: Développement des entreprises technologiques et de fabrication à valeur ajoutée
-  Secteur Mistassini: Développement de la niche forestière et de l'entreposage extérieur
-  Secteurs résidentiels construits ou identifiés comme potentiel résidentiel
-  Adoption d'un programme de revitalisation pour le terrain vacant à proximité de la marina (site de l'ancien Western)
-  Milieux humides présents dans la fonction résidentielle
-  Zone de réserve [ZR] recouverte en grande partie par des milieux humides
-  Périmètre urbain

MODIFICATIONS		
Règlement	Date de l'avis de motion	Date de l'entrée en vigueur

Mise à jour administrative: 2025-01-20



Projection : NAD 1983 MTM 8
Sources des données : MRC de Maria-Chapdelaine (2023)
Réalisé par: La Boite d'urbanisme | Novembre 2024



6

Affectations du sol



6. Affectations du sol

Le territoire de Dolbeau-Mistassini est découpé en grandes affectations du sol qui indiquent, pour chaque partie, la vocation dominante souhaitée. Elles sont en conformité avec les affectations prévues au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Maria-Chapdelaine. Pour chacune des aires d'affectation, les usages dominants sont précisés ainsi que les usages compatibles, mais non exclusifs, qui contribuent à appuyer le développement ou la pérennité des usages dominants.

6. Affectations du sol

Les affectations du sol reflètent la vision d'aménagement du territoire et expriment la vocation dominante souhaitée ainsi que les usages compatibles. Les plans 4 et 5 illustrent la répartition des affectations sur le territoire, le tout en conformité avec le schéma d'aménagement et de développement de la MRC.

Affectation agricole

L'affectation agricole s'applique au territoire assujéti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec* (LPTAA) (RLRQ c. P-41.1). Ce territoire est essentiellement compris dans la zone agricole permanente et est destiné en priorité à la pratique d'activités agricoles. Elle correspond à des ensembles de lots où s'exercent des activités de culture du sol ou d'élevage d'animaux, incluant la sylviculture et des activités d'extraction. Des usages complémentaires sont également permis; toutefois, ces activités ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à la pratique agricole.

Usages dominants :

- Agriculture, comprenant la culture du sol et l'élevage d'animaux;
- Foresterie;
- Extraction telle que carrière, sablière et gravière relevant de la *Loi sur les mines* (M-13.1), excluant les terres privées concédées avant 1966.

Sous-affectation

Agricole dynamique [Ad]

L'affectation agricole dynamique concerne les secteurs agricoles homogènes où l'activité agricole prospère. En plus des usages dominants permis dans l'affectation agricole, des usages compatibles sont spécifiquement associés à cette sous-affectation.

Usages compatibles :

- Résidentiel (unifamiliale isolée) : permis en fonction des droits et privilèges reconnus par la LPTAA (RLRQ c. P-41.1);
- Usage et activité accessoire aux exploitations agricoles (gîte à la ferme, vente de produits maraîchers, artisanat, etc.) et activités récréotouristiques associées (randonnée à cheval et en traîneau à chien);
- Transformation de produits agricoles, conformément aux dispositions de la LPTAA (RLRQ c. P-41.1);
- Service public et transport (prise d'eau potable collective, bassin d'épuration, mais à l'exception de nouveau lieu de disposition de matières résiduelles);
- Halte routière et belvédère.

Sous-affectation Agricole en dévitalisation [Ae]

Cette sous-affectation concerne les secteurs où l'agriculture est de plus en plus délaissée et où il faut pouvoir compter sur d'autres activités afin d'y maintenir l'occupation du territoire. En plus des usages dominants permis dans l'affectation agricole, des usages compatibles sont spécifiquement associés à cette sous-affectation.

Usages compatibles :

- Résidentiel, rattaché ou non à une exploitation agricole ou forestière commerciale même si cette exploitation ne constitue pas le principal revenu du propriétaire de très faible densité (superficie minimale du terrain 10 ha) en bordure d'un chemin public existant entretenu à l'année;
- Résidence de villégiature de très faible densité, conformément aux normes de lotissement;
- Usage et activité accessoire aux exploitations agricoles (gîte à la ferme, vente de produits maraîchers, artisanat, etc.) et activités récréotouristiques associées (randonnée à cheval et en traîneau à chien);
- Récréatif extensif;
- Transformation de produits agricoles, conformément aux dispositions de la LPTAA (RLRQ c. P-41.1);
- Service public et transport (prise d'eau potable collective, bassin d'épuration, mais à l'exception de nouveau lieu de disposition de matières résiduelles). Cependant, les usages relatifs aux lieux d'enfouissement sanitaire sont autorisés dans le prolongement de la 23^e Avenue dans le secteur Dolbeau;
- Halte routière et belvédère.

Sous-affectation

Îlot déstructuré [Id]

Cette affectation comprend des secteurs de petite taille où les usages non agricoles sont dominants et à l'intérieur desquels subsistent des lots épars non utilisables pour l'agriculture.

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.

On retrouve deux (2) types d'îlots déstructurés sur le territoire, soit :

Type 1 : Îlot avec morcellement, où le lotissement et l'utilisation à des fins résidentielles sont permis, où seules les normes relatives au zonage municipal s'appliqueront.

Type 3 : Îlot avec morcellement, mais sans ajout de résidence, où l'on pourra morceler et utiliser à des fins résidentielles accessoires sur les lots ou parties de lots situées à l'intérieur des îlots.

Usages compatibles :

- Résidentiel, aux conditions suivantes :
 - Seules des résidences unifamiliales isolées sont autorisées, et ce, uniquement dans les îlots de type 1. Dans l'îlot de type 3, seul le morcellement sans ajout de résidence est autorisé à des fins résidentielles accessoires;
 - Les dimensions des emplacements devront respecter les dispositions prévues à cet effet au règlement de lotissement;
 - Lorsqu'aux abords du réseau routier supérieur à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, l'accès à la voie publique doit être situé à au moins vingt-cinq mètres (25 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;
 - Dans les îlots déstructurés, les usages résidentiels conformes sont permis sans l'autorisation de la CPTAQ;
 - L'implantation de nouvelles résidences dans les îlots déstructurés n'aura aucune contrainte pour l'agriculture sur les lots avoisinants.

Usages spécifiquement interdits :

- Élevage à des fins commerciales.

Affectation agroforestière

L'affectation agroforestière vise à mettre en valeur les territoires à vocation forestière et des superficies ayant un potentiel agricole spécialisé à l'extérieur de la zone agricole permanente. Elle est associée à un territoire hétérogène dans son paysage et ses activités. Les usages compatibles dans cette affectation devront répondre aux mesures d'harmonisation du document complémentaire du SADR de la MRC afin d'y conserver le caractère rural.

Usages dominants :

- Agriculture, comprenant la culture du sol et l'élevage d'animaux;
- Foresterie;
- Exploitation des ressources naturelles (matière ligneuse, faune, hydroélectricité), conformément aux dispositions du schéma d'aménagement de la MRC;
- Extraction, telle que carrière, sablière et gravière relevant de la *Loi sur les mines* (M-13.1), excluant les terres privées concédées avant 1966;
- Transformation primaire liée à l'exploitation des ressources naturelles seulement là où une ligne de transport d'énergie suffisante est présente.

Sous-affectation

Agroforestière dynamique [Fd]

Cette sous-affectation concerne les espaces agroforestiers à potentiel agricole variable et utilisé principalement à des fins agricoles et forestières, telles que pour la production de bleuets, canneberges et champignons.

Usages compatibles :

- Résidentiel, rattaché ou non à une exploitation agricole ou forestière commerciale même si cette exploitation ne constitue pas le principal revenu du propriétaire de très faible densité, nécessitant une superficie minimale du terrain de 10 ha et en bordure d'un chemin public existant entretenu à l'année;
- Résidence de villégiature forestière, située aux abords d'un lac ou d'un cours d'eau et située en bordure d'un chemin public ou d'un chemin privé existant, conformément aux normes de lotissement;
- Usage et activité accessoire aux exploitations agricoles (gîte à la ferme, vente de produits maraîchers, artisanat, etc.) et activités récréotouristiques associées (randonnée à cheval et en traîneau à chien);
- Récréatif extensif;
- Récréatif intensif;
- Élevage d'animaux à des fins personnelles et commerciales, conformément aux dispositions du document complémentaire de la MRC;
- Services personnels;
- Bureau et service professionnel;
- Entreposage;
- Service public et transport (prise d'eau potable collective, bassin d'épuration, mais à l'exception de nouveau lieu de disposition de matières résiduelles);
- Halte routière et belvédère.

Sous-affectation

Agroforestière déstructurée [Fe]

Cette sous-affectation concerne les espaces agroforestiers 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.

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

Usages compatibles :

- Résidentiel, conformément aux conditions particulières établies dans la réglementation d'urbanisme pour ce secteur;
- Usage et activité accessoire aux exploitations agricoles (gîte à la ferme, vente de produits maraîchers, artisanat, etc.) et activités récréotouristiques associées (randonnée à cheval et en traîneau à chien);
- Services personnels;
- Bureau et service professionnel;
- Halte routière et belvédère.

Affectation de conservation

Cette affectation concerne les territoires où se concentrent certaines espèces animales et/ou végétales d'intérêt et/ou qui comportent des caractéristiques environnementales particulières qui méritent d'être conservées. Ces espaces, tels que les milieux humides, les boisés, les habitats fauniques, justifient une intervention de conservation, de préservation et de sauvegarde de leurs caractéristiques physiques. Une partie du territoire compris dans cette affectation se retrouve en zone agricole permanente.

Conservation [CO]

Usages dominants :

- Conservation;
- Extraction, telle que carrière, sablière et gravière relevant de la *Loi sur les mines* (M-13.1), excluant les terres privées concédées avant 1966.

Usages compatibles :

- Service public et transport;
- Récréatif extensif;
- Foresterie.

Affectation récréative

L'affectation récréative vise la mise en valeur des potentiels d'implantation et de développement des activités récréotouristiques principalement aux abords du réseau hydrographique. De plus, l'attribution de cette affectation exprime la volonté d'utiliser le réseau hydrographique comme lien intégrateur naturel au plan récréotouristique. Une partie du territoire compris dans cette affectation se retrouve en zone agricole permanente.

Sous-affectation

Parc régional éclaté (PRGR) [Rp]

Le territoire compris dans cette affectation correspond aux sites proposés pour la création d'un Parc régional éclaté. Toutefois, pour certains de ces sites, l'affectation de conservation prime sur l'affectation récréative.

Usages dominants :

- Récréatif extensif;
- Usage et activité accessoire (hébergement public, hébergement privé par le propriétaire ou ses employés, restauration, rampe de mise à l'eau et piste cyclable);
- Agriculture comprenant la culture du sol sur les lots faisant partie de la zone agricole permanente;
- Extraction, relevant de la *Loi sur les mines* (M-13.1).

Sous-affectation Territoire municipalisé [Rm]

Le territoire municipalisé réfère aux secteurs riverains de l'affectation récréative situés à l'intérieur des limites municipales. Il correspond à une bande de cent (100) mètres de protection sur une partie des secteurs riverains du réseau hydrographique des grandes rivières et aux abords du lac Saint-Jean.

Usages dominants :

- Récréatif extensif;
- Récréatif intensif;
- Usage et activité accessoire (hébergement public, hébergement privé par le propriétaire ou ses employés, restauration, rampe de mise à l'eau et piste cyclable);
- Projet de villégiature concentrée;
- Résidentiel, sur les lots privés contigus aux affectations agricoles en dévitalisation et agroforestières;
- Résidence de villégiature;
- Agriculture comprenant la culture du sol sur les lots faisant partie de la zone agricole permanente;
- Extraction, telle que carrière, sablière et gravière relevant de la *Loi sur les mines* (M-13.1), excluant les terres privées concédées avant 1966.

Sous-affectation Projet récréotouristique [Ré] (Village d'antan)

Le site de projet récréotouristique « Village d'antan » correspond à un secteur de l'affectation agricole et de l'affectation récréative.

Usages dominants :

- Résidence de villégiature associée à la mise en valeur du site récréotouristique;
- Récréatif extensif.

Usages spécifiquement interdits :

- Parcs pour véhicules récréatifs (VR) et campings;
- Stationnement de tout véhicule récréatif, même de façon temporaire.

Affectation de villégiature

Villégiature [V]

L'affectation de villégiature correspond aux secteurs de villégiature qui sont en majorité situés en bordure du réseau hydrographique. Cette affectation exprime la volonté d'assurer l'accessibilité aux résidences principales et secondaires ainsi que de protéger l'environnement.

Les aires attribuées à l'affectation de villégiature se retrouvent en marge de la rivière Mistassibi et de la rivière Mistassini de même qu'en front du lac Saint-Jean, hors de la zone agricole permanente.

Usages dominants :

- Résidence de villégiature privée saisonnière de faible densité;
- Extraction, telle que carrière, sablière et gravière relevant de la *Loi sur les mines* (M-13.1), excluant les terres privées concédées avant 1966.

Usages compatibles :

- Service public et transport (prise d'eau potable collective, bassin d'épuration, mais à l'exception de nouveau lieu de disposition de matières résiduelles);
- Agriculture comprenant la culture du sol sur les lots faisant partie de la zone agricole permanente;
- Usage et activité accessoire aux usages dominants (rampe de mise à l'eau et quais).

Affectation urbaine

Urbaine [U]

L'affectation urbaine correspond aux périmètres d'urbanisation, qui regroupe les différentes fonctions urbaines nécessaires au fonctionnement des collectivités. Dolbeau-Mistassini est reconnue comme un pôle majeur de services et doit offrir un minimum de services à sa communauté, en plus d'offrir des services de nature supralocale à l'ensemble de la MRC. Dans l'ensemble de l'affectation urbaine, l'usage agricole, dont la culture du sol et l'élevage des animaux, est interdit, à l'exception de l'agriculture urbaine.

Certaines dispositions s'appliquent exclusivement aux abords des principaux axes du réseau de transport terrestre. Ces espaces correspondent à une bande de trente (30) mètres en bordure du réseau routier supérieur (route 169, route 373 et routes collectrices) situé à l'intérieur du périmètre urbain. Ces dispositions sont les suivantes :

- À l'exception des occupations existantes, seuls les usages liés aux fonctions urbaine, commerciale, industrielle, de nature locale et de services d'utilité publique sont autorisés;
- Les usages accessoires aux fonctions urbaines, tant qu'ils n'entrent pas en conflit avec ceux-ci;
- Aucun nouvel usage résidentiel et scolaire de niveau primaire n'est autorisé aux abords des voies de circulation où la limite de vitesse est de 70 km/h, à l'exception de ceux déjà existants;
- Les commerces à caractère régional dits de grande surface, de plus de 5000 m², sont autorisés uniquement aux abords du réseau routier supérieur de la ville.

Sous-affectation

Parc industriel régional [Ir]

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.

L'implantation des usages de cette affectation sera encadrée par les dispositions prescrites pour cette affectation dans le plan d'aménagement d'ensemble (PAE) de la MRC de Maria-Chapdelaine.

Usages compatibles :

- Industrie légère ou lourde;
- Extraction, telle que carrière, sablière et gravière relevant de la *Loi sur les mines* (M-13.1), excluant les terres privées concédées avant 1966.

Sous-affectation

Industrielle [I]

L'affectation industrielle identifie des aires réservées spécifiquement aux usages industriels et de commerce de gros.

Usages compatibles :

- Industrie légère;
- Industrie lourde;
- Commerce de gros;
- Service public et transport;
- Extraction, telle que carrière, sablière et gravière relevant de la *Loi sur les mines* (M-13.1), excluant les terres privées concédées avant 1966.

Sous-affectation Résidentielle [R]

L'essence même de la ville repose sur l'utilisation du sol à des fins résidentielles, et la configuration de l'urbanisation est largement influencée par cette utilisation spécifique.

L'affectation résidentielle est divisée en trois niveaux de densité nette minimale à respecter, qui représente un nombre de logements à l'hectare. Les pôles centraux sont de forte densité et plus on s'en éloigne, plus la densité diminue.

Faible densité : 4,8 log./ha

Moyenne densité : 15 log./ha

Forte densité : 30 log./ha

Zone de réserve [ZR] : Le développement résidentiel des zones de réserve est autorisé uniquement lorsque 70% des terrains résidentiels vacants de l'affectation résidentielle [R] seront construits. Voir la carte 1 | Potentiel de développement résidentiel à la section 3.4.

Usage compatible :

- Résidentiel.

Sous-affectation Centre-ville [Cv]

L'affectation centre-ville identifie les espaces au cœur des deux secteurs constituant des centres d'activités structurés et multifonctionnels. Leur caractère mixte et l'organisation de l'espace en fait des milieux de vie fréquentés par la majorité de la population. Le secteur Dolbeau joue le rôle de pôle principal, tandis que le secteur de Mistassini agit comme pôle secondaire au sein de la ville.

Usages compatibles :

- Commercial, excluant le commerce de gros;
- Administration publique et éducation;
- Santé et services sociaux;
- Activités culturelles;
- Parcs et espaces verts;
- Résidentiel de forte densité (multifamiliale);
- Résidence communautaire.

Sous-affectation Commerciale et de services [C]

Cette affectation circonscrit les aires où les usages commerciaux et de services dominent à l'extérieur des aires mixtes et de l'affectation centre-ville.

Usages compatibles :

- Commercial;
- Commerce à caractère régional dit de grande surface, de 5000 m² et plus de superficie, autorisé uniquement aux abords du réseau routier supérieur.

Sous-affectation Mixte [M]

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

Usages compatibles :

- Résidentiel de faible et moyenne densité;
- Commercial.

Sous-affectation Publique - Récréatif [Pr]

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

Usages compatibles :

- Récréatif extensif;
- Récréatif intensif;
- Activité touristique et culturelle;
- Commerce d'hébergement;
- Commerce de restauration;
- Équipement nautique;
- Parcs pour véhicules récréatifs (VR) et campings;
- Autre établissement et aménagement liés au plein air découlant de ces activités exercées.

Sous-affectation Publique - Institutionnelle et communautaire [Pi]

Cette affectation 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.

Usages compatibles :

- Administration publique et éducation;
- Santé et services sociaux;
- Activités culturelles;
- Parcs et espaces verts;
- Services religieux;
- Résidence communautaire.

Sous-affectation Publique - Utilité publique [Pu]

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

Usages compatibles :

- Service public et transport (production et distribution d'énergie, installation d'aqueduc et d'égout, dépotoirs, dépôt de neige et centre de récupération).

Disposition particulière concernant les droits acquis

S'applique à toutes les affectations sauf à l'affectation récréative du projet récréotouristique du Village d'antan.

Malgré ce qui précède, la réglementation d'urbanisme pourra permettre le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un nouvel usage dérogatoire, même si ce nouvel usage dérogatoire ne fait pas partie du groupe d'usages compatibles au sein de son aire d'affectation. Cette disposition vise également l'implantation d'un nouvel usage dérogatoire à l'intérieur d'un bâtiment vacant dont le dernier usage en activité était dérogatoire et protégé par droits acquis. L'usage de remplacement devra toutefois être approuvé en vertu du Règlement sur les usages conditionnels, qui devra prévoir des

conditions ou critères permettant d'assurer la réduction des nuisances et l'amélioration du cadre de vie des secteurs avoisinants par rapport à l'usage dérogatoire protégé par droits acquis. De plus, s'il est localisé à l'intérieur de la zone agricole permanente, l'usage de remplacement doit être conforme aux dispositions de la *Loi sur la protection des activités agricoles* (RLRQ c. P-41.1).

Dispositions particulières concernant les cours d'eau à ouananiches

S'applique à toutes les affectations.

En plus des usages respectifs autorisés dans les affectations touchant les cours d'eau à ouananiche, le document complémentaire de la MRC y prévoit des dispositions générales afin d'assurer leur protection

Plan 4 – Affectations du sol / Ville

Ville de
Dolbeau-Mistassini

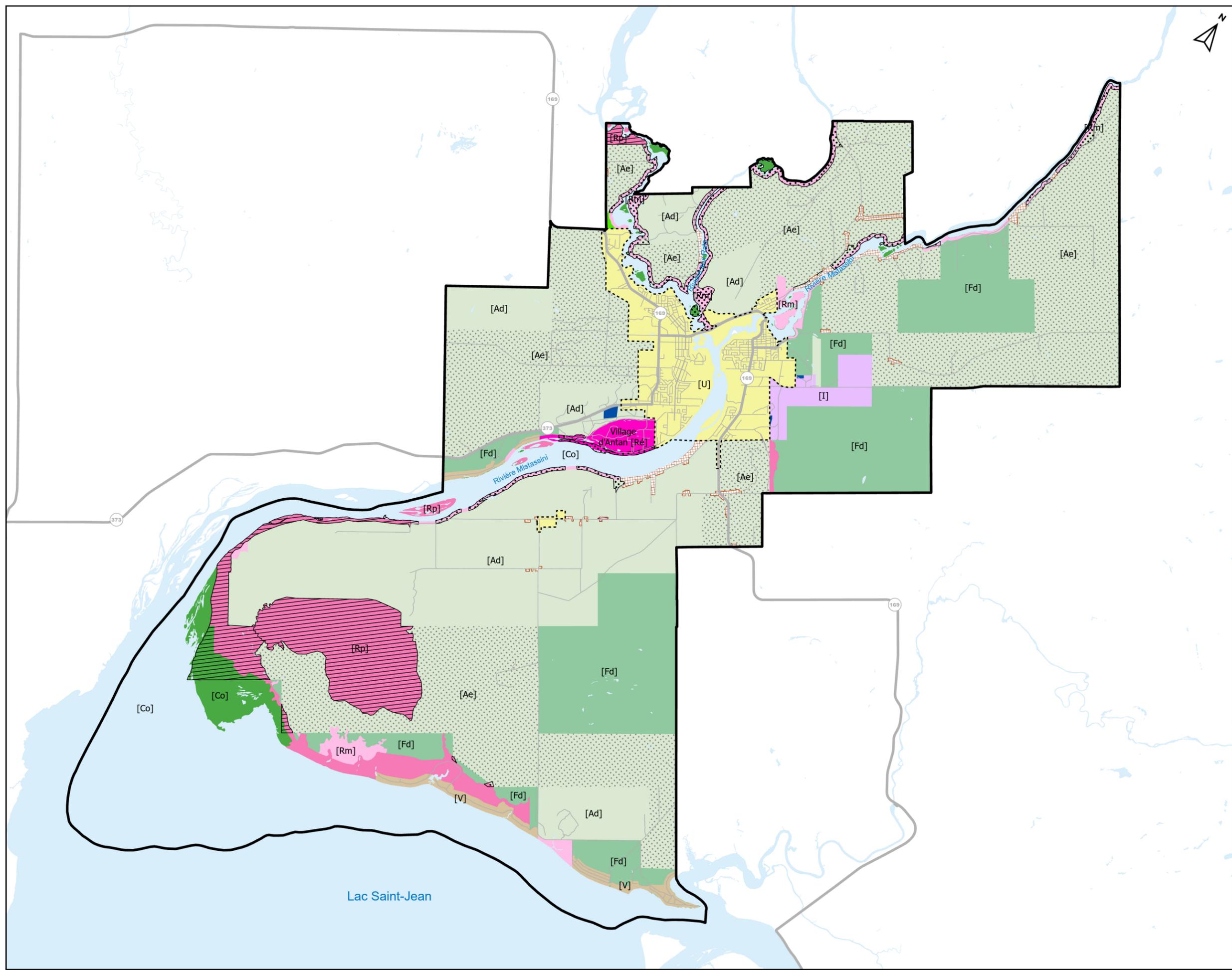
Plan d'urbanisme
1932-24

PLAN 4
AFFECTATIONS DU SOL
Échelle municipale

LÉGENDE

- Agricole dynamique [Ad]
- Agricole en dévitalisation [Ae]
- Agroforestière dynamique [Fd]
- Agroforestière déstructurée [Fe]
- Conservation [Co]
- Récréative : Parc régional éclaté (PRGR) [Rp]
- Récréative : Territoire municipalisé [Rm]
- Récréative : Projet récréotouristique (Village d'Antan) [Ré]
- Villégiature [V]
- Industrielle [I]
- Urbain [U]
- Urbaine: Publique - Utilité publique [Pu]
- Ilot déstructuré (type 1 - avec morcellement)
- Ilot déstructuré (type 3 - traversant)
- Sous-secteur demande recevable
- Sous-secteur demande recevable - PRGR
- Limite municipale
- Périmètre urbain

MODIFICATIONS		
Règlement	Date de l'avis de motion	Date de l'entrée en vigueur



Plan 5 – Affectations du sol / PU

**PLAN 5
AFFECTATIONS DU SOL
Périmètre urbain**

LÉGENDE

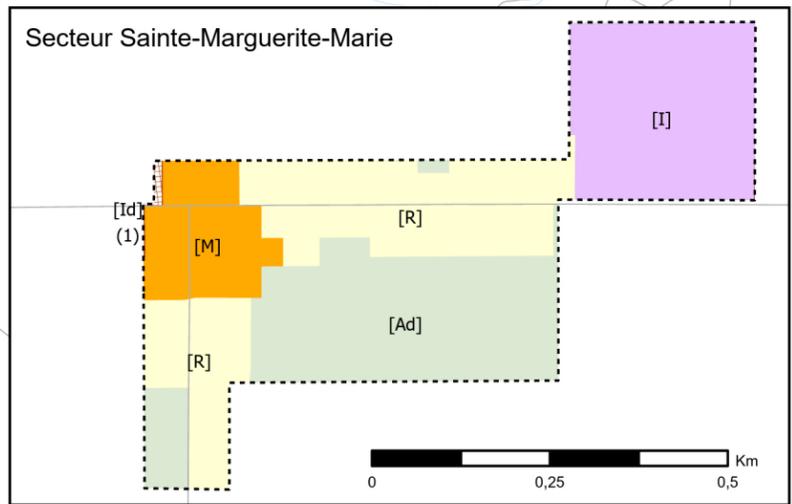
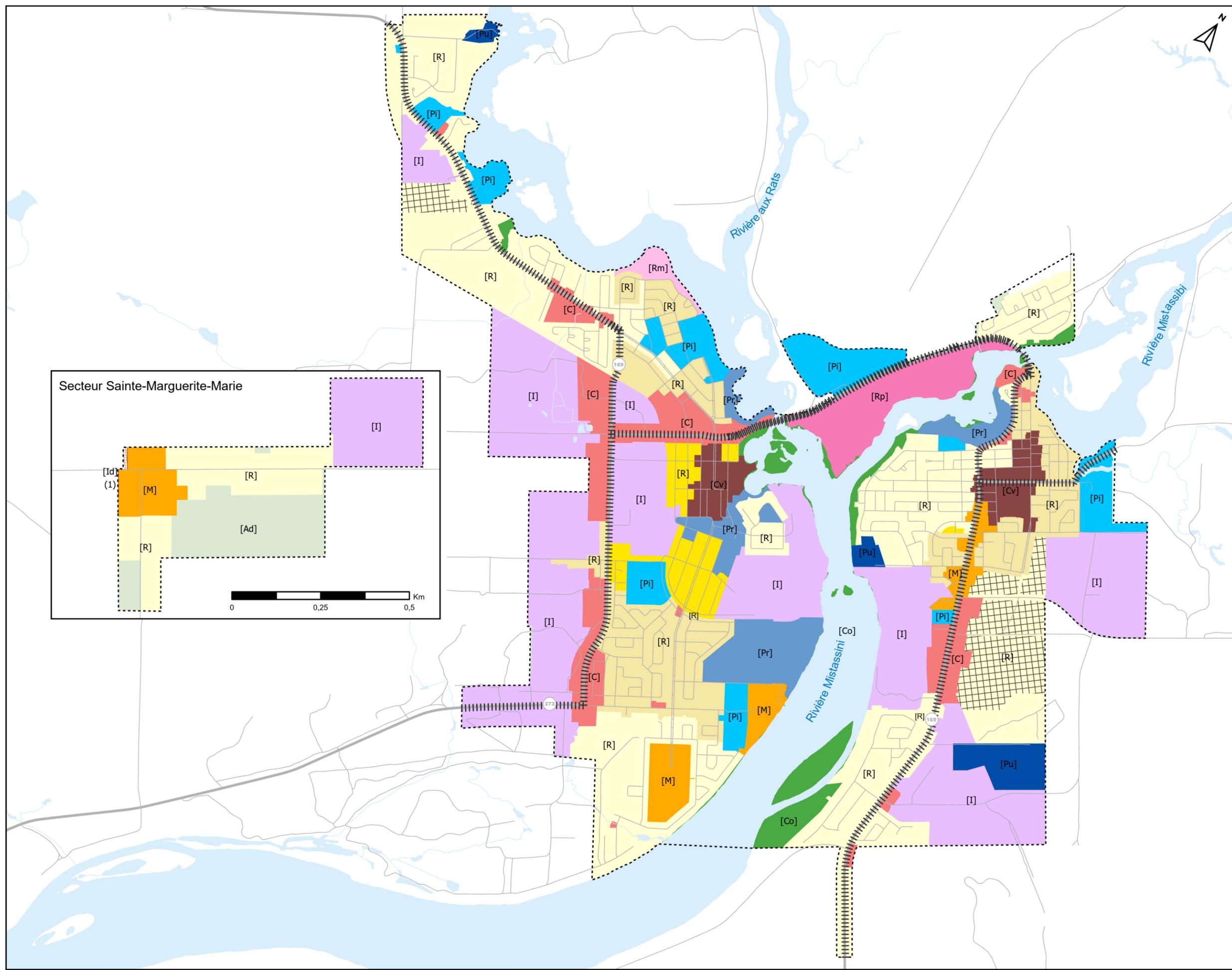
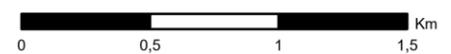
||||| Abords du réseau routier supérieur (30m)

Affectations

- Urbaine : Résidentielle [R] - Forte densité
- Urbaine : Résidentielle [R] - Moyenne densité
- Urbaine : Résidentielle [R] - Faible densité
- Urbaine : Centre-ville [Cv] - Forte densité
- Urbaine : Mixte [M] - Faible à moyenne densité
- Urbaine : Commerces et services [C]
- Urbaine : Industrielle régionale [I]
- Urbaine : Industrielle [I]
- Urbaine : Publique - Institutionnel et communautaire [Pi]
- Urbaine : Publique - Récréatif [Pr]
- Urbaine : Publique - Utilité publique [Pu]
- Récréative : Territoire municipalisé [Rm]
- Récréative : Parc régional éclaté (PRGR) [Rp]
- Conservation [Co]
- Agricole dynamique [Ad]
- Ilot déstructuré (type 1 - avec morcellement)
- Zone de réserve [ZR]
- Limite municipale
- Périmètre urbain

MODIFICATIONS		
Règlement	Date de l'avis de motion	Date de l'entrée en vigueur

Mise à jour administrative: 2025-01-20



7

**Composantes,
contraintes et
territoires d'intérêt**



7. Composantes, contraintes et territoires d'intérêt

En conformité au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Maria-Chapdelaine, le plan d'urbanisme présente les composantes naturelles, les contraintes anthropiques ainsi que les infrastructures majeures sur son territoire. Il fait également la liste des territoires d'intérêt historique, culturel, esthétique et écologique ainsi que ceux ayant un intérêt touristique.

7.1. Composantes naturelles

Sur le territoire municipal, quatre (4) types de composantes naturelles sont à prendre en compte lors de la planification territoriale, soit les zones inondables, les bandes riveraines, les zones à risque de mouvement de sol ainsi que les milieux humides.

Zones inondables

Le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) définit une zone inondable comme étant un espace susceptible d'être recouvert par les eaux d'un lac ou d'un cours d'eau lors d'une montée du niveau de l'eau, généralement lors d'une crue. Ces inondations peuvent résulter de fortes précipitations ou de la fonte des glaces. Deux types de zones inondables sont identifiés en fonction de la probabilité d'inondation : les zones de faible courant (20-100 ans) et les zones de grand courant (0-20 ans).

Les endroits les plus propices aux inondations sont :

- Plusieurs sections de la rive est de la rivière Mistassibi, longeant le rang Saint-Jean;
- La rive ouest de la rivière Mistassini dans le prolongement du périmètre urbain au sud du secteur Dolbeau, soit dans le secteur de la rue Belle-Rive;
- La rive est de la rivière Mistassini, longeant la rue Laurendeau ainsi que l'île Laurendeau.

Bandes riveraines

Les bandes riveraines sont essentielles pour préserver la qualité de l'eau en préservant la végétation naturelle, ce qui diminue les risques d'érosion, de lessivage du sol et de ruissellement de produits chimiques tels que les engrais et les pesticides vers les cours d'eau. De plus, ces espaces offrent un habitat favorable à diverses espèces floristiques et fauniques.

Zones à risque de mouvement de sol

Les zones à risque de mouvement de sol comprennent les glissements de terrain et l'érosion. Les zones à risque de glissement de terrain se situent le long des rivières Mistassini et Mistassibi dont quelques tronçons sont déjà construits. Les principales zones d'érosion se retrouvent sur les berges du lac Saint-Jean.

Milieux humides

Les milieux humides englobent tous les sites saturés d'eau ou inondés pendant des périodes suffisamment longues pour influencer le sol ou la végétation. Ces écosystèmes sont réputés pour leur biodiversité, avec une faune et une flore spécialement adaptées aux conditions hydriques uniques de ces habitats (MELCCFP, 2023). La Ville reconnaît qu'il est primordial de protéger et préserver ces écosystèmes.

Plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH)

La MRC de Maria-Chapdelaine adopte en février 2024 son Plan régional des milieux humides et hydriques (2022-2032). En plus d'identifier et de localiser les composantes naturelles, le PRMHH permet d'établir le portrait, le diagnostic, les engagements de conservation et la stratégie de conservation afin de mieux planifier l'aménagement du territoire et d'ainsi permettre l'application de dispositions de conservation et de protection applicables aux quatre différents types de composantes naturelles de la présente section.

Plan 6 – Composantes naturelles

**PLAN 6
COMPOSANTES NATURELLES**

LÉGENDE

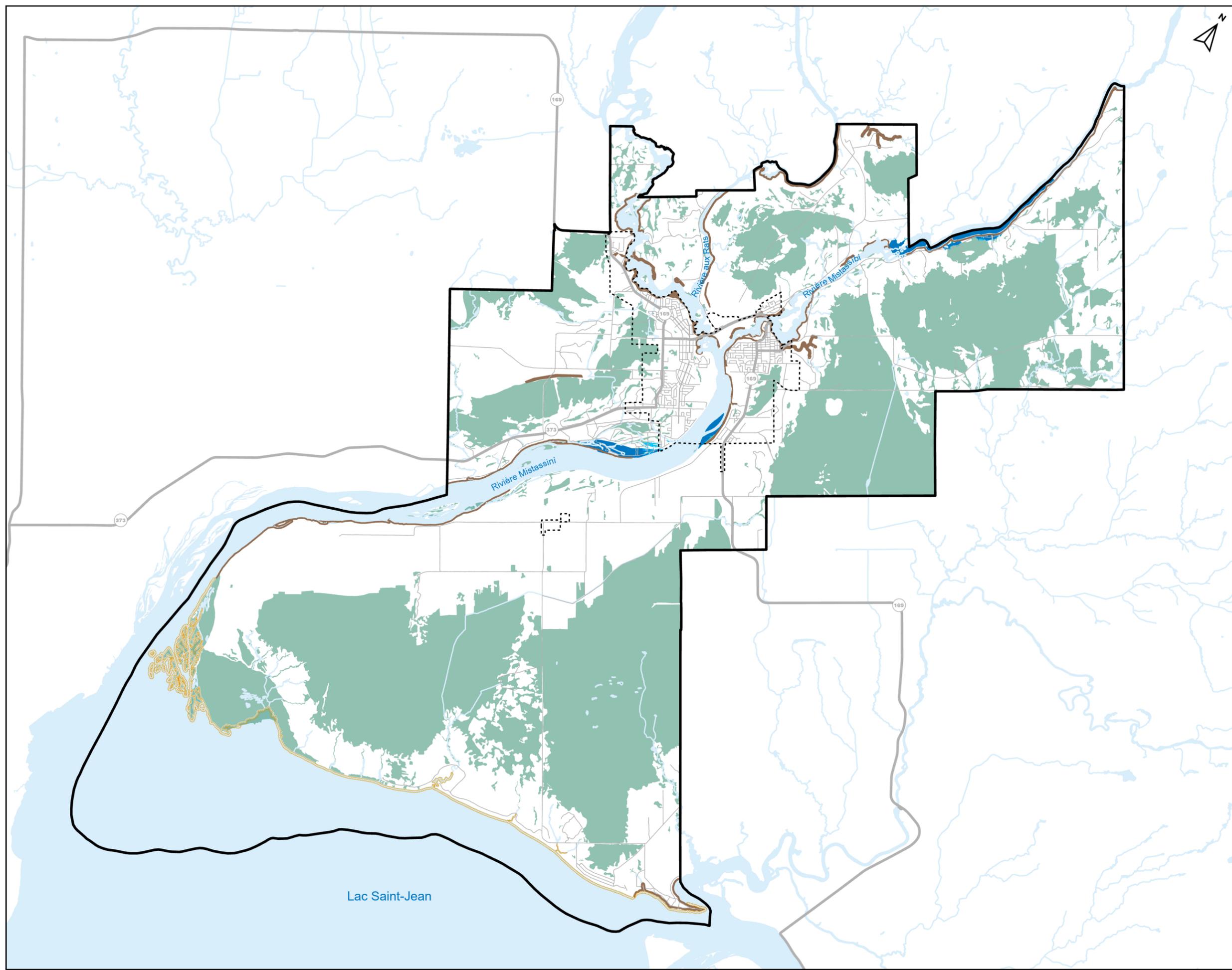
-  Hydrographie (ligne)
-  Hydrographie (surface)
-  Milieu humide
- Zone inondable**
-  Zone de faible courant (20-100 ans)
-  Zone de grand courant (0-20 ans)
- Zone à risque de mouvement de sol**
-  Glissement de terrain
-  Érosion
-  Limite municipale
-  Périmètre urbain

MODIFICATIONS		
Règlement	Date de l'avis de motion	Date de l'entrée en vigueur

Mise à jour administrative: 2025-01-20



Projection : NAD 1983 MTM 8
Sources des données : MRC de Maria-Chapdelaine et Canards Illimités Canada (2022)
Réalisé par: La Boîte d'urbanisme | Novembre 2024



7.2. Contraintes anthropiques et infrastructures

Le schéma d'aménagement identifie des contraintes anthropiques et des infrastructures dont il faut tenir compte dans la planification du territoire à l'échelle municipale. À celles-ci s'ajoutent les îlots de chaleur urbains ainsi que les espaces minéralisés dont la Ville a l'obligation de tenir compte.

Réseau routier, nuisances et risques associés à la circulation

Le réseau routier supérieur de la ville de Dolbeau-Mistassini se compose de plusieurs routes qui sont sous la juridiction du ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD), soit la route nationale 169 (boulevard Wallberg, 8^e Avenue, rue De Quen), la route régionale 373 (boulevard Wallberg et route de la Friche) ainsi que les routes collectrices (rang Sainte-Marie, rang Saint-Louis et route de Sainte-Marguerite-Marie). Le réseau est complété par l'ensemble des rues locales, rangs et chemins.

La MRC attribue aux voies de circulation deux notions de contraintes, soit la nuisance et le risque. La nuisance se définit comme étant le résultat d'activités pouvant occasionner des conséquences sur la qualité de vie (bruit, poussière, etc.).

Le risque quant à lui implique un danger à la santé et/ou à la sécurité de la population (vitesse, déraillement, accident, etc.). Des dispositions sont à prévoir afin d'atténuer les impacts.

Trois types de voies de circulation entraînent des contraintes majeures sur le territoire :

1. Les abords des principaux axes du réseau de transport terrestre (route 169 et route 373) et des routes collectrices

Les voies de circulation servent à deux fonctions distinctes, soit la desserte locale et le transit, ce qui expose les usagers à des risques et des nuisances accrus. Ces impacts sont largement attribuables à l'augmentation constante du trafic routier, à la présence de véhicules lourds et à un grand nombre d'accès. Afin que l'implantation d'une construction soit autorisée le long de ces axes, elle doit respecter les dispositions spécifiques relatives à cet effet afin de réduire les nuisances sonores qui sont prévues au document complémentaire.

2. Les abords du réseau ferroviaire

La circulation ferroviaire, même à l'intérieur d'une emprise, peut occasionner un risque et des nuisances pour la population.

3. Les abords des circuits des véhicules hors route

La circulation des véhicules hors route (VHR), soit les motoneiges et les quads, particulièrement à l'intérieur de sentiers fortement achalandés et à l'intérieur de zones de plus forte densité, occasionne certains risques et nuisances pour la population vivant à proximité.

Zones industrielles et commerciales

Certaines activités commerciales et industrielles sur le territoire peuvent occasionner des risques et/ou des nuisances pour la population et/ou l'environnement. Des mesures réglementaires, telles que des distances minimales à respecter et des zones tampons entre les différents usages, doivent être intégrées afin de limiter les impacts.

Sites d'extraction

Quelques carrières et sablières sont présentes sur le territoire de Dolbeau-Mistassini. Par les activités qu'elles génèrent et leurs impacts sur l'environnement, elles sont des sources de nuisances pour la population et affectent l'esthétisme du paysage. Des zones tampons doivent être utilisées afin de réduire ces nuisances.

Prises d'eau et stations d'épuration des eaux usées

Le principal noyau urbain est alimenté par deux réseaux d'aqueduc municipal distinctifs. Ces réseaux prennent source à même l'eau des grandes rivières adjacentes. L'eau de surface est donc filtrée et traitée dans deux usines avant d'être distribuée à la population. Étant donné que la disponibilité et la qualité de l'eau potable sont un service essentiel, il est impératif de protéger ces sources et de réguler les activités susceptibles de les contaminer ou de diminuer les quantités d'eau disponibles. De plus, la Ville doit tenir compte d'une disponibilité en eau potable suffisante pour assurer une bonne desserte des développements urbains futurs. Deux secteurs résidentiels du périmètre urbain (plateau Saint-Louis et le secteur de Sainte-Marguerite-Marie) ne sont par contre pas reliés au réseau public d'aqueduc. Quant à l'épuration des eaux usées, pour les périmètres urbains, nous y retrouvons pour les pôles centraux des réseaux d'égouts distinctifs raccordés à un système de traitement (bassins aérés) pour chacun des secteurs.

Sites d'élimination des déchets issus de l'occupation humaine

Les lieux d'élimination des déchets toujours actifs comprennent tous les lieux où sont disposés des

déchets solides. Le territoire de la ville comprend les quatre (4) sites suivants : un lieu d'enfouissement de débris de construction ou de démolition (LEDCCD), un centre de tri de résidus de construction, rénovation et démolition (CRD), un éco-centre et un centre de transfert des déchets et des matières recyclables. Ils sont tous situés dans un rayon très rapproché. La MRC considère également comme faisant partie de cette catégorie d'infrastructure les équipements collectifs relatifs au traitement des eaux usées d'origine domestique (étangs aérés, fosses septiques, fossés d'oxydation et bassins d'épuration), en plus des anciens sites et dépotoirs désaffectés. Afin de bien encadrer ces espaces, il est essentiel de mettre en place des mesures réglementaires appropriées puisqu'ils peuvent comporter des nuisances ou des risques.

Réseau de transport d'énergie

Le réseau de transport d'énergie comprend les lignes hydroélectriques et les postes de transformation. Ces infrastructures peuvent entraîner des conséquences sur le bien-être et la sécurité de la population en plus d'avoir des impacts visuels et esthétiques. Afin de limiter ces effets, des marges de recul sécuritaires sont prévues entre celles-ci et les constructions.

Terrains contaminés

Le répertoire des terrains contaminés du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) recense plusieurs sites contaminés. Cette liste est évolutive. Actuellement, ceux-ci sont situés principalement à l'intérieur du périmètre urbain. Ces sites peuvent potentiellement occasionner des dangers sur la santé publique.

Îlots de chaleur et espaces minéralisés

Le plan d'urbanisme identifie les espaces qui sont peu végétalisés, très imperméabilisés ou sujets au phénomène d'îlot de chaleur urbain. Les îlots de chaleur urbains (ICU) correspondent à des zones urbaines où les températures sont plus élevées qu'ailleurs sur le territoire. Les actions visant à contrer ou à atténuer ce phénomène sont détaillées dans le plan d'action de la section 8.

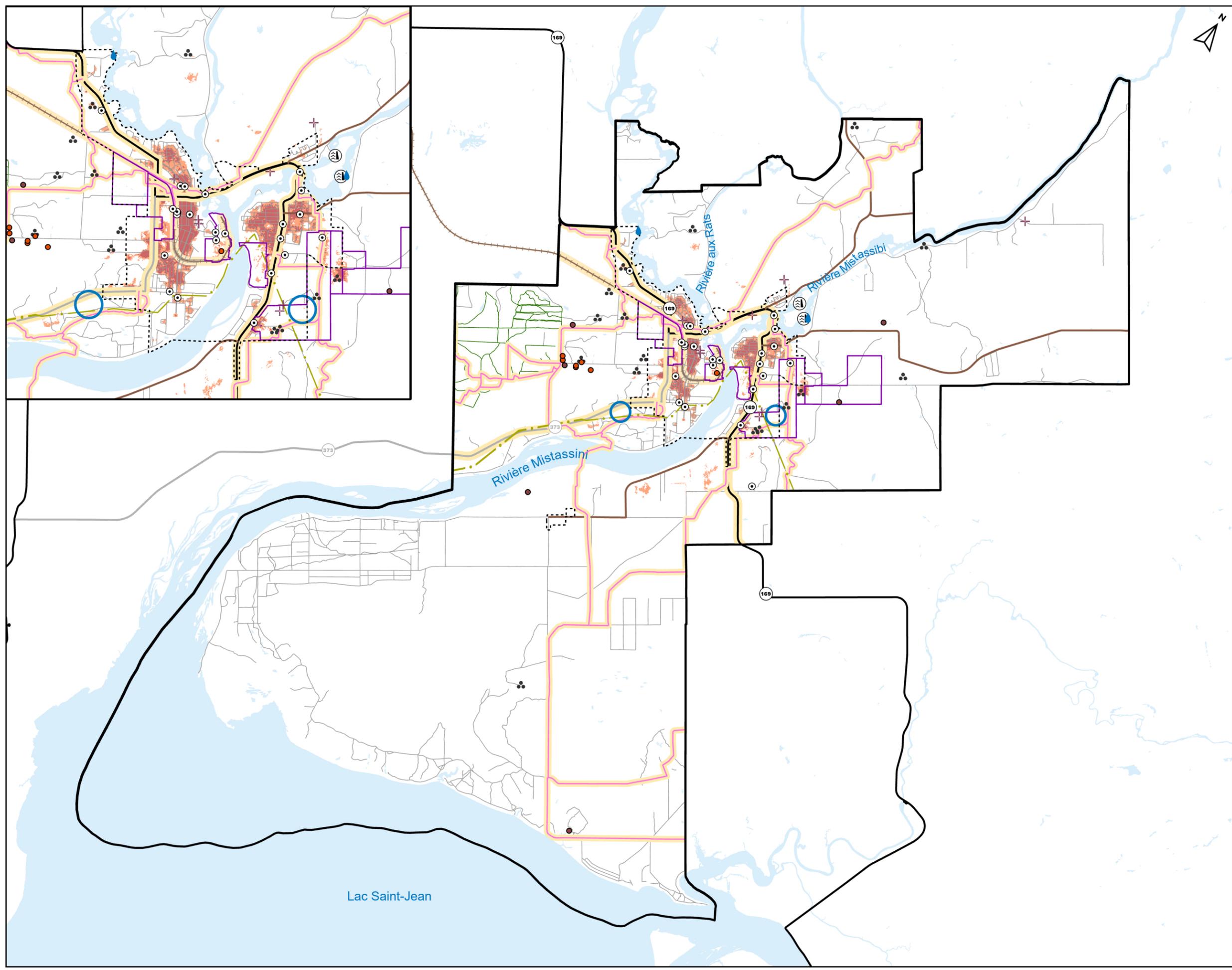
Plan 7 – Contraintes anthropiques et infrastructures

**PLAN 7
CONTRAINTES ET
INFRASTRUCTURES**

LÉGENDE

- Terrain contaminé
- ⦿ Site d'industrie extractive
- Site d'élimination de déchets et dépôts : site actif
- Site d'élimination de déchets et dépôts : ancien dépotoir
- ⚡ Barrage hydroélectrique
- 💧 Installation de prélèvement d'eau potable collective ou publique
- Équipement collectif relatif au traitement des eaux usées d'origine domestique
- ✚ Antenne de communication publique
- Ligne de transport d'énergie
- Voie ferrée
- Sentier récréatif de motoneige et de VTT
- Route nationale (réseau routier supérieur)
- Route régionale (réseau routier supérieur)
- Route collectrice (réseau routier supérieur)
- Route locale
- Route forestière
- Nuisance sonore
- Aire industrielle
- Variation des températures
- Chaud
- Très chaud
- Limite municipale
- ⋯ Périmètre urbain

MODIFICATIONS		
Règlement	Date de l'avis de motion	Date de l'entrée en vigueur



7.3. Territoires d'intérêt

Le schéma d'aménagement identifie des éléments d'intérêt régional qui sont reconduits dans cette section du plan d'urbanisme, afin d'en tenir compte dans la planification du territoire, et auxquels s'ajoutent des éléments d'intérêt à l'échelle locale, en plus de ceux ayant un intérêt touristique.

Historique

- Pointe-des-Pères, incluant l'ancien monastère des pères trappistes (82,4 ha)
- Quartier de la Compagnie (16,7 ha)
- Six (6) sites archéologiques des Premières Nations et euroquébécois
- L'ancien site des Bretons à Vauvert
- Abbaye Notre-Dame de Mistassini

Culturel

- Église Saint-Michel
- Église Saint-Jean-de-la-Croix, maintenant transformée en salon funéraire
- Église Sainte-Thérèse-d'Avila
- Église Saint-Marguerite-Marie
- Monastère des carmélites
- Ancien monastère des augustines, maintenant transformé en résidence pour personnes âgées
- Ancien monastère des pères trappistes
- Monastère Notre-Dame-de-Mistassini
- Juvénat de Dolbeau, maintenant nommé le Complexe Saint-Jean
- La chapelle de Vauvert, maintenant transformée en salle communautaire
- Site du patrimoine de l'ancienne abbaye des pères trappistes de Mistassini (inclus 9 éléments), citation du site en 2010, en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002).
- Immenses bleuetières et atocatières

Esthétique

- Réseau hydrographique principal :
 - Lac Saint-Jean
 - Grandes rivières : Mistassini, Mistassibi et la rivière aux Rats
- Chutes :
 - Douze (12) chutes sur la rivière Mistassini, dont six (6) sur le territoire de la ville, très accessibles et ayant une grande qualité paysagère
 - Nombreuses chutes sur la rivière Mistassibi, dont la chute des Pères, ainsi que sur la rivière aux Rats
 - Qualité et caractéristiques visuelles à conserver et préserver
 - Intérêt touristique
 - Barrage hydroélectrique au fil de l'eau
- Îles :
 - Plusieurs îles situées dans le delta de la rivière Mistassini (îles flottantes)
 - Îles publiques et privées boisées ainsi que leurs milieux aquatique et faunique de proximité
- Plages :
 - Plage de la rivière Mistassini dans le secteur Dolbeau (site Beurivage)
 - Plage de 7 kilomètres de sable fin aux abords du lac Saint-Jean, accessible par le centre touristique Vauvert-sur-le-Lac-Saint-Jean

Écologique

- Habitats fauniques (aire de concentration d'oiseaux aquatiques) :
 - Aval de l'île aux Perdrix
 - Les faux canaux
 - Baie de Ptarmigan
 - Rivière Péribonka jusqu'à la pointe Racine/Vauvert).
- Milieux humides (sauvagine) :
 - Rivière Mistassini : île Jardin-Nord, île Jardin-Sud, île aux Faucons, Île aux Perdrix
 - Embouchure du ruisseau Ptarmigan
- Herbiers aquatiques (sauvagine et oiseaux aquatiques) :
 - Rivière Mistassini : île aux Perdrix et île aux Lièvres
- Secteur propice de frai :
 - Delta de la rivière Mistassini (baie Ptarmigan)
- Secteur à ouananiche :
 - Rivière Mistassini
 - Lac Saint-Jean
- Espèces fauniques et floristiques susceptibles d'être désignées menacées ou vulnérables (CDNPQ et SGE) :

Espèce faunique

Nom latin	Synaptomys cooperi
Nom français	Campagnol-lemming de Cooper
Nombre d'habitats	4
Statut	Susceptible d'être désignée

Espèce floristique

Nom latin	Nardia insecta
Nom français	Nardie bilobée
Nombre d'habitats	4
Statut	Susceptible d'être désignée

Espèce floristique

Nom latin	Platanthera blephariglottis
Nom français	Platanthère à gorge frangée
Nombre d'habitats	1
Statut	Susceptible d'être désignée

Espèce floristique

Nom latin	Arethusa bulbosa
Nom français	Arethuse bulbeuse
Nombre d'habitats	3
Statut	Susceptible d'être désignée

Parc régional des Grandes-Rivières du lac Saint-Jean

La MRC de Maria-Chapdelaine a entamé au cours de l'année 2004 le processus de création d'un Parc régional éclaté sur son territoire ayant pour but de protéger les territoires et les zones d'intérêt majeur ayant le plus grand intérêt pour la population locale et, par le fait même, de créer un projet intégrateur et durable pour le développement socio-économique. Le projet de Parc régional éclaté dorénavant appelé Parc régional des Grandes-Rivières du lac Saint-Jean s'organise autour des deux (2) éléments structurants que sont le réseau hydrographique (grandes rivières et lac Saint-Jean) ainsi que la Véloroute des Bleuets.

- Le projet de parc initial identifie les secteurs de Dolbeau-Mistassini suivants :
 - Le site Racine-Vauvert et les îles flottantes
 - Le parc de la Pointe-des-Pères, situé au sud de la route nationale 169 au confluent des rivières Mistassini et Mistassibi
 - La rivière Mistassini et ses îles au sud du périmètre urbain
 - Le site des sixième et septième chutes de la rivière Mistassini localisé à la limite nord-ouest de la ville
 - La section de la Véloroute des Bleuets comprise sur le territoire de la Ville

Pour le moment, seuls les deux premiers secteurs sont mis en valeur.

Plan 8 – Territoires d'intérêt

**PLAN 8
TERRITOIRES D'INTÉRÊT**

LÉGENDE

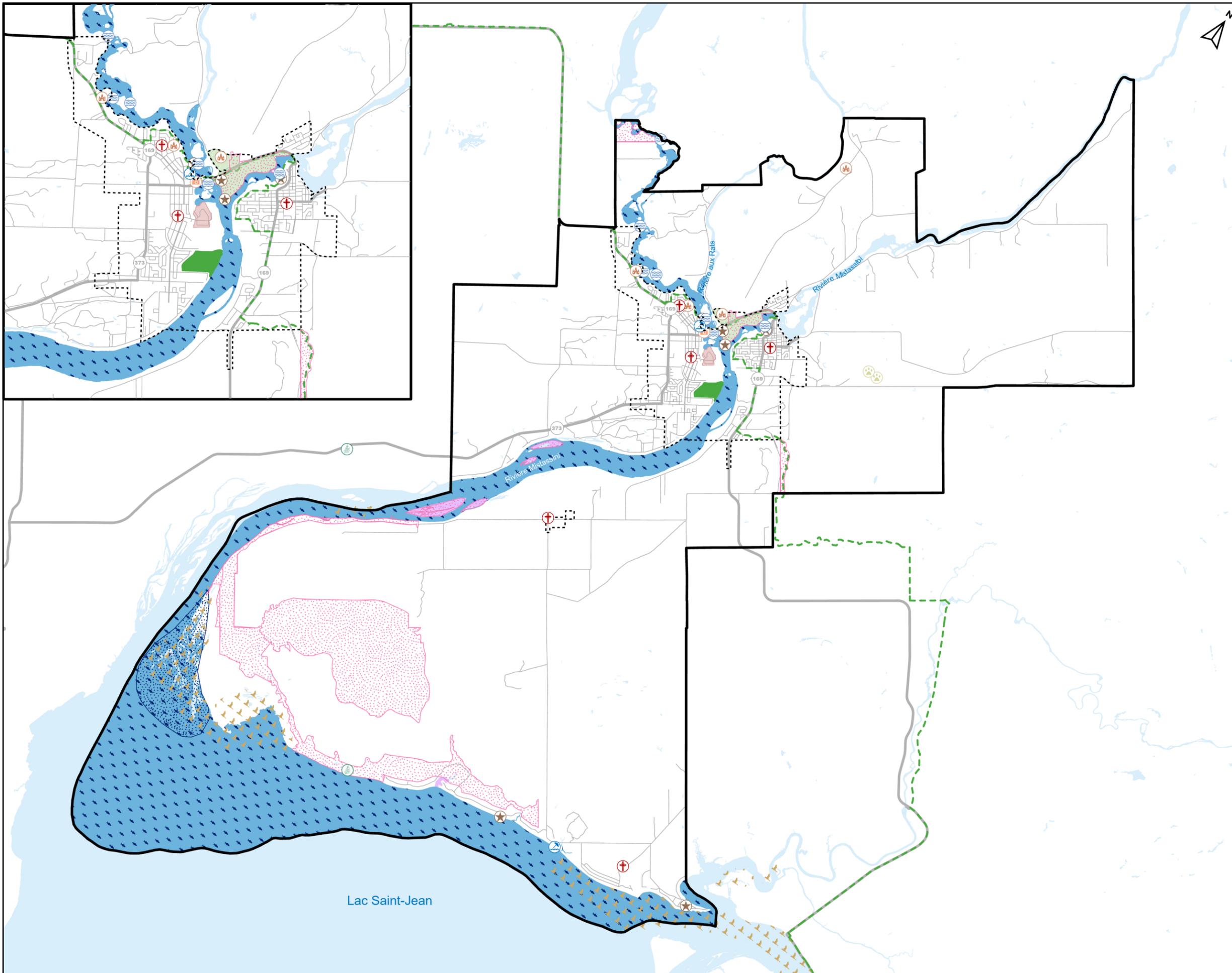
- TERRITOIRE D'INTÉRÊT HISTORIQUE**
-  Pointe-des-Pères
 -  Quartier de la Compagnie
 -  Site archéologique
- TERRITOIRE D'INTÉRÊT CULTUREL**
-  Monastère
 -  Église
- TERRITOIRE D'INTÉRÊT ESTHÉTIQUE**
-  Chutes
 -  Paysage
 -  Plage
 -  Grandes rivières
- TERRITOIRE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE**
-  Secteur propice de fraie
 -  Herbier aquatique et milieu humide
 -  Habitat faunique
 -  Lac ou cours d'eau à ouananiche
- Espèce susceptible d'être désignée menacée ou vulnérable**
-  Espèce floristique
 -  Espèce faunique
- TERRITOIRE D'INTÉRÊT TOURISTIQUE**
-  Véloroute
 -  Parc régional éclaté (PRGR)
 -  Terrain de golf
 -  Limite municipale
 -  Périmètre urbain

MODIFICATIONS		
Règlement	Date de l'avis de motion	Date de l'entrée en vigueur

Mise à jour administrative: 2025-01-20



Projection : NAD 1983 MTM 8
Sources des données : MRC de Maria-Chapdelaine (2023)
Réalisé par: La Boîte d'urbanisme | Novembre 2024



8

Plan d'action et cibles

8. Plan d'action et cibles

Le plan d'action est présenté sous forme de tableaux qui reprennent les orientations et les objectifs des quatre (4) thématiques de la section 4. Des moyens de mise en œuvre permettant l'atteinte des objectifs sont proposés pour chacun d'entre eux.

Le plan d'action permet de mesurer dans le temps l'atteinte des intentions du plan d'urbanisme présentant les objectifs, les actions et les cibles applicables à l'ensemble du territoire.

8.1. Planification globale

Le plan d'action s'applique à l'ensemble du territoire municipal et constitue la fondation sur laquelle repose la concrétisation de la vision du plan d'urbanisme. Il prend la forme de tableaux, reprenant les quatre (4) orientations et les objectifs de la section 4. Des actions et des cibles, permettant la mise en œuvre et l'atteinte des objectifs, sont proposées en plus des différents responsables et partenaires de leur application ainsi que l'échéance envisagée pour leur mise en œuvre.

Légende échéancier

C-T : Court terme (0 à 3 ans)
M-T : Moyen terme (3 à 5 ans)
L-T : Long terme (5 à 10 ans)
C : En continu

Légende responsables et partenaires

URB : Service de l'urbanisme
SDÉ : Service du développement économique
DG : Direction générale
DC : Département des communications
STPI : Service des travaux publics et de l'ingénierie
SFT : Service des finances et de la trésorerie
SL : Service des loisirs
SG : Service du greffe
SSI : Service de la sécurité incendie
TDC : Table de dynamisation commerciale
OICE : Organismes et initiatives à caractère environnemental
SGE : Société de gestion environnementale
PB : Programme de bénévoles (TAPAJ)
INST : Instituts (MRC, écoles, foyers, etc.)
OC : Organismes communautaires et AGIR
RMR : Régie des matières résiduelles du Lac-Saint-Jean
CS : Comité des spectacles
CPTAQ : Commission de protection du territoire agricole du Québec
PAL : Producteurs agricoles locaux
SQ : Sûreté du Québec

Orientation 1

Assurer un développement économique dynamique, durable, attractif et bien intégré

Objectifs	Actions	Échéance				Responsables /Partenaires
		C-T	M-T	L-T	C	
1.1. Contribuer au maintien et à la création d'emplois, de la vitalité démographique et économique par un développement industriel durable	A. Miser sur les créneaux bien établis (endogènes), les créneaux en croissance, les filières d'innovation et l'économie circulaire pour le développement industriel futur de la ville (ex. : foresterie, activités agricoles, transformation, santé nordique, etc.)				X	SDE, MRC
	B. Confirmer le positionnement du parc industriel du secteur Dolbeau (La Friche) au niveau des entreprises technologiques et de fabrication à valeur ajoutée principalement				X	SDE, MRC
	C. Confirmer le positionnement de la zone industrielle du secteur Mistassini en tant que niche forestière et au niveau de l'entreposage extérieur principalement				X	SDE, MRC
	D. Réévaluer le potentiel pour certains secteurs industriels assujettis à des contraintes (ex. : boulevard Vézina)	X				SDE, URB
	E. Contribuer aux réflexions sur la localisation du parc industriel régional de manière à en faire un projet de développement cohérent avec les besoins et enjeux de la ville de Dolbeau-Mistassini		X			SDE, URB, MRC, DG
	F. Développer et maintenir une offre intéressante en terrains industriels desservis et prêts à construire				X	SDE, URB, STPI
	G. Revoir les coefficients d'emprise au sol afin d'optimiser l'utilisation des terrains industriels	X				URB
	H. Avoir recours aux outils de taxation particulière	X				SDE, SFT
1.2. Améliorer la qualité des aménagements pour une intégration harmonieuse et sécuritaire entre les usages	A. Bonifier et maintenir les normes exigeant des zones tampons entre les usages industriels et résidentiels afin de favoriser une cohabitation harmonieuse	X				URB
	B. Bonifier et maintenir des normes permettant d'assurer une qualité plus uniforme des façades et de l'aménagement des cours en zone industrielle	X				URB
	C. Revoir les normes d'aménagement pour l'usage d'entreposage incluant les conteneurs	X				URB
1.3. Favoriser la revitalisation du centre-ville du secteur Dolbeau et la bonification des pôles centraux	A. Établir un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour les pôles centraux des deux secteurs		X			URB, SDE
	B. Réaliser une étude de revitalisation pour le centre-ville du secteur Dolbeau	X				URB, SDE, TDC
	C. Évaluer la possibilité d'acquérir des terrains ou des immeubles afin d'orienter le redéveloppement immobilier (droit de préemption et avis de réserve)				X	URB, SDE, SG
	D. Évaluer, actualiser, bonifier et promouvoir les incitatifs pour l'établissement de commerces et de services de proximité dans les deux pôles centraux (ex. : programmes de subvention avec aide financière et/ou technique)				X	SDE, SFT
	E. Stimuler la revalorisation des terrains vacants ou sous-utilisés (taxation particulière)				X	URB, SDE, SFT

**1.4.
Développer une
offre touristique
annuelle
pour un
achalandage
continu**

A. Faire un état de la situation des infrastructures touristiques en partenariat avec les différentes parties prenantes		X			MRC, DG, SDE
B. Favoriser le développement d'une offre d'hébergement répondant aux tendances en lien avec les créneaux touristiques à consolider et développer		X			URB, SDE, MRC
C. Adopter une stratégie de développement et de mise en valeur pour le secteur de la marina et les environs (terrains ancien Western)	X				URB, SDE
D. Continuer de protéger et de mettre en valeur les paysages et les écosystèmes riverains				X	URB, MRC
E. Améliorer la signalétique de la Véloroute des Bleuets et ses attraits	X				MRC, STPI
F. Évaluer la faisabilité de la création de nouveaux accès vers les pôles centraux et les sites d'intérêt pour les véhicules hors route (VHR)		X			SDE, STPI

CIBLES

1. Voir une augmentation des emplois dans les créneaux en croissance, les filières d'innovation et l'économie circulaire d'ici 10 ans (2034).
2. Faire le bilan des terrains industriels desservis et prêts à construire et voir garantir une disponibilité d'ici 5 ans (2029).
3. Constater une optimisation de l'occupation du sol dans les parcs et zones industrielles existants d'ici 10 ans (2034).
4. Voir une augmentation de l'aménagement de zones tampons entre les usages industriels et résidentiels d'ici 5 ans (2029).
5. Constater une amélioration de la qualité des aménagements (paysagers, architecturaux, entreposage) dans les parcs et zones industrielles existants d'ici 5 ans (2029).
6. Avoir des projets commerciaux, mixtes et/ou culturels structurants sur les immeubles (bâtiments et/ou terrains) vacants ou sous-utilisés des deux pôles centraux des secteurs Dolbeau et Mistassini d'ici 10 ans (2034).
7. Constater une augmentation de l'offre d'hébergement touristique sur le territoire de la ville d'ici 5 ans (2029).
8. Constater la croissance de la proportion de l'assiette fiscale non résidentielle sur la RFU municipale d'ici 10 ans (2034).

Orientation 2

Créer des milieux de vie de qualité et vivants, adaptés aux enjeux environnementaux

Objectifs	Actions	Échéancier				Responsables /Partenaires
		C-T	M-T	L-T	C	
2.1. Assurer un cadre de vie et un développement résidentiel aux typologies variées et de qualité afin de mieux répondre aux besoins de la population	A. Favoriser une desserte en services et commerces de proximité bien répartie dans la ville		X			URB, SDE
	B. Adopter un règlement sur le zonage incitatif permettant la construction de projets comportant plus de logements moyennant une prestation prévue par la loi	X				URB, SDE
	C. Analyser les outils que la Ville pourrait mettre en place pour favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs abordables servant à des fins résidentielles		X			URB, DG
	D. Permettre une densification douce, entre autres, par l'implantation d'unités d'habitation accessoires (UHA)	X				URB, SDE
	E. Faciliter la construction d'une diversité d'habitation pour une variété de clientèle	X				URB
	F. En collaboration avec le CIUSSS, élaborer des solutions permanentes afin de lutter contre l'itinérance (ex. : halte-chaleur)	X				SL
2.2. Offrir un milieu de vie durable, favorable à la santé et adapté aux défis environnementaux	A. Avoir, au règlement de zonage, des normes permettant d'augmenter la superficie allouée aux espaces verts et perméables pour contrer les effets d'îlots de chaleur et mieux gérer les eaux de pluie	X				URB
	B. Maintenir et bonifier au règlement de zonage des normes encadrant la plantation et l'abattage des arbres concernant la forêt urbaine	X				URB
	C. Protéger les aquifères et les prises d'eau		X			URB, STPI, OICE
	D. Prévoir la mise en œuvre des projets d'agriculture urbaine, en les autorisant au règlement de zonage				X	URB, STPI, OICE
	E. Aménager des îlots floristiques pour favoriser la protection des pollinisateurs	X				STPI, SGE, PB, INST, OC
	F. Maintenir le partenariat avec la Régie des matières résiduelles du Lac-Saint-Jean (RMR) pour encourager la production et l'utilisation du compost				X	RMR, DC, SGE, OC
2.3. Protéger et valoriser l'architecture, le paysage urbain et le patrimoine bâti	A. Appliquer un règlement sur les PIIA aux parties plus anciennes du territoire correspondant aux pôles centraux des deux secteurs (Dolbeau et Mistassini) ainsi qu'au Quartier des Anglais				X	URB
	B. Témoins historiques de la planification du territoire, préserver les ruelles ainsi que les aménagements de rue avec trottoirs et bandes plantées d'arbres du secteur Dolbeau, voire même à les retrouver lorsque disparus				X	URB, STPI
	C. Évaluer la possibilité d'octroyer des statuts de protection patrimoniale en vertu de la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> à certains immeubles à la suite de l'inventaire du patrimoine réalisé par la MRC		X			URB

2.4. Maintenir une offre en parcs et espaces verts ainsi que des aménagements de qualité	A. Favoriser l'aménagement et le maintien de zones de rencontre ou de détente, et ce, particulièrement dans les quartiers plus denses et compacts des pôles centraux et des secteurs défavorisés		X			URB, STPI
	B. Améliorer l'état général des parcs et assurer un entretien en continu des infrastructures pour la mise aux normes, la durabilité et la sécurité des installations				X	STPI, SL
	C. Bonifier l'accessibilité universelle des parcs		X			STPI, SL
	D. Créer des environnements ludiques incorporant autant que possible la nature			X		STPI, SL
2.5. Diversifier et mettre en valeur les activités culturelles, sportives et communautaires	A. Offrir des équipements et des activités pour toutes les générations afin de maximiser l'attractivité du territoire pour les familles, les jeunes et les aînés	X				SL
	B. Collaborer avec les différents intervenants du milieu afin d'enrichir l'offre en activités culturelles, sportives et communautaires				X	SL, CS
	C. Favoriser la tenue d'activités organisées dans les parcs				X	SL
	D. Garantir la présence d'espaces suffisamment grands pour la pratique d'activités libres	X				URB, STPI, SL

CIBLES

1. Constaté une augmentation du nombre de logements dans les secteurs résidentiels unifamiliaux au moyen de solutions de densification douce d'ici 10 ans (2034).
2. Avoir une augmentation du nombre de logements abordables et de qualité offerts à une clientèle variée d'ici 5 ans (2029).
3. Voir une diminution des effets d'îlots de chaleur, comparés au relevé de l'Institut de la santé publique (2023), d'ici 10 ans (2034).
4. Constaté minimalement un maintien de l'indice de canopée (présence d'arbres) d'ici 10 ans (2034).
5. Mesurer une augmentation des projets d'agriculture urbaine sur le territoire de la ville d'ici 10 ans (2034).
6. Voir une augmentation du volume des matières compostées d'ici 10 ans (2043).
7. Voir une augmentation des projets de restauration dans le respect de l'architecture des bâtiments à partir de maintenant.
8. Maintenir les aménagements de ruelles et de bandes plantées dans le secteur Dolbeau à partir de maintenant.
9. Adopter un règlement de citation visant les principaux témoins de l'histoire de Dolbeau-Mistassini pour 2028.
10. Voir une amélioration de la qualité des aménagements des parcs et espaces verts d'ici 5 ans (2029).
11. Constaté une diversification des activités culturelles, sportives et communautaires d'ici 5 ans (2029).

Orientation 3

Favoriser une mobilité conviviale, durable et sécuritaire pour tous les usagers

Objectifs	Actions	Échéancier				Responsables /Partenaires
		C-T	M-T	L-T	C	
3.1. Améliorer et sécuriser la mobilité active utilitaire	A. Accroître la connectivité des parcs entre eux ainsi qu'avec les grands générateurs de déplacements		X			URB, STPI
	B. Assurer la connectivité au niveau de la mobilité active entre les deux secteurs de Dolbeau et de Mistassini		X			URB, STPI
	C. Promouvoir le réseau de mobilité active et favoriser son utilisation par la population pour accroître les déplacements actifs utilitaires	X				DC
3.2. Contribuer à une offre en transport collectif et en mobilité partagée	A. Collaborer avec la MRC pour l'amélioration de l'offre en transport collectif	X				SDE, MRC
	B. Évaluer le projet de vélopartage : vélo communautaire		X			SL
	C. Réaliser une étude de faisabilité pour l'autopartage		X			MRC
3.3. Réduire les irritants de la circulation automobile en faveur des usagers plus vulnérables et de l'environnement	A. Planifier des aménagements pour piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite conviviaux et sécuritaires avec en priorité les corridors scolaires et certains endroits plus problématiques identifiés au Plan de mobilité active	X				URB, STPI
	B. Bonifier le verdissement dans les stationnements (terre-pleins, bandes plantées, jardins de pluie, etc.)	X				URB
	C. Sensibiliser la population à une cohabitation sécuritaire des différents usagers de la route	X				DC

CIBLES

1. Voir une augmentation du nombre de kilomètres cyclables utilitaires d'ici 5 ans (2029).
2. Avoir une augmentation du nombre d'usagers du transport collectif d'ici 5 ans (2029).
3. Constaté une augmentation des déplacements actifs pour se rendre au travail, entre les Recensements de Statistique Canada 2021, 2026 et 2031.
4. Voir une augmentation du nombre de stationnements publics comportant des aménagements verts.
5. Augmenter le nombre d'aménagements conviviaux et sécuritaires pour les piétons et les cyclistes d'ici 5 ans (2029).
6. Réévaluer aux 5 ans les endroits problématiques de cohabitation entre les usagers motorisés et non motorisés et constater une amélioration de la sécurité pour la mobilité active.
7. Améliorer la desserte en bornes de recharges électriques sur le territoire d'ici 5 ans (2029).

Orientation 4

Préserver, protéger et valoriser le territoire agricole et forestier ainsi que les espaces dédiés à la villégiature

Objectifs	Actions	Échéancier				Responsables /Partenaires
		C-T	M-T	L-T	C	
4.1 Protéger les milieux agricoles et participer à la promotion des produits locaux	A. Protéger l'intégralité du territoire de la zone agricole permanente				X	CPTAQ, MRC, URB
	B. Améliorer l'accessibilité aux produits locaux en collaborant à des initiatives de mise en marché de proximité et de circuits courts en cohérence avec le Plan de développement de la communauté nourricière (PDCN)				X	SL, PAL
	C. Évaluer la mise en place, en collaboration avec la MRC et les producteurs, d'un circuit agrotouristique	X				SDE, MRC, PAL
4.2. Assurer la pérennité des ressources forestières	A. Collaborer avec la MRC dans l'application du plan d'aménagement forestier intégré (plan de reboisement)		X			URB, MRC
	B. Favoriser l'implantation de PME innovantes reliées à l'industrie forestière sur le territoire de la ville				X	SDE, MRC
	C. Encourager l'économie circulaire pour les résidus de l'industrie forestière (produits forestiers non ligneux [PFNL] et écomatériaux)				X	SDE, MRC
4.3. Améliorer la qualité et la sécurité des secteurs de villégiature	A. Collaborer avec la MRC dans l'identification des zones coupe-feu afin de renforcer la sécurité des secteurs de villégiature	X				SSI, MRC
	B. Sensibiliser la population en général et particulièrement celle des secteurs de villégiature au risque d'incendie en forêt, particulièrement en zone de forêt mature de résineux	X				SSI, DC, MRC
	C. Supporter la quiétude des secteurs de villégiature	X				URB, STPI, SQ
	D. Conserver et bonifier les accès publics à l'eau du secteur Vauvert, de la plage Beurivage et de la Marina		X			URB, STPI

CIBLES

1. Mettre en place un marché public et avoir évalué le développement d'un circuit agrotouristique d'ici 5 ans (2029).
2. Avoir sur le territoire des zones coupe-feu d'ici 5 ans (2029).
3. Augmenter la mise aux normes des installations septiques dans les secteurs de villégiature d'ici 5 ans (2029).
4. Avoir bonifié l'accès public au lac Saint-Jean d'ici 5 ans (2029).

Bibliographie

Documents

Ville de Dolbeau-Mistassini. (2024) *Planification stratégique*, 19 p.

LGP. (2023) *Positionnement économique préliminaire MRC de Maria-Chapdelaine*, 22 p.

Mobilité T et Accès transports viables. (2023) *Phase de diagnostic : Réalisation d'un plan de mobilité active pour la Ville de Dolbeau-Mistassini*, 69 p.

MRC de Maria-Chapdelaine. (2010) *Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR)*, 537 p.

MRC de Maria-Chapdelaine. (2020-2025) *Plan de développement des activités agricoles (PDAA)*, 124 p.

MRC de Maria-Chapdelaine et Léger. (2023) *Besoin en habitation sur le territoire de la MRC de Maria-Chapdelaine*, 20 p.

Société de gestion environnementale. (2023) *Plan de développement de la communauté nourricière de Dolbeau-Mistassini*, 60 p.

Tourisme Dolbeau-Mistassini. (2023-2027) *Plan stratégique de développement touristique*, 62 p.

Transfert Environnement et société. (2022) *Plan directeur des parcs et espaces verts*, 171 p.

Ville de Dolbeau-Mistassini. (2023) *Politique alimentaire*, 18 p.

Ville de Dolbeau-Mistassini. (2019) *Politique de l'arbre*, 18 p.

Ville de Dolbeau-Mistassini. (2020-2024) *Politique familles, aînés et saines habitudes de vie*, 42 p.

Ville de Dolbeau-Mistassini. (2021) *Politique pour l'accueil, l'inclusion et l'établissement durable des nouveaux arrivants*, 10 p.

Sites Internet

Données statistiques

Données climatiques 2023, Ville de Dolbeau-Mistassini. https://donneesclimatiques.ca/explorer/emplacement/?loc=EQNB E&location-select-temperature=tx_max&location-select-precipitation=prcptot&location-select-autres=frost_days

Institut de la statistique du Québec

- o <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/bulle-tin-analyse-indice-vitalite-economique-territoires-edition-2021.pdf>
- o <https://statistique.quebec.ca/fr/statistiques/par-themes/demographie-et-population/projections-demographiques>
- o <https://statistique.quebec.ca/fr/document/migrations-internationales-et-interprovinciales-region-metropolitaine-de-recensement-quebec>

Recensement de la population de Statistique Canada

- o 2021 : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>
- o 2016 : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>
- o 2011 : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>
- o 2006 : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2006/dp-pd/prof/92-591/index.cfm?Lang=F>
- o 2001 : <https://www12.statcan.gc.ca/english/profil01/CP01/Index.cfm?Lang=F>
- o 1996 :

Centre de données sur le patrimoine naturel du Québec (CDPNQ). <https://www.quebec.ca/gouvernement/gouvernement-ouvert/transparence-performance/indicateurs-statistiques/donnees-especes-situation-precaire#c134432>

Histoire et patrimoine

Encyclobec.

https://encyclobec.ca/region_projet.php?projetid=510

Grand Québec. <https://grandquebec.com/villes-quebec/dolbeau-mistassini/>

Histoire du Québec. <https://histoire-du-quebec.ca/dolbeau-mistassini/>

LAROCHE, Claudie. (2016) *Quartier des Anglais de Dolbeau-Mistassini: une ville de compagnie unique*. Le Quotidien. <https://www.lequotidien.com/2016/09/02/quartier-des-anglais-de-dolbeau-mistassini-une-ville-de-compagnie-unique-d40f62dfd3a3eb63139f4c4ca258dcf5/>

Société d'histoire et de généalogie Maria-Chapdelaine. <https://histoiregenealogie.ca/>

ST-HILAIRE, Marc. (2015) Dolbeau-Mistassini. *L'Encyclopédie canadienne*. <https://www.thecanadianencyclopedia.ca/fr/article/dolbeau-mistassini#:~:text=Le%20nom%20de%20la%20premi%C3%A8re,nord%20du%20lac%20Saint%2DJean>

Ville de Dolbeau-Mistassini. Panneaux d'interprétation du parc de la Pointe-des-Pères

Données cartographiques

Hydrographie :

- MRC de Maria-Chapdelaine, 2023

Îlots de chaleur :

- Institut national de santé publique du Québec (INSPQ), 2023, <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/ilots-de-chaleur-fraicheur-urbains-et-ecarts-de-temperature-relatifs-2020-2022#>

Zones à risque de glissement de terrain :

- MRC de Maria-Chapdelaine, 2023

Milieus humides :

- Canards Illimités, 2022 <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/milieus-humides-du-quebec>

Zone inondable :

- MRC de Maria-Chapdelaine, 2023

Terrains contaminés :

- Ministère de l'Environnement (MELCCFP), 2024 <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/repertoire-des-terrains-contamines-gtc>

Dispositions finales

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



André Guy, maire



M^e André Côté, greffier

Projet de règlement adopté le 18 novembre 2024

Avis de motion donné le 18 novembre 2024

Règlement adopté le 20 janvier 2025

Règlement entré en vigueur le _____ (date)

Certifié par : _____
en date du _____

ANNEXE A.
PORTRAIT DU
MILIEU

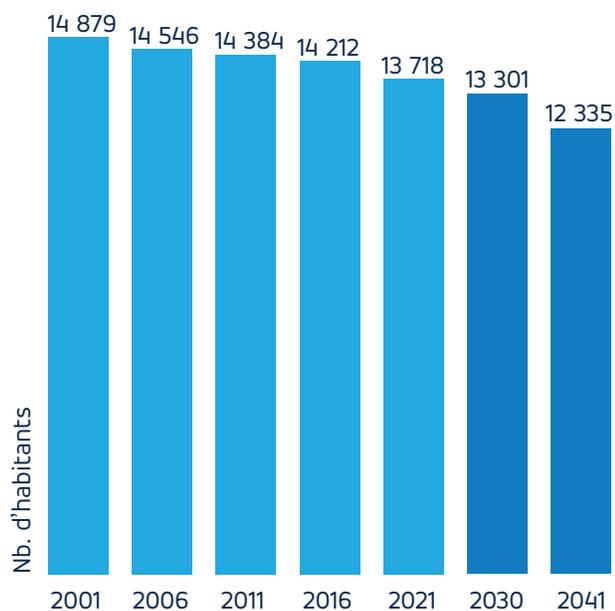
Annexe A – Portrait du milieu

Les informations présentées en annexe ont été recueillies pour établir un portrait du milieu, nécessaire à la connaissance du territoire et à l'identification des enjeux d'aménagement. Le contenu de l'annexe vient présenter et illustrer les données les plus pertinentes pour la compréhension du territoire.

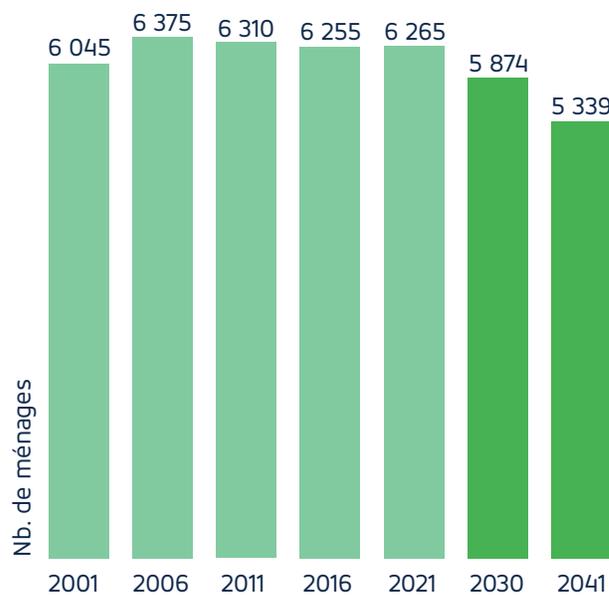
DÉMOGRAPHIE



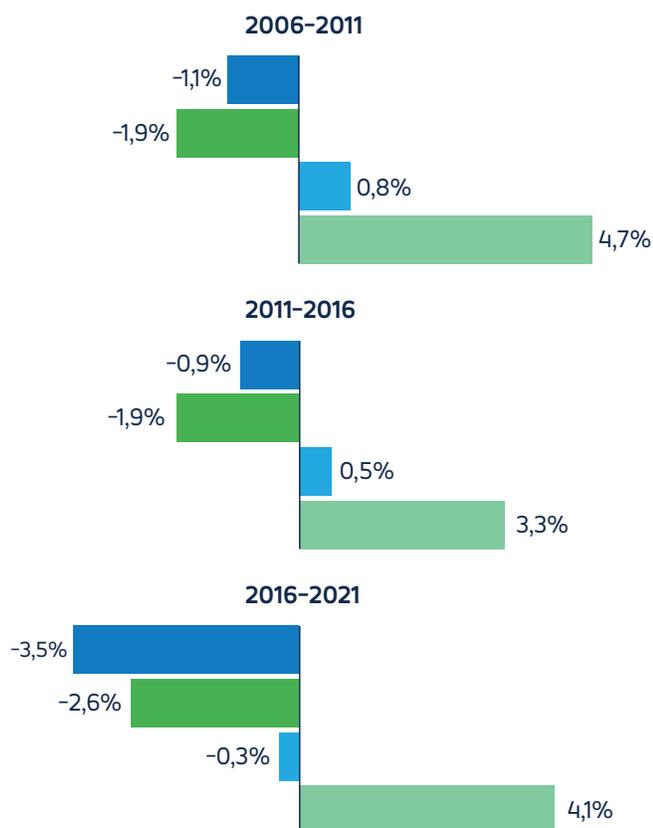
Population et projections de Dolbeau-Mistassini



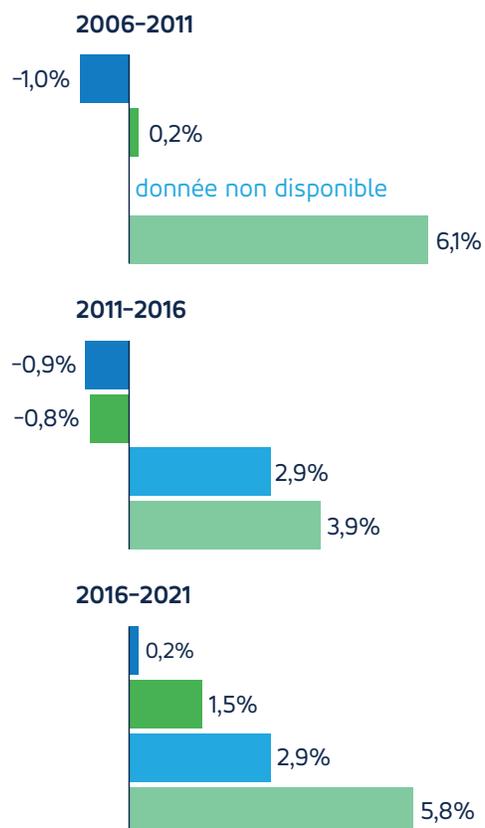
Nombre de ménages et projections



Taux de variation de la population



Taux de variation des ménages



■ Ville de Dolbeau-Mistassini
 ■ MRC Maria-Chapdelaine
 ■ Saguenay-Lac-Saint-Jean
 ■ Province de Québec

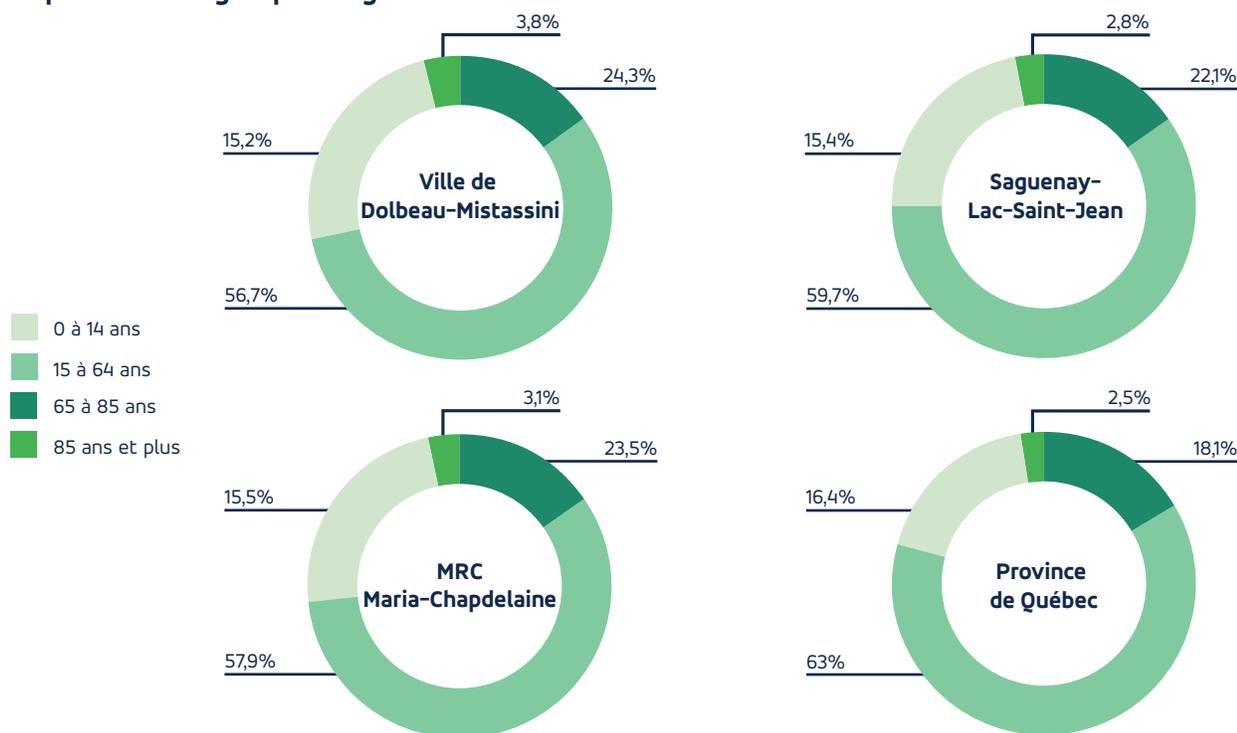
DÉMOGRAPHIE



Types de ménages de Dolbeau-Mistassini



Répartition des groupes d'âge



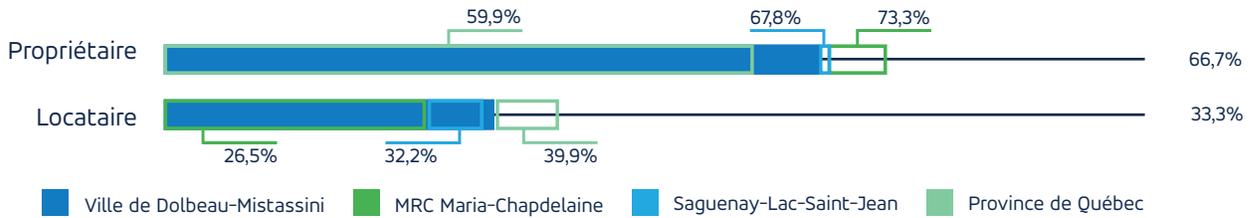
Âge moyen, âge médian et taille moyenne des ménages

	Ville de Dolbeau-Mistassini	MRC Maria-Chapdelaine	Saguenay-Lac-Saint-Jean	Province de Québec
Âge moyen	46,9 ans	46,3 ans	45,2 ans	42,8 ans
Âge médian	50,8 ans	50 ans	47,2 ans	43,2 ans
Taille moyenne des ménages (nombre de personnes/ménage)	2,1	2,1	2,1	2,2

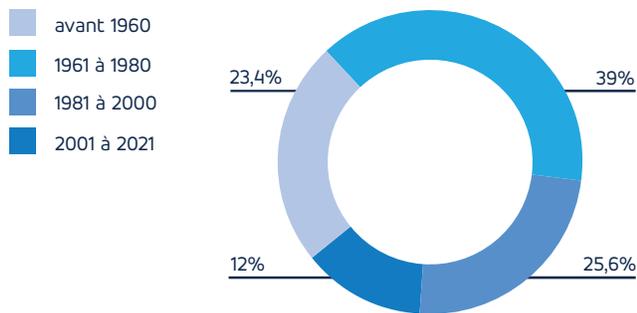
LOGEMENT



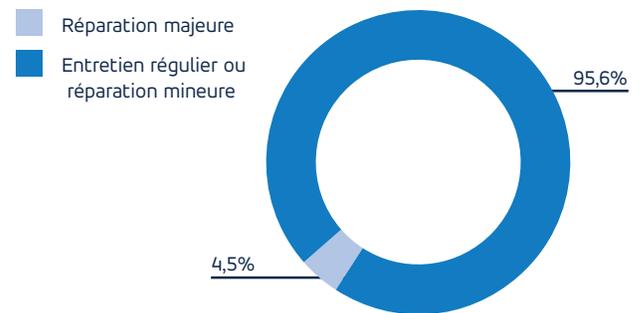
Mode de tenure



Périodes de construction des logements



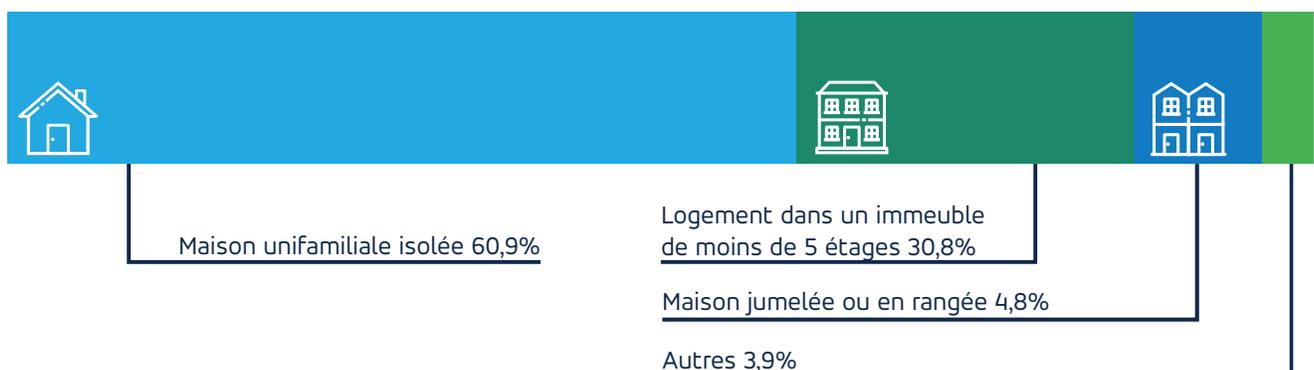
Besoin de réparation des logements



Nombre de logements créés



Typologie des logements



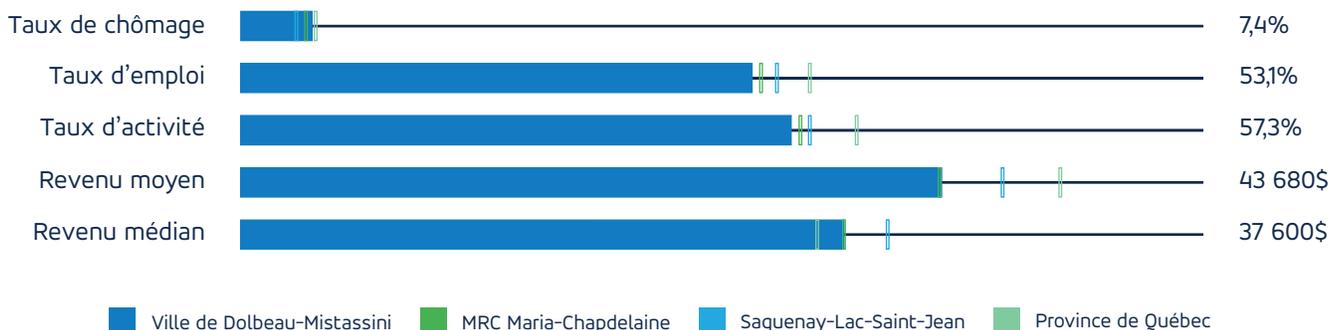
SOCIO-ÉCONOMIQUE



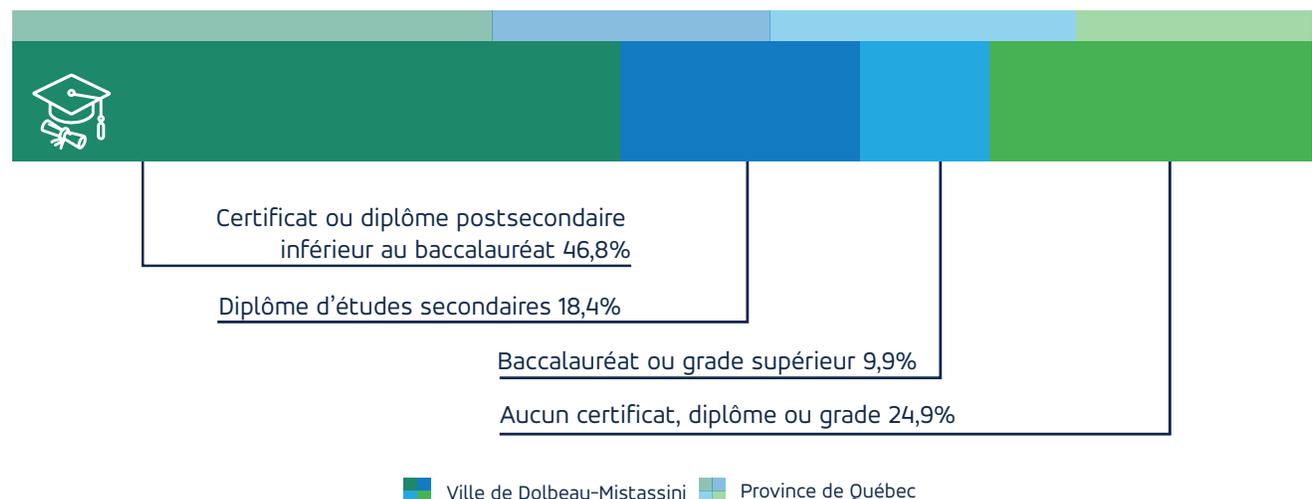
Indice de vitalité économique de Dolbeau-Mistassini



Taux de chômage, taux d'emploi, taux d'activité et revenu moyen et médian



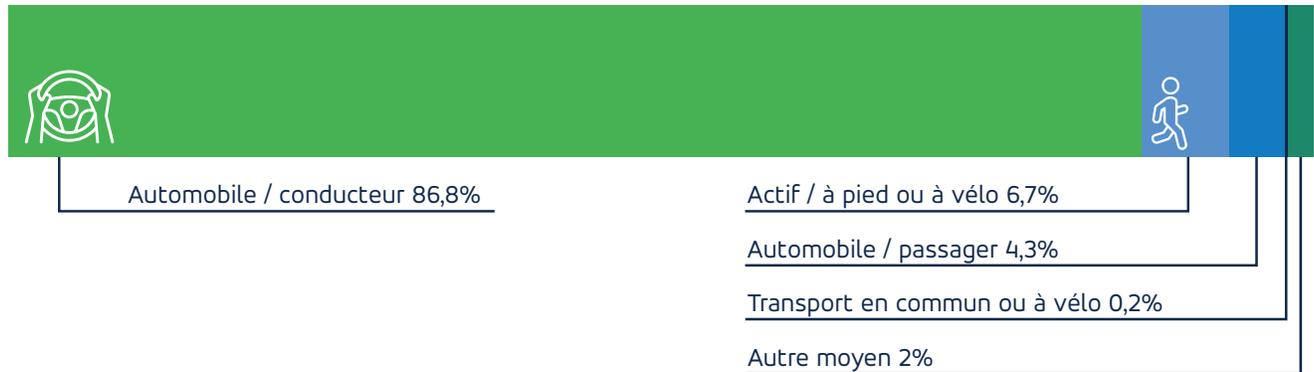
Niveau d'éducation de la population de Dolbeau-Mistassini



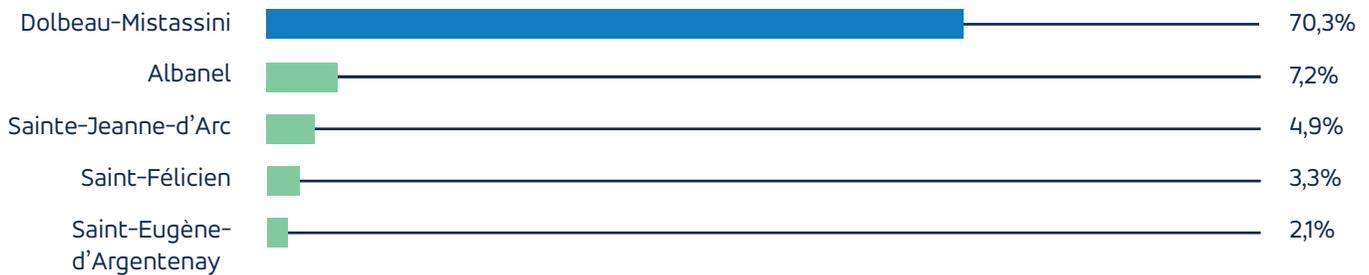
MOBILITÉ DES TRAVAILLEURS



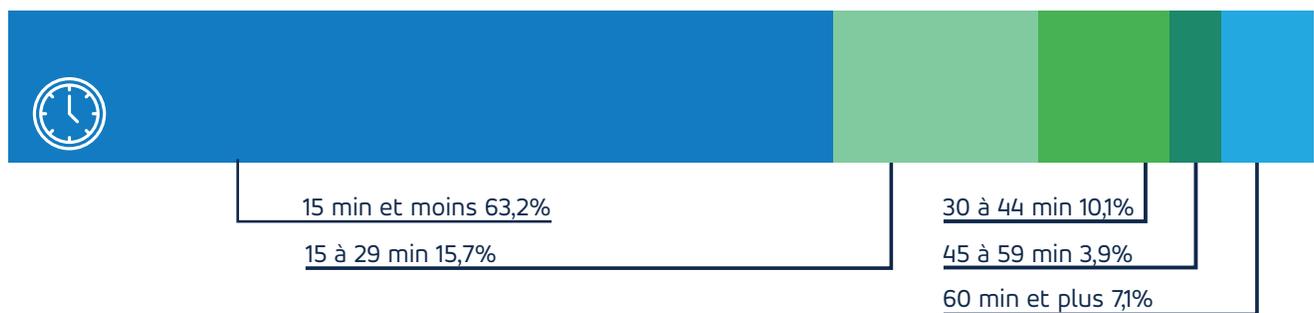
Mode de déplacement pour le travail



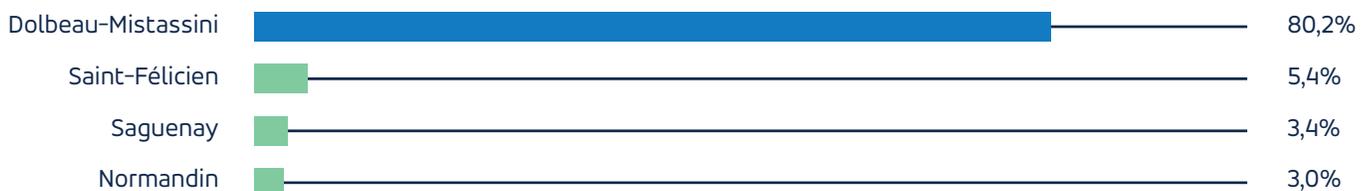
Lieu de résidence des travailleurs de Dolbeau-Mistassini



Durée des déplacements vers le lieu de travail des résidents de Dolbeau-Mistassini



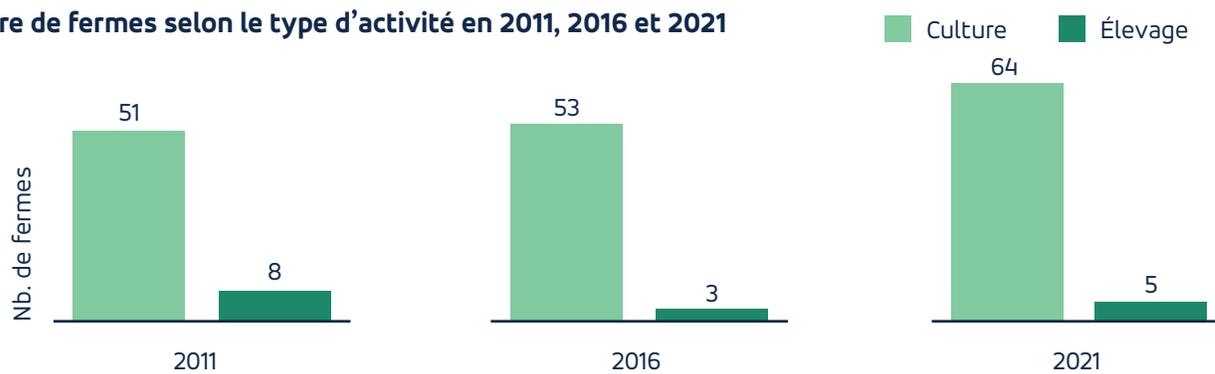
Lieu de travail des résidents de Dolbeau-Mistassini



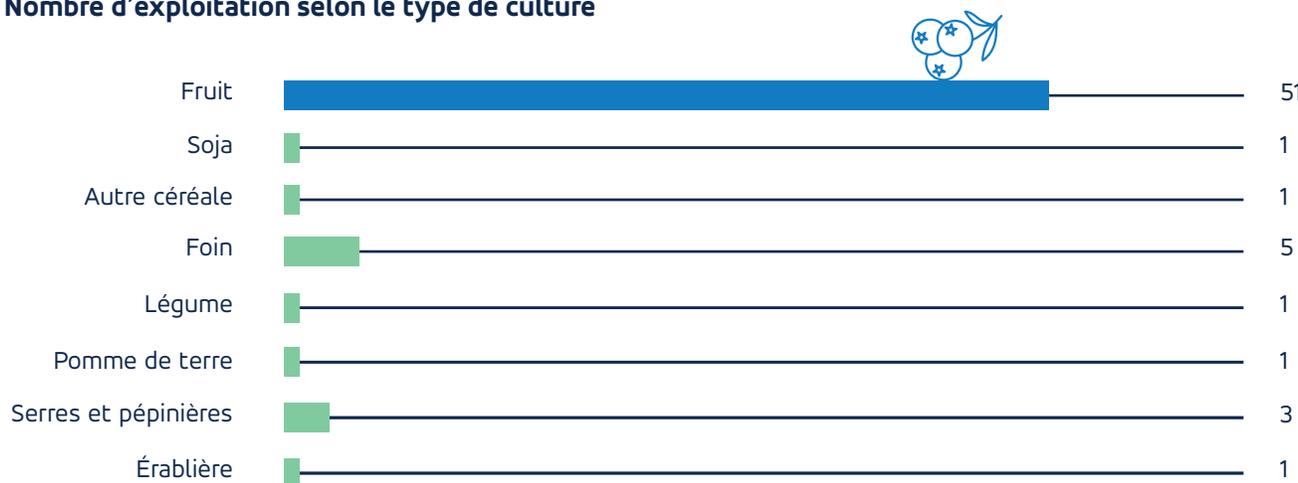
AGRICULTURE ET UTILISATION DU SOL



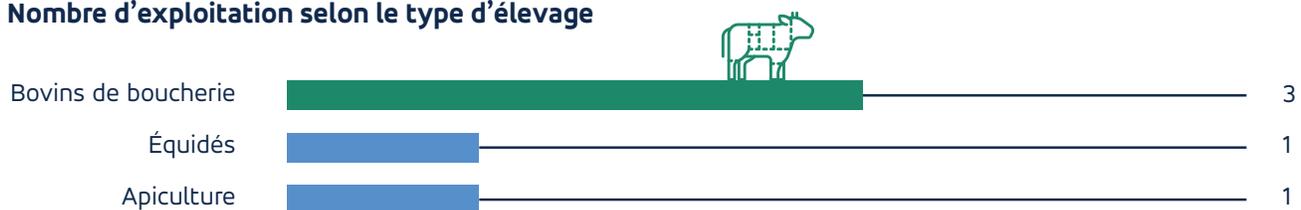
Nombre de fermes selon le type d'activité en 2011, 2016 et 2021



Nombre d'exploitation selon le type de culture



Nombre d'exploitation selon le type d'élevage



Utilisation du sol sur le territoire du Dolbeau-Mistassini

