

CHAPITRE 4

4.1) DÉFINITION ET CARACTÉRISTIQUES

Un périmètre d'urbanisation se définit comme étant une limite de territoire visant à circonscrire les espaces voués prioritairement à des fins urbaines. Plus qu'une simple délimitation entre les milieux rural et urbain, les périmètres d'urbanisation visent à reconnaître les pôles de services de chacune des municipalités. Ils déterminent également les lieux où les activités urbaines doivent être orientées en priorité.

À l'intérieur des périmètres d'urbanisation, les activités urbaines y sont généralement plus concentrées et plus diversifiées qu'ailleurs sur le territoire. Les notions de concentration des activités urbaines, de diversité des fonctions et de planification de la croissance représentent les principales caractéristiques associées aux périmètres d'urbanisation. L'étendue des périmètres d'urbanisation varie selon les caractéristiques de chacun des milieux, de la taille des municipalités, de la trame urbaine déjà existante, des équipements et infrastructures disponibles ainsi que de la croissance anticipée. Les périmètres d'urbanisation comprennent des milieux bâtis et des milieux non bâtis qui seront destinés principalement à recevoir la croissance future.

Les périmètres d'urbanisation visent à permettre aux municipalités de mieux gérer l'urbanisation et de planifier leur croissance future sur la base des consensus qui auront été établis dans le cadre de cette révision du schéma d'aménagement.

4.2) RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT EN MATIÈRE D'URBANISATION

La détermination et la délimitation des périmètres d'urbanisation tiennent compte des grandes orientations d'aménagement retenues au chapitre 3. Les principales orientations d'aménagement en matière d'urbanisation se résument comme suit :

- *Favoriser la concentration du milieu bâti en privilégiant le développement des fonctions urbaines à l'intérieur des périmètres d'urbanisation tout en permettant la consolidation des noyaux bâtis sur le territoire;*
- *Prévoir des espaces à bâtir suffisants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation pour répondre à la demande;*
- *Favoriser le maintien et l'amélioration d'un cadre de vie de qualité dans les milieux urbanisés.*

4.3) APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

Comme la révision des périmètres d'urbanisation représente un enjeu important pour les municipalités, la MRC de Portneuf a procédé à une évaluation complète de la situation de chacune des municipalités. Une analyse approfondie des données relatives à l'offre (inventaire des espaces disponibles) et à la demande (prévision du phénomène de la croissance) a été réalisée pour chacune des municipalités. La démarche retenue visait à déterminer si les municipalités disposaient d'espaces suffisants pour absorber la croissance urbaine d'ici l'horizon 2016. Un inventaire des terrains disponibles a en premier lieu été effectué. Cet inventaire a ensuite été comparé aux besoins anticipés de la municipalité en terme de croissance urbaine. Ces besoins ont été déterminés en fonction de l'évolution démographique de la municipalité recensée en 1991, 1996 et 2001, des projections démographiques réalisées pour la période 2006-2016 ainsi que du volume d'émission de permis à des fins de construction résidentielle comptabilisé entre 1996 et 2005. Les projets de développement anticipés par les municipalités ont également été considérés. Suite à cet exercice, une recommandation sur la nécessité ou non de réajuster le périmètre d'urbanisation a été formulée. La méthodologie retenue en matière d'évaluation de l'offre et de la demande est présentée dans les pages suivantes.

Les résultats de ces analyses et des recommandations ont été transmis à chacune des municipalités. À partir des documents transmis, les municipalités du territoire ont pu faire connaître leurs besoins et leurs attentes en matière de révision de leur périmètre d'urbanisation. Les demandes d'agrandissement ou d'ajustement des limites de périmètre d'urbanisation qui concernaient la zone agricole permanente ont été soumises pour analyse au Comité consultatif agricole de la MRC de Portneuf et ont fait l'objet d'une recommandation favorable de celui-ci.

Conformément aux exigences signifiées dans l'avis gouvernemental à l'égard du schéma d'aménagement et de développement révisé adopté le 25 mai 2007, la MRC de Portneuf a entrepris une démarche auprès de la Commission de protection du territoire agricole en vue d'obtenir l'exclusion de la zone agricole des espaces des périmètres d'urbanisation révisés qui empiètent sur la zone agricole décrétée. Cette démarche vise à assurer la concordance de la zone agricole avec les limites des périmètres d'urbanisation révisés et répond à un souci de cohérence entre le contenu du schéma d'aménagement et de développement et la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Les espaces à exclure demandés concernent un total de 18 secteurs répartis dans 11 municipalités.

4.3.1 DÉTERMINATION DE L'OFFRE EN TERRAIN

Un inventaire détaillé des terrains disponibles résidentiels, commerciaux et industriels a été effectué à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

Une attention particulière a été portée à la disponibilité des espaces résidentiels. En effet, la fonction résidentielle s'avère celle qui consomme le plus d'espace dans les zones urbaines. L'inventaire des espaces disponibles tient compte de l'ensemble des données disponibles au 31 décembre 2005.

Les terrains résidentiels ont été classés selon trois catégories :

Terrains disponibles immédiatement

Il s'agit de lots vacants, situés le long de rues existantes, généralement desservis par l'aqueduc et/ou l'égout, en vente et cadastrés selon les normes de lotissement en vigueur. Ces lots sont disponibles immédiatement pour la construction résidentielle.

Terrains disponibles à court ou moyen terme

Il peut s'agir de terrains situés le long de voies d'accès où passent les services. Ces terrains ne sont toutefois pas encore morcelés à des fins résidentielles. Selon la volonté du propriétaire, ces terrains pourraient être vendus à des fins résidentielles plus ou moins rapidement. Il peut s'agir également de développements futurs projetés où un plan préliminaire a été réalisé. Des coûts de viabilisation sont donc nécessaires et ces terrains ne sont donc pas immédiatement disponibles.

Terrains disponibles à long terme

Ces terrains ne sont ni desservis, ni morcelés et ni directement accessibles. Ces terrains représentent un potentiel de développement à plus ou moins long terme selon la volonté des propriétaires, les projets de la municipalité, leur localisation, etc. Il peut s'agir également de parties inutilisées de terrains cadastrés.

4.3.2 DÉTERMINATION DE LA DEMANDE***Les projections démographiques 2006-2016***

Pour évaluer la demande et les besoins en espaces résidentiels, des projections démographiques (population et ménages) ont été réalisées pour chacune des municipalités. La population de départ est constituée de celle relevée par les recensements canadiens de 1991, 1996 et de 2001. Aussi, tenant compte de la petite taille des populations locales et de la nature des données disponibles, nous avons utilisé pour effectuer cette prévision, la méthode des taux de survie qui, pour générer un nombre de ménages, consiste essentiellement à appliquer à la population projetée par groupe d'âge, les taux de survie correspondants. Il s'agit incidemment de la méthode la plus couramment utilisée pour les projections de population appliquées aux petites entités géographiques.

Pour évaluer les besoins en espaces résidentiels, nous avons estimé le nombre de nouveaux ménages en fonction de l'horizon 2016 et retenu le principe que chaque nouveau ménage entraîne une demande pour un nouveau logement. Le nombre de nouveaux ménages a été obtenu en divisant la population totale projetée dans chacune des municipalités par le nombre de personnes par ménage correspondant. Les données relatives au nombre estimé de personnes par ménage proviennent des projections réalisées par la MRC de Portneuf tenant compte des tendances démographiques observées à la lecture des données découlant des derniers recensements officiels.

La croissance résidentielle 1996-2005

Le nombre de permis de nouvelles constructions résidentielles a été comptabilisé de 1996 à 2005. Une moyenne annuelle a ensuite été calculée.

Le bilan

Pour déterminer les besoins en espaces résidentiels, l'indicateur le plus élevé entre la moyenne annuelle de permis résidentiel et les prévisions du nombre maximal de nouveaux ménages pour la période 2006-2016 a été retenu. La demande correspondra ainsi au nombre moyen annuel de constructions neuves ou au nombre maximal de nouveaux ménages sur un horizon de 11 ans. Pour tenir compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements et pour répondre à l'orientation visant à *prévoir des espaces à bâtir suffisants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation pour répondre à la demande*, l'offre a été indexée de 20%.¹

Comme l'inventaire des espaces disponibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation utilisé dans le cadre du présent schéma d'aménagement et de développement est à jour au 31 décembre 2005, il a été convenu de maintenir l'évaluation de la demande sur un horizon de 11 ans, soit pour la période 2006-2016. Advenant que les besoins évoluent différemment de ceux anticipés et qu'une municipalité manifeste de nouveaux besoins en espace, cette dernière devra produire un dossier argumentaire visant à justifier la pertinence de modifier le schéma d'aménagement et de développement afin d'agrandir les limites de son périmètre d'urbanisation pour répondre à de nouveaux besoins en espace. Un tel dossier argumentaire devra comprendre un portrait global de la situation urbaine de la municipalité, notamment en matière d'espaces disponibles pour les fins visées sur son territoire. La municipalité devra également identifier les secteurs jugés propices au développement et de moindre impact pour l'agriculture. Ces informations devront être mises en relation avec les perspectives de croissance de la municipalité.

4.3.3 CONSIDÉRATIONS PARTICULIÈRES POUR LA VILLE DE LAC SERGENT

Les caractéristiques propres au domaine urbanisé de la ville de Lac-Sergent font de cette municipalité un cas particulier en regard des éléments de référence qui, dans le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Portneuf, servent à délimiter un périmètre d'urbanisation municipal. En effet, la ville de Lac-Sergent a longtemps été la seule municipalité portneuvoise à ne pas posséder de périmètre d'urbanisation. Contrairement aux autres municipalités, la ville ne dispose pas d'un pôle de services (concentration institutionnelle / commerciale / rue principale), c'est-à-dire d'un lieu ou

1 Dans le cas de la ville de Pont-Rouge, cette indexation a été ramenée à 10% pour tenir compte du grand nombre d'espaces disponibles à des fins résidentielles hors du périmètre d'urbanisation.

d'une zone où les activités urbaines sont concentrées sur son territoire. On n'y retrouve pas non plus d'espaces caractérisés par une diversification des fonctions urbaines, ni de noyau villageois suffisamment attractif pour faire de la ville un générateur de déplacements à l'égard d'autres municipalités. Il faut également considérer le fait que cette municipalité est aux prises actuellement avec une problématique environnementale particulière (phénomène des cyanobactéries) étant de plus en plus affectée par la croissance de la charge en phosphore à l'intérieur du plan d'eau entraînant une dégradation de la santé écologique du lac.

Cette situation fait en sorte qu'il est justifié pour la MRC de Portneuf d'envisager une approche de planification différente dans le cas de la ville de Lac-Sergent qui soit plus adaptée au contexte d'occupation du territoire propre à cette municipalité au moment de délimiter son périmètre d'urbanisation.

Sur cette base, la MRC de Portneuf convient de la pertinence que la ville de Lac-Sergent se dote d'un périmètre d'urbanisation visant à regrouper les principales concentrations résidentielles en présence sur son territoire. À titre de cadre de référence pour délimiter ce périmètre, la MRC a considéré plusieurs éléments. La configuration de cette affectation vient d'abord intégrer les parties du territoire municipal où l'occupation résidentielle est la plus dense autour du lac. La localisation des principaux espaces résidentiels qui se situent à l'intérieur des zones inondables de la municipalité a également été considérée dans le cadre de l'exercice visant à déterminer le périmètre. Enfin, les besoins évoqués par la Ville quant à la desserte de son territoire en frais d'équipements et d'infrastructures à caractère collectif associés à la distribution et/ou au traitement des eaux et visant à régler la problématique environnementale qui lui est propre ont également servi à fixer les limites de son périmètre d'urbanisation.

Il est à noter qu'il n'est pas dans l'intention de la MRC de Portneuf d'encourager la densification du développement urbain autour du lac Sergent à la suite de l'établissement de ce nouveau périmètre urbain.

Aj. 2012, règl. 336, a. 4.2

4.3.4 LES ESPACES DISPONIBLES À DES FINS RÉSIDENTIELLES À L'EXTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

Bien qu'il existe dans certaines municipalités des secteurs localisés à l'extérieur des périmètres d'urbanisation comportant des emplacements pouvant potentiellement

servir à la construction de résidences permanentes ou saisonnières, il faut retenir que ces secteurs ont été identifiés au schéma d'aménagement et de développement d'abord et avant tout afin d'en permettre la consolidation et non pas dans le but d'y orienter en priorité le développement urbain.

Les secteurs identifiés à cette fin à l'intérieur des îlots déstructurés et de l'affectation résidentielle rurale se caractérisent de différentes façons et ne présentent pas tous le même attrait. Certains se caractérisent principalement par la présence de résidences permanentes alors que d'autres se caractérisent par une vocation essentiellement de villégiature. Enfin, d'autres secteurs se caractérisent à la fois par la présence de résidences saisonnières et permanentes, passant graduellement d'une vocation de villégiature à une vocation résidentielle. Tenant compte de ces distinctions, les emplacements vacants localisés dans de tels secteurs ne peuvent être calculés en totalité dans la détermination de l'offre en espaces disponibles d'une municipalité. Néanmoins, afin d'assurer une gestion adéquate de l'urbanisation dans les prochaines années, la MRC de Portneuf s'engage à tenir compte de l'offre de terrains à des fins résidentielles localisés hors des périmètres d'urbanisation lorsqu'une municipalité sollicitera un agrandissement des limites de son périmètre d'urbanisation pour répondre à des nouveaux besoins en espace. Les besoins en espace de la municipalité pourront alors être modulés en fonction de la demande effective pour des emplacements résidentiels hors du périmètre d'urbanisation, sur la base notamment de la proportion des permis de construction émis lors des dix dernières années dans de tels secteurs.

Mod. 2019, règl. 390, a. 5.1

4.4) MESURES PARTICULIÈRES DE GESTION DE L'URBANISATION APPLICABLES À CERTAINES MUNICIPALITÉS

Dans certains périmètres d'urbanisation, où l'offre en espaces disponibles à des fins résidentielles dépasse les besoins estimés pour la période de référence ou encore en raison de contraintes au développement caractérisant certains milieux, il est apparu opportun de prévoir des mesures particulières de gestion de l'urbanisation. C'est notamment le cas des villes de Cap-Santé et de Portneuf où il est apparu opportun de prévoir des mesures particulières de gestion de l'urbanisation. De telles mesures sont également prévues sur le territoire de la ville de Saint-Raymond, lesquelles visent à orienter prioritairement la croissance résidentielle dans les secteurs de cette

agglomération urbaine desservis par les infrastructures publiques et à favoriser la densification des espaces retenus pour répondre aux besoins en matière de logements.

Mod. 2011, règl. 333, a. 4.1

Remp. 2024, règl. 419, a. 4.1

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (paragraphe 1 de l'article 6) permet à la MRC, à l'intérieur des périmètres d'urbanisation identifiés à son schéma d'aménagement et de développement, de déterminer des zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement, d'ordonnancer le développement dans de telles zones et de déterminer des affectations du sol et la densité approximative d'occupation. Malgré ce pouvoir spécifique que la loi lui confère, la MRC de Portneuf estime que les municipalités sont mieux placées pour gérer de façon efficace et rationnelle l'urbanisation sur leur territoire respectif. Dans les circonstances, la MRC de Portneuf estime qu'il est plus approprié de mettre en place certaines mesures d'encadrement qui seront applicables uniquement aux endroits où l'offre en espaces dépasse largement les besoins.

Ainsi, pour les trois municipalités identifiées précédemment, la MRC de Portneuf estime approprié de créer des zones de réserve et/ou d'introduire des mesures visant à obliger lesdites municipalités à contrôler le développement à l'intérieur de leur périmètre d'urbanisation. Ces mesures doivent toutefois être adaptées à la réalité de chacune des municipalités et seront précisées à la fin de chacune des sections décrivant les périmètres d'urbanisation des municipalités concernées.

Mod. 2011, règl. 333, a. 4.2

4.4.1 LES ZONES DE RÉSERVE

Les zones de réserve correspondent à des secteurs compris à l'intérieur des périmètres d'urbanisation où aucun projet de développement n'est prévu à court ou moyen terme et qui ne sont pas desservies par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Afin d'éviter un développement tous azimuts et d'assurer une meilleure gestion de l'urbanisation à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, tout nouveau développement à caractère urbain (résidentiel, commercial, industriel) ainsi que la mise en place d'infrastructures urbaines (rue, aqueduc, égout, etc.) seront interdits dans une zone de réserve, à moins de remplir les conditions visant la levée d'une telle zone de réserve.

Comme la zone de réserve est vouée à l'expansion urbaine à plus long terme, il importe d'assurer un contrôle sur les usages qui peuvent y être exercés. À cette fin, seuls les usages à caractère extensif ne nécessitant pas la mise en place d'équipements ou d'infrastructures importants devraient y être autorisés à court ou moyen terme.

4.4.1.1 Levée de la zone de réserve

Malgré ce qui précède, le développement à l'intérieur de la zone de réserve pourra être autorisé si la municipalité démontre au moyen d'un inventaire détaillé qu'au moins 75% des espaces libres jugés disponibles à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation ont été comblés (incluant les terrains non construits ayant fait l'objet d'un permis de construction)

4.4.1.2 Autres modalités particulières

Pour diverses raisons, il peut arriver des cas où les besoins de développement évoluent différemment de ceux envisagés initialement lors de l'élaboration du schéma d'aménagement et de développement. Comme les zones de réserve ont été établies à partir d'une situation connue à un moment précis, il peut en effet se présenter des situations au fil des ans où la localisation de la zone de réserve ne correspond plus à la réalité de l'expansion de la municipalité. C'est pourquoi il importe de s'assurer que les zones de réserve puissent être interchangeables selon certaines modalités. Dans l'évaluation de la conformité de tels changements aux zones de réserve établies, la MRC s'assurera que la nouvelle zone de réserve proposée par la municipalité respectera les exigences suivantes :

- Elle devra être comprise à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation déterminées au schéma d'aménagement et de développement;
- Elle devra être de superficie au moins équivalente à celle identifiée à l'intérieur du schéma d'aménagement et de développement;
- Elle devra avoir été considérée dans l'offre en espaces disponibles pour la construction et s'avérer propice à la construction dans une perspective à long terme;
- Elle devra être en contiguïté avec la trame urbaine existante et s'avérer une option économiquement appropriée pour le développement comparativement aux autres espaces libres dans le périmètre d'urbanisation.

Le plan d'urbanisme de la municipalité devra être modifié afin de justifier les changements apportés. Il devra également bien identifier et localiser la nouvelle zone de réserve ainsi établie. Le règlement de zonage devra également être modifié afin d'interdire le développement des fonctions urbaines dans cette nouvelle zone de réserve.

À défaut de rencontrer les exigences énumérées ci-dessus, toute autre modification à une zone de réserve sera assujettie à une modification du schéma d'aménagement et de développement.

4.4.2 AUTRES MESURES PARTICULIÈRES DE GESTION DE L'URBANISATION DANS CERTAINES MUNICIPALITÉS

Certaines autres mesures particulières en matière de gestion de l'urbanisation s'appliquent dans les municipalités de Cap-Santé, Donnacona, Deschambault-Grondines, Pont-Rouge, Portneuf, Saint-Marc-des-Carières et Saint-Raymond. Ces mesures visent à prescrire certaines conditions au développement, conformément aux pouvoirs conférés au paragraphe 5 de l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Elles consistent à s'assurer qu'aucun permis de construction ne soit délivré à moins que le terrain à construire soit adjacent à une rue publique et que les services d'aqueduc et/ou d'égout soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée. Ces mesures peuvent toutefois varier en fonction du contexte local et sont plus amplement précisées à la fin de chacune des sections décrivant les périmètres d'urbanisation des quatre municipalités concernées.

Mod. 2011, règl. 333, a. 4.3

Mod. 2015, règl. 357, a. 4.1

Mod. 2024, règl. 419, a. 4.2

Dans le contexte de l'agrandissement du périmètre d'urbanisation de la ville de Donnacona, la MRC de Portneuf a jugé important d'introduire certaines mesures de gestion de l'urbanisation. Ces mesures visent notamment à augmenter la densité d'occupation résidentielle dans le secteur visé par l'expansion urbaine de la ville. Par l'introduction de telles mesures, la MRC de Portneuf poursuit l'objectif de maximiser l'utilisation urbaine de l'endroit et de réduire la pression du développement sur le territoire agricole environnant.

Aj. 2015, règl. 357, a. 4.2

4.5) LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION MUNICIPAUX

4.5.1 VILLE DE CAP-SANTÉ

4.5.1.1 *Analyse générale de la situation*

Portrait de l'urbanisation

- ◆ Les zones vouées à des fins urbaines occupent principalement les terrasses bordant le fleuve Saint-Laurent et s'étirent dans l'axe de celui-ci sous la forme d'un long ruban linéaire de chaque côté de la route 138, à partir des limites de la ville de Donnacona jusqu'aux limites du territoire de la ville de Portneuf.
- ◆ Le milieu urbain de la ville de Cap-Santé se caractérise par une fonction résidentielle largement dominante. Toutefois plusieurs commerces et services sont disséminés le long de la route 138 en alternance avec des résidences. On y retrouve aussi quelques services liés à l'administration publique, en raison de son rôle de chef lieu de la MRC de Portneuf.
- ◆ Le noyau historique de la municipalité, situé en bordure de l'ancien chemin du Roy, est reconnu pour sa grande richesse patrimoniale.
- ◆ Un secteur résidentiel isolé du noyau urbain s'est développé à l'intérieur de la zone agricole permanente de la municipalité, entre le chemin du Bois-de-l'Ail et la rivière Jacques-Cartier. Ce développement a fait l'objet d'une autorisation globale de la CPTAQ et comprend plusieurs emplacements encore disponibles.
- ◆ Des secteurs initialement voués à la villégiature, dans la partie ouest de la municipalité le long du fleuve Saint-Laurent, se sont transformés au fil des ans en zones résidentielles permanentes.
- ◆ Les problèmes liés à la qualité de l'eau potable ont récemment été corrigés avec la mise en opération d'une nouvelle usine de traitement de l'eau potable au charbon activé. La ville de Cap-Santé mise beaucoup sur les améliorations ainsi apportées aux infrastructures de traitement de l'eau pour attirer de nouveaux résidents et favoriser son développement urbain.

- ◆ L'ouverture de l'autoroute 40 et la présence d'un échangeur ont eu peu d'influence sur le développement de la municipalité. La route 138 continue d'être l'axe principal de développement.

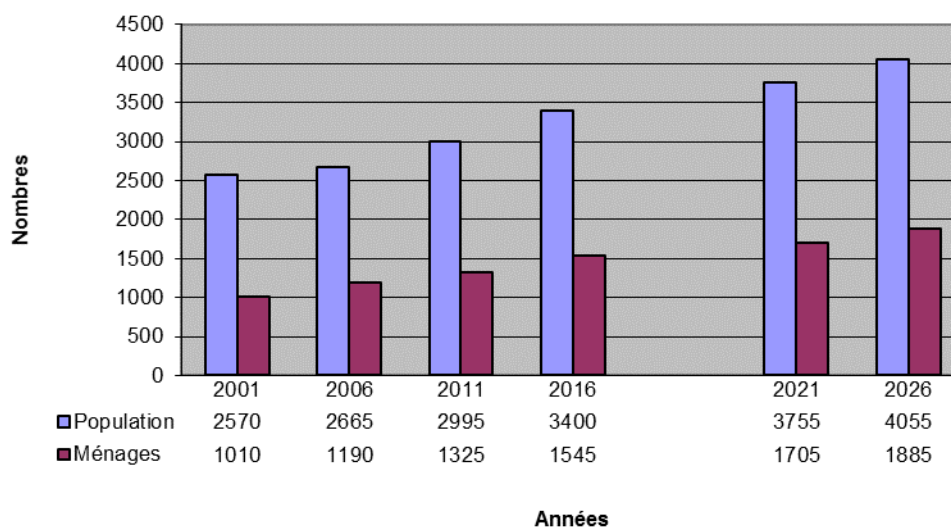
Évolution démographique et perspectives futures

Remp. 2017, règl. 377, a. 4.1

- ◆ Au cours de la période 2006-2016, la ville de Cap-Santé a fait état d'une forte progression démographique s'établissant à 27,6 %. Cette performance tranche fortement avec l'indice de croissance qui a caractérisé la ville lors de la décennie précédente (0,02 % entre 1996 et 2006).
- ◆ Le nombre de ménages s'est quant à lui accru de 29,9 % au cours de cette période passant de 1190 en 2006 à 1545 ménages en 2016, principalement en raison de l'afflux important de nouveaux résidents et de la diminution de la taille des ménages (étant passé de 2,4 à 2,2 au cours de cette période).
- ◆ Selon les projections effectuées par l'Institut de la statistique du Québec², la population de Cap-Santé continuera sa progression au cours des quinze prochaines années pour atteindre 4055 personnes à l'horizon 2026.
- ◆ Suivant les plus récentes projections démographiques, le nombre de ménages résidents dans la ville de Cap-Santé devrait continuer sa forte progression pour se situer à 1705 ménages en 2021 et 1885 ménages en 2026.
- ◆ Entre 2016 et 2026, le nombre ménages projetés sur le territoire de la ville de Cap-Santé augmentera de 22 %, soit une croissance de 340 nouveaux ménages.

² INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. [Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2011-2036](#), octobre 2014.

Population et ménages

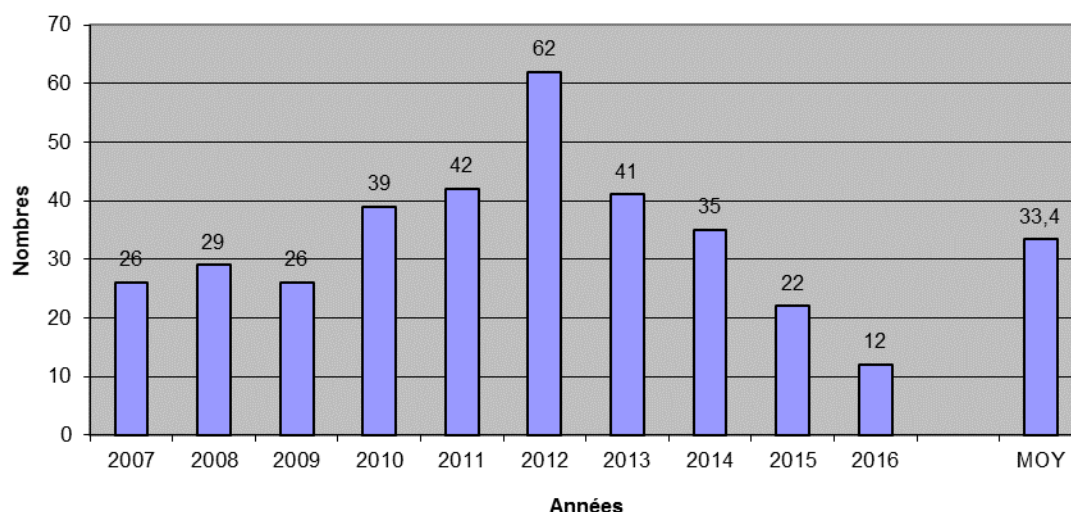


Croissance résidentielle et besoins anticipés

Remp. 2017, règl. 377, a. 4.2

- ♦ Au cours de la période 2007-2016, la ville a émis un total de 334 permis de construction résidentielle, soit une moyenne de 33,4 permis par an. En projetant cette tendance au cours des 10 prochaines années, il se construirait 334 nouvelles résidences d'ici l'horizon 2026.
- ♦ La majeure partie des résidences construites entre 2007 et 2016 étaient des résidences unifamiliales (304) et la majorité (239) ont été implantées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Permis de construction à des fins résidentielles



*Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (334) et du nombre maximal de nouveaux ménages projetés d'ici l'horizon 2026 (340), la demande a été estimée à 340 logements pour les 10 prochaines années. Tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+20 %), **le nombre de terrains nécessaires dans la ville pour absorber la croissance résidentielle au cours des 10 prochaines années est ainsi estimé à 408.***

4.5.1.2 Périmètre d'urbanisation

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation déterminé pour la ville de Cap-Santé couvre une superficie de 520,1 ha (avant modifications). Il est constitué d'une bande linéaire continue le long de la route 138 entre les limites de la ville de Portneuf et le site de l'église. Il s'élargit à proximité de Donnacona, sur le plateau dominant le fleuve. Une avancée le long de la route 358, vers l'échangeur de l'autoroute, fait également partie de ce périmètre.

Remp. 2017, règl. 377, a. 4.3

Les espaces utilisés à des fins urbaines sont desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout, à l'exception d'un secteur, où seuls quelques aqueducs privés sont

présents et correspond à la partie du périmètre située à l'ouest des installations du ministère des Transports localisées sur la route 138.

Remp. 2017, règl. 377, a. 4.3.1

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Ce périmètre dispose d'espaces pouvant servir à la construction résidentielle, soit l'équivalent de 57 terrains pouvant être utilisés à plus ou moins brève échéance. Sur ces 57 terrains, 45 sont disponibles immédiatement à la construction résidentielle et 12 le seront à court ou moyen terme. De plus on retrouve des superficies vacantes non desservies et non morcelées de 55 ha qui pourraient permettre, à long terme, le lotissement de 350 terrains.

Remp. 2017, règl. 377, a. 4.3.2

Le périmètre d'urbanisation compte également plusieurs espaces disponibles à des fins industrielles ou commerciales, dont une vaste zone localisée en bordure de la route 358.

*Compte tenu des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et des prévisions en matière de croissance, **ce dernier devrait satisfaire à la demande pour les 10 prochaines années.** Concernant les besoins en espaces commerciaux et industriels, de vastes superficies vacantes sont affectées à des usages commerciaux et industriels et peuvent répondre adéquatement aux besoins de la ville pour la même période.*

Remp. 2017, règl. 377, a. 4.3.3

Tableau 4.1 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Cap-Santé (2017-2026)

BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS 2017-2026		OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS (au 31 décembre 2016)	
Nouveaux ménages projetés	Nouvelles résidences projetées		
340	334	Immédiatement :	45
		Court/moyen terme :	12
		Long terme :	350
Besoins estimés* : 408		Offre totale :	407
		Zone de réserve :	40

* Besoins estimés basés sur l'indicateur le plus élevé, soit le nombre de permis susceptibles d'être émis par la Ville d'ici 2026, avec une marge de sécurité de 20 %.

Remp. 2017, règl. 377, a. 4.3.4

Modifications apportées

Cinq modifications sont apportées aux limites du périmètre d'urbanisation de la ville de Cap-Santé.

1. Un ajustement a été apporté à la limite du périmètre d'urbanisation entre les lots 125 et 164. Cet ajustement, d'une superficie de 16,7 hectares, vise à harmoniser la limite du périmètre d'urbanisation avec la configuration naturelle du terrain (ligne de falaise). Même s'il s'agit d'un empiètement sur le territoire assujéti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, l'espace concerné par cet ajustement ne fait pas l'objet d'utilisations agricoles et ne présente aucune possibilité de mise en valeur agricole. Il s'agit essentiellement d'un versant de falaise adossé à des terrains résidentiels déjà intégrés au périmètre d'urbanisation. Étant donné la présence d'un talus de forte dénivellation à cet endroit, cet ajustement n'entraîne aucune augmentation du nombre d'emplacements disponibles.
2. Un deuxième secteur couvrant une superficie totale de 4,4 hectares et situé sur une partie des lots 109, 111, 117 et 124 du cadastre de la paroisse de Cap-Santé est ajouté au périmètre d'urbanisation de la ville de Cap-Santé. Cet ajout vise à résoudre une problématique particulière constatée à l'endroit d'un secteur résidentiel de la municipalité. Un premier volet de cet ajout consiste à régulariser certains empiètements ayant été réalisés en zone agricole. Ces empiètements s'expliquent par

une mauvaise localisation des limites de la zone agricole pour ce secteur et d'une ambiguïté découlant de la description technique de la zone agricole révisée. Un deuxième volet de cet ajout consiste à permettre le bouclage des rues de ce secteur résidentiel de façon à éliminer les inconvénients associés aux rues sans issues desservant celui-ci. En dépit du fait que cette modification ne vise pas à augmenter l'offre en espaces disponibles sur le territoire de la ville de Cap-Santé, un total de 34 nouveaux emplacements résidentiels serait tout de même rendu possible suite à cet ajout. Une ordonnance d'exclusion a été rendue en date du 18 octobre 2006 pour ce secteur.

3. En lien avec la modification précédente, une réduction du périmètre d'urbanisation est apportée à l'endroit d'une partie du lot 99 du cadastre de la paroisse de Cap-Santé. La parcelle de terrain faisant l'objet de cette réduction appartient à la ville de Cap-Santé et couvre une superficie de 1,8 hectare. Elle vise à compenser en partie les besoins additionnels requis pour permettre le bouclage des rues sur une partie des lots 109, 111, 117 et 124 du cadastre de la paroisse de Cap-Santé. Une ordonnance d'inclusion a été rendue en date du 18 octobre 2006 pour ce secteur.
4. Enfin, comme la limite du périmètre d'urbanisation ne coïncide pas avec la limite de la zone agricole dans la partie ouest de la municipalité entre les lots 164 et 178, le périmètre d'urbanisation est modifié afin d'harmoniser les limites de celui-ci avec celles de la zone agricole permanente. Cette modification entraînera au total un ajout de 7,4 hectares à la superficie du périmètre d'urbanisation.
5. Un ajustement est apporté à la limite du périmètre d'urbanisation sur une partie des lots 3 833 319, 5 208 176 et 5 208 181 du cadastre du Québec. Cet ajustement, d'une superficie de 7 600 mètres carrés, vise à permettre à la Ville de Cap-Santé d'aménager une deuxième sortie de rue pour permettre aux résidents de l'endroit de pouvoir compter sur une voie alternative pour accéder à la route 138 en cas d'urgence.

Aj. 2017, règl. 377, a. 4.3.5

4.5.1.3 Mesures particulières de gestion de l'urbanisation

Comme le périmètre d'urbanisation de la ville de Cap-Santé dispose de vastes espaces libres pour le développement et que ces derniers dépassent largement les besoins estimés, la MRC de Portneuf retient les mesures de gestion de l'urbanisation suivantes :

1. Une zone de réserve est établie à même certains espaces libres pour le développement. Localisée sur une partie des lots 90 et 93 du cadastre de la paroisse de Cap-Santé, la zone de réserve déterminée couvre une superficie d'environ 6,4 hectares et est identifiée sur la carte 4.1. Ce secteur présente un potentiel d'environ 50 terrains résidentiels. Pour diverses raisons, cet espace n'est pas jugé prioritaire au développement à court ou à moyen terme (voir modalités applicables à la zone de réserve apparaissant à l'article 4.4.1).
2. Prescrire comme condition à l'émission d'un permis de construction à l'intérieur du périmètre d'urbanisation que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée soit adjacent à une rue publique.
3. Dans les nouveaux secteurs de développement, prescrire comme condition à l'émission d'un permis de construction que les services d'aqueduc et d'égout (ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi) soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée (ou que le règlement décrétant leur installation soit en vigueur).

4.5.2 MUNICIPALITÉ DE DESCHAMBAULT-GRONDINES

4.5.2.1 *Analyse générale de la situation*

Portrait de l'urbanisation du secteur de Deschambault

- ◆ Le milieu urbain du secteur de Deschambault se caractérise principalement par son noyau villageois ainsi que par la présence de quelques secteurs utilisés à des fins résidentielles, commerciales et industrielles répartis à différents endroits de son territoire.
- ◆ Érigé sur le Cap Lauzon et s'étirant en bordure de la route 138 et de l'ancien chemin du Roy, le noyau villageois possède une forte valeur patrimoniale et fait l'objet de diverses mesures visant à protéger son cachet historique et architectural.
- ◆ Suite à une réévaluation des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, le schéma d'aménagement avait été modifié en 1993 afin de rendre disponible à des fins résidentielles un espace d'une superficie de 10,8 hectares. Cette modification avait été effectuée suite à une exclusion ainsi qu'à une autorisation accordées par la Commission de protection du territoire agricole.
- ◆ Si historiquement, le développement urbain s'est effectué autour du noyau villageois, l'ouverture de l'autoroute 40 et la présence de deux échangeurs ont fortement modifié la situation au cours des deux dernières décennies.
- ◆ L'échangeur situé à l'intersection de l'autoroute 40 et du boulevard Dussault a généré un important développement commercial et résidentiel.
- ◆ L'implantation de l'aluminerie Loralco, au début des années 1990, a conduit en la création d'un parc industriel destiné à l'industrie à grand gabarit et nécessité l'ouverture d'un nouvel échangeur à l'intersection de l'autoroute 40 et de la route Proulx pour en assurer la desserte. Ce parc industriel couvre une superficie de 540,2 ha sur le territoire de la municipalité de Deschambault-Grondines.
- ◆ Le réseau d'aqueduc a été mis en place pour desservir la majeure partie du territoire du secteur de Deschambault.

Portrait de l'urbanisation du secteur de Grondines

- ◆ Le milieu urbain du secteur de Grondines se caractérise par un développement linéaire le long de la rue Principale ainsi que le long de la route 138.
- ◆ Dans le passé, le fleuve Saint-Laurent a exercé une influence considérable dans la localisation des constructions dans le secteur de Grondines et encore aujourd'hui ce dernier joue, par son attrait, un rôle déterminant dans son développement urbain.
- ◆ L'un des principaux secteurs de développement résidentiel actif se localise entre la route 138 et le fleuve, le long de la rue Terrasse du Quai. Le nombre d'espaces disponibles au développement est toutefois limité dans ce secteur en raison de la présence de milieux humides qui constituent des contraintes au développement. La route 138 demeure un axe privilégié de développement mais principalement pour des usages à vocation particulière, soit à caractère mixte (résidentiel et commercial).

Mod. 2020, règl. 394, a. 4.1

- ◆ La présence de zones à risque d'inondation ainsi que d'affleurements rocheux limitent considérablement le développement des fonctions urbaines dans les espaces disponibles à cette fin.
- ◆ Tenant compte des besoins manifestés par la Municipalité, un espace d'environ 2,7 hectares a été exclu de la zone agricole pour permettre le développement de nouveaux espaces résidentiels. Cette expansion du périmètre d'urbanisation concerne le lot 4 806 962 pour lequel une autorisation à des fins commerciales a déjà été accordée par le passé, ainsi qu'une partie du lot 3 926 614 faisant partie de l'aire agricole viable.

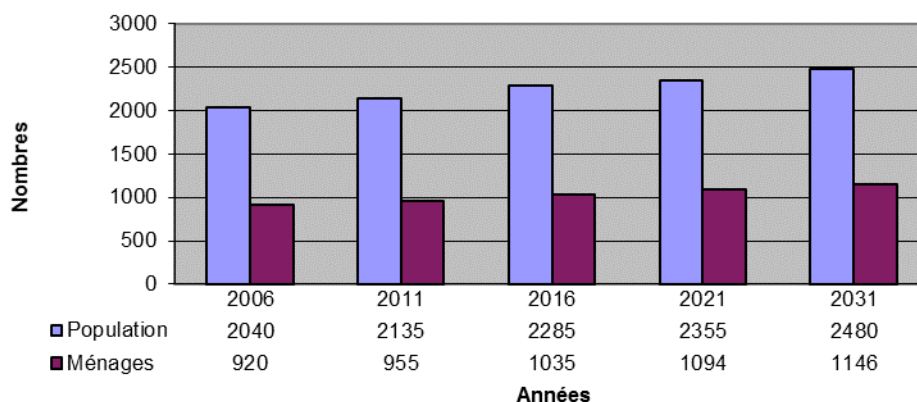
Aj. 2020, règl. 394, a. 4.1

- ◆ Les abords du fleuve se caractérisent par une vocation de villégiature. On y retrouve de nombreux chalets, particulièrement le long du chemin des Ancêtres. Plusieurs de ces chalets se sont transformés graduellement en résidences permanentes.
- ◆ Même si l'autoroute 40 traverse le territoire, il demeure que cet axe majeur de circulation a eu peu d'effet sur le développement de la municipalité. L'échangeur récemment construit à l'intersection de l'autoroute 40 et de la route Guilbault ainsi que les travaux de réfection de cette dernière permettront d'améliorer la circulation routière et de lier plus directement à l'autoroute les municipalités situées plus au nord.

Évolution démographique et perspectives futures

- ♦ Au cours de la période 2006-2016, la municipalité de Deschambault-Grondines a connu une hausse de sa population de 12 %, passant de 2 040 à 2 285 personnes au cours de cette période. Cette progression démographique est supérieure à l'indice de croissance qui a caractérisé la municipalité lors des deux décennies précédente (4,1 % entre 1996 et 2006 et 4 % entre 1991 et 2001).
- ♦ Le nombre de ménages s'est également accru d'un peu plus de 12 % au cours de cette période passant de 920 à 1 035 ménages de 2006 à 2016. Cette croissance est stable depuis 1991. En effet, le nombre de ménages s'était accru de 12,3 % entre 1991 et 2001. L'arrivée de l'aluminerie Loralco, au début des années 1990, avait contribué à insuffler un dynamisme nouveau à la municipalité et celui-ci se maintient selon les dernières données démographiques observées en termes de nouveaux ménages.
- ♦ Selon les projections effectuées par l'Institut de la statistique du Québec³, la population de la municipalité de Deschambault-Grondines poursuivra sa croissance au cours des quinze prochaines années pour atteindre 2 480 personnes à l'horizon 2031, soit une augmentation de 8,5 % de la population observée en 2016. **Le nombre de ménages devrait également augmenter avec un gain de 111 ménages** pendant la même période, ce qui représente un taux de croissance légèrement moins élevé que celui observé depuis les deux dernières décennies.

Population et ménages

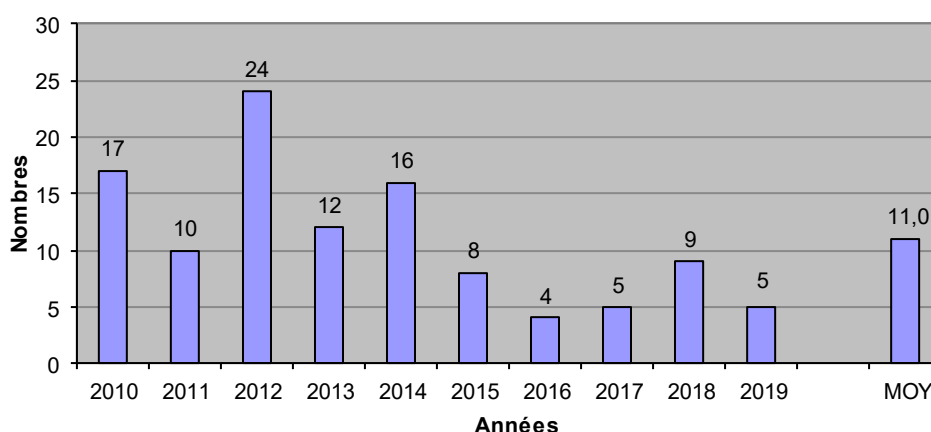


Remp. 2020, règl. 394, a. 4.2

³ INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. [Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2011-2031](#).

Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ Au cours de la période 2010-2019, un total de 110 permis de construction résidentielle a été émis dans la municipalité de Deschambault-Grondines, soit une moyenne de 11 permis par an. En projetant cette tendance au cours des 15 prochaines années, il se construirait 165 nouvelles résidences d'ici l'horizon 2034.
- ♦ La plupart des résidences construites au cours de la dernière décennie étaient des résidences de type unifamilial isolé (100).
- ♦ La majorité (70) des résidences construites entre 2010 et 2019 ont été implantées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Permis de construction à des fins résidentielles

*Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (165) et du nombre maximal de nouveaux ménages projetés d'ici l'horizon 2034 (111), la demande a été estimée à 165 logements pour les 15 prochaines années. Tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+20 %), **le nombre de terrains nécessaires pour absorber la croissance résidentielle au cours des 15 prochaines années est ainsi estimé à 198.***

Remp. 2020, règl. 394, a. 4.3

4.5.2.2 Périumètre d'urbanisation

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation déterminé pour la municipalité de Deschambault-Grondines couvre une superficie de 154,6 hectares. Celui-ci se divise principalement en deux secteurs distincts : le premier correspond au périmètre d'urbanisation de l'ancienne municipalité de Deschambault (66,2 ha) alors que le second correspond à celui de l'ancienne municipalité de Grondines (88,4 ha). Un secteur adjacent à l'emprise sud de la route 138 avait également été intégré au périmètre d'urbanisation pour le secteur de Grondines au premier schéma d'aménagement.

Mod. 2020, règl. 394, a. 4.4

Le secteur correspondant à l'ancienne municipalité de Deschambault intègre dans sa partie centrale le cap Lauzon surplombant le fleuve Saint-Laurent et s'étire le long de la route 138 et de l'ancien chemin du Roy. À cela s'ajoute une zone résidentielle (développement Montambault) dans sa partie nord-ouest s'étant presque entièrement développée à des fins résidentielles, plus particulièrement au cours de la période couvrant les années 2004 à 2013. Ce périmètre est desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout et une grande partie de celui-ci a été reconnue comme territoire d'intérêt historique au schéma d'aménagement et de développement.

Mod. 2020, règl. 394, a. 4.5

Le secteur correspondant à l'ancienne municipalité de Grondines comprend l'espace situé entre le fleuve Saint-Laurent et une bande de terrain située à 60 mètres au nord du chemin Sir Lomer-Gouin, entre la route Omer-Rivard et la route du Quai. Il s'étire par la suite en direction ouest sur une longueur d'environ 1,5 km pour intégrer les terrains compris entre le chemin du Faubourg et le chemin du Roy jusqu'au secteur du Faubourg. Il s'étire également en bordure du chemin des Ancêtres pour y intégrer un secteur de villégiature en bordure du fleuve. Le périmètre d'urbanisation est entièrement desservi par le réseau d'aqueduc et les nouveaux développements résidentiels seront également desservis par l'aqueduc. Une partie du périmètre d'urbanisation correspondant à l'ancien village de Grondines est reconnue au schéma d'aménagement et de développement comme ensemble d'intérêt régional, en raison de la concentration de bâtiments ayant un intérêt patrimonial.

Mod. 2020, règl. 394, a. 4.6

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Selon les inventaires réalisés, le périmètre d'urbanisation correspondant à l'ancienne municipalité de Deschambault dispose de quelques terrains pouvant servir à la construction résidentielle à plus ou moins brève échéance (15 terrains). Sur ces 15 terrains, 9 sont disponibles immédiatement à la construction résidentielle et 6 autres le seront à court ou moyen terme.

Quant au bilan des espaces disponibles réalisé dans le périmètre d'urbanisation correspondant à l'ancienne municipalité de Grondines, les inventaires réalisés font état de quelques espaces pouvant servir à la construction résidentielle à plus ou moins brève échéance, soit l'équivalent de 24 terrains. Sur ces 24 terrains, 16 sont disponibles immédiatement à la construction résidentielle et 8 le seront à court ou moyen terme. On retrouve également à l'intérieur du périmètre d'urbanisation du secteur de Grondines un espace inclus à la zone agricole permanente qui pourrait représenter éventuellement un certain potentiel pour développer quelques terrains. On remarque par ailleurs, le long de la route 138, de nombreux lots vacants mixtes pouvant recevoir des usages commerciaux légers.

*Compte tenu des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et des prévisions en matière de croissance, **ce dernier ne pourrait suffire à combler les besoins anticipés au cours des 15 prochaines années.** Selon les projections réalisées, on estime que 198 unités de logement sont nécessaires pour répondre à la demande jusqu'en 2034. Sachant que l'offre de terrains à l'intérieur du périmètre d'urbanisation correspond à environ 39 terrains, on estime que 159 nouveaux terrains résidentiels seraient nécessaires pour absorber la croissance résidentielle au cours des 15 prochaines années. Concernant les besoins en espaces commerciaux, des terrains mixtes sont actuellement disponibles pour répondre à ces besoins à court terme. En ce qui concerne les besoins en espaces industriels, de tels espaces sont disponibles à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.*

Mod. 2020, règl. 394, a. 4.7

Tableau 4.2 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Deschambault-Grondines (2020-2034)

BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS (2020-2034)		OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS au 26 novembre 2019			
Ménages projetés	Nouvelles résidences		DE	GR	Total
111	165	Immédiatement:	9	16	25
		Court/moyen terme:	6	8	14
		Long terme:	--	--	--
Besoins estimés*:	198	Offre totale:	15	24	39

* Besoins estimés basés sur l'indicateur le plus élevé, soit le nombre de permis susceptibles d'être émis par la Municipalité d'ici 2034, avec une marge de sécurité de 20 %.

Mod. 2020, règl. 394, a. 4.8

Modification apportée

1. Aucune modification n'est apportée au périmètre d'urbanisation correspondant à l'ancien périmètre d'urbanisation de la municipalité de Deschambault dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement.
2. Quant au secteur correspondant à l'ancien périmètre d'urbanisation de la municipalité de Grondines, une première modification a été apportée en vue de soustraire l'espace situé à l'extérieur du noyau de village et situé au sud de la route 138, entre les lots 7 et 40 inclusivement. Ce secteur a été enlevé pour réduire les contraintes sur l'agriculture et parce qu'il ne possède pas les attributs relatifs à la notion de périmètre d'urbanisation. Celui-ci a plutôt été affecté à des fins résidentielles rurales et pourra tout de même être consolidé à des fins urbaines. Ce secteur couvre une superficie de 15,6 hectares.
3. Une deuxième modification a été apportée à la délimitation du périmètre d'urbanisation pour y inclure une bande de terrains de 50 mètres au nord d'une partie du chemin des Ancêtres (mesurée à partir de l'emprise nord du chemin). Il s'agit ici d'un ajustement du périmètre d'urbanisation justifié par la relocalisation du chemin des Ancêtres. Ce secteur couvre une superficie de 0,7 hectare pouvant permettre le lotissement d'environ 7 nouveaux terrains.

4. Un ajustement a été apporté à la délimitation du périmètre d'urbanisation du secteur de Grondines dans le cadre de la révision des limites de la zone agricole en fonction du cadastre rénové par la Commission de protection du territoire agricole du Québec. Il s'agit d'un ajustement mineur ayant eu pour effet d'intégrer à ce périmètre d'urbanisation une partie du lot 3 926 603 située au nord de l'intersection des chemins du Faubourg et Sir-Lomer-Gouin couvrant une superficie de 0,1 hectare.

Aj. 2019, règl. 390, a. 5.3

5. Une modification est apportée à la délimitation du périmètre d'urbanisation du secteur de Grondines afin de permettre le développement de nouveaux emplacements résidentiels sur une partie des lots 4 806 962 et 3 926 614 du cadastre du Québec situés à l'extrémité nord-est du périmètre urbain. Cet agrandissement, d'une superficie approximative de 2,7 ha, vise la création de treize nouveaux lots à bâtir qui seront desservis par l'aqueduc municipal.

Aj. 2020, règl. 394, a. 4.9

4.5.2.3 Mesures particulières de gestion de l'urbanisation

Afin d'assurer que la municipalité exerce le contrôle de son développement, il apparaît approprié de retenir les mesures de gestion de l'urbanisation suivantes :

Mod. 2020, règl. 394, a. 4.10

1. Prescrire comme condition à l'émission d'un permis de construction à l'intérieur des périmètres d'urbanisation déterminés pour les secteurs de Deschambault et de Grondines que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée soit adjacent à une rue publique.
2. Pour le périmètre d'urbanisation déterminé pour le secteur de Deschambault, prescrire comme condition à l'émission d'un permis de construction que les services d'aqueduc et d'égout (ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi) soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée (ou que le règlement décrétant leur installation soit en vigueur).
3. Pour le périmètre d'urbanisation déterminé pour le secteur de Grondines, prescrire comme condition à l'émission d'un permis de construction que le service d'aqueduc (ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi) soit établi sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée (ou que le règlement décrétant leur installation soit en vigueur).

4.5.3 VILLE DE DONNACONA

4.5.3.1 *Analyse générale de la situation*

Portrait de l'urbanisation

- ◆ Les zones vouées à des fins urbaines occupent environ 25% du territoire de la ville de Donnacona, confirmant ainsi la vocation urbaine dominante de cette municipalité.
- ◆ La ville de Donnacona représente un pôle d'emplois et un centre de services important sur le territoire de la MRC de Portneuf. Elle y concentre plusieurs commerces et services ayant un rayonnement régional.
- ◆ Le développement urbain de la ville de Donnacona s'est d'abord effectué en bordure de l'ancien chemin du Roy, devenu aujourd'hui la rue Notre-Dame, et à proximité de l'usine de pâte et papier.
- ◆ L'ouverture de la route 138 et plus tard de l'autoroute 40 a orienté le développement urbain plus au nord, principalement sur le plateau situé entre la route 138 et la rue Notre-Dame.
- ◆ La présence d'un échangeur donnant accès à l'autoroute 40 a entraîné le développement d'une zone industrielle et commerciale entre cette dernière et la route 138.
- ◆ La création d'un parc industriel au milieu des années 1990 permet aujourd'hui à la ville de Donnacona de bénéficier d'une infrastructure d'accueil intéressante pour renforcer et diversifier sa structure industrielle.
- ◆ Jouissant d'un contexte favorable et d'une dynamique nouvelle, le rythme de développement de la ville de Donnacona s'est accentué au cours des dernières années. Cela se traduit autant du point de vue résidentiel que commercial et industriel.
- ◆ La Ville de Donnacona entend établir pour l'avenir une nouvelle zone d'expansion urbaine dans la continuité du développement résidentiel amorcé vers l'est à partir du quartier du Plateau Saint-Laurent.

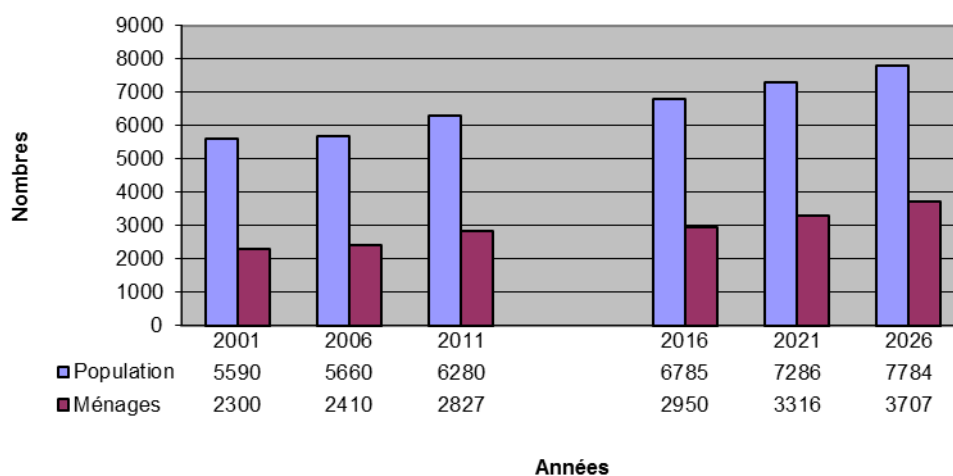
Mod. 2011, règl. 333, a. 5.1

Aj. 2015, règl. 357, a. 5.1

Évolution démographique et perspectives futures

- ◆ Entre 2001-2011, la population de la ville de Donnacona s'est accrue de 12,3 %. Cette forte augmentation constatée depuis 2001 représente un renversement significatif de la situation alors que la population de la ville était en décroissance au tournant des années 2000.
- ◆ Le nombre de ménages a augmenté de 23 % entre 2001 et 2011. La ville de Donnacona a connu au cours de cette décennie un essor important comparativement aux performances des années antérieures.
- ◆ Selon les projections effectuées, le bilan démographique de la ville de Donnacona s'avérera positif au cours des prochaines années pour atteindre 7784 personnes en 2026, soit une augmentation de 24 % par rapport à la situation recensée en 2011.
- ◆ En constante augmentation ces dernières années, le nombre de ménages devrait continuer à fortement progresser jusqu'en 2026 (31,1 % par rapport à la situation recensée en 2011).

Population et ménages VILLE DE DONNACONA



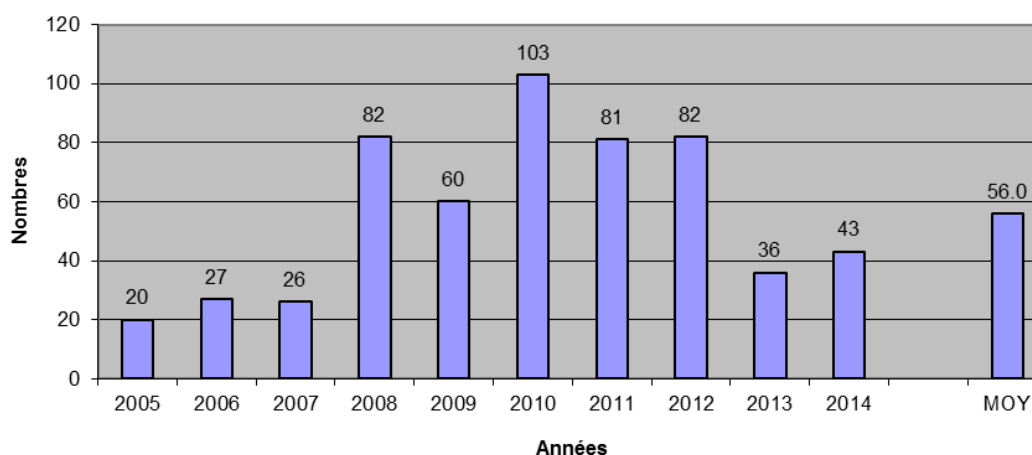
Remp. 2011, règl. 333, a. 5.2

Remp. 2015, règl. 357, a. 5.2

Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ Au cours de la période 2005-2014, la Ville de Donnacona a émis un total de 560 permis de construction résidentielle, soit une moyenne de 56 par an. En projetant cette tendance au cours des 11 prochaines années, il se construirait 616 nouvelles résidences d'ici l'horizon 2026.

**Permis de construction à des fins résidentielles
VILLE DE DONNACONA**



- ♦ La très grande majorité des résidences construites étaient des résidences unifamiliales (519) et se sont construites en presque totalité (97 %) à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.
- ♦ Après s'être maintenu suivant une moyenne d'environ 24 permis de construction par année entre 2005 et 2007, le nombre de nouvelles résidences a fortement augmenté au cours des cinq années suivantes (2008-2012) atteignant alors une moyenne d'environ 81 permis par année. L'année 2010 a été exceptionnelle alors que 103 permis de construction résidentielle ont été délivrés au cours de cette période.

Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (616) et du nombre maximal de nouveaux ménages projetés d'ici l'horizon 2026 (757), la demande a été estimée à environ 757 logements pour les 11 prochaines années.

Remp. 2011, règl. 333, a. 5.3

Remp. 2015, règl. 357, a. 5.3

4.5.3.2 *Périmètre d'urbanisation*

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation de la ville de Donnacona couvre une superficie de 501,7 hectares (avant modifications). Il est compris entre l'autoroute 40 au nord, la rivière Jacques-Cartier à l'ouest, le fleuve au sud et la zone agricole à l'est. Ce périmètre se prolonge à l'est le long de la rue Notre-Dame. La partie urbanisée du périmètre d'urbanisation est desservie par les réseaux d'aqueduc et d'égout.

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Les espaces urbanisés du territoire de la ville de Donnacona sont desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Selon les inventaires réalisés, ce périmètre ne dispose plus que de quelques espaces pouvant servir à la construction résidentielle à plus ou moins brève échéance, soit l'équivalent de 64 terrains. Sur ces 64 terrains, 40 sont disponibles immédiatement à la construction résidentielle et 15 autres le seront à court ou moyen terme. On retrouve également, dans le secteur du Plateau Saint-Laurent, des superficies vacantes qui permettraient, à long terme, le lotissement de 9 terrains.

Concernant les besoins en espaces industriels, la majeure partie des espaces disponibles se situent à l'intérieur du parc industriel localisé entre l'autoroute 40 et la route 138. Celui-ci contient environ 33 hectares zonés à des fins industrielles et contient certains espaces vacants susceptibles d'accueillir des nouveaux usages industriels. Concernant les besoins en espaces commerciaux, une dizaine d'hectares sont disponibles à cette fin sur les terrains adjacents au parc industriel (à l'ouest de celui-ci et en bordure de la route 138).

Compte tenu des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et des prévisions en matière de croissance, ce dernier ne pourrait suffire à combler les besoins anticipés au cours des 11 prochaines années. Selon les projections réalisées, on estime que 757 unités de logement sont nécessaires pour combler la demande jusqu'en 2026. Sachant que l'offre de terrains à l'intérieur du périmètre d'urbanisation correspond à environ 64 terrains, on estime que 693 nouveaux terrains résidentiels seraient nécessaires pour absorber la croissance résidentielle au cours des 11 prochaines années.

Tableau 4.3 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Donnacona (2016-2026)

BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS 2016 - 2026		OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS (au 31 décembre 2014)	
Nouveaux ménages projetés	Nouvelles résidences projetées		
757	616	Immédiatement:	40
		Court/moyen terme:	15
		Long terme:	9
Besoins estimés*: 757		Offre totale:	64

* Besoins estimés basés sur l'indicateur le plus élevé, soit de nouveaux ménages estimés d'ici 2026.

Remp. 2011, règl. 333, a. 5.4, 5.4.1 et 5.4.2

Remp. 2015, règl. 357, a. 5.4

Modifications apportées

La modification suivante est apportée aux limites du périmètre d'urbanisation de la ville de Donnacona

1. Le périmètre d'urbanisation de la ville de Donnacona comportait auparavant une zone de réserve d'une superficie de 7,2 hectares. Cette zone était plus particulièrement localisée au sud de la rue Notre-Dame et à l'ouest de la rue du Couvent. Toutefois,

tenant compte de l'intensité du rythme du développement résidentiel qui a caractérisé ces dernières années cette agglomération, conjugué au fait que les conditions associées à la levée de cette aire de contrôle seront rencontrées en 2011, il ne s'avère plus nécessaire de maintenir la zone de réserve ayant été établie dans le périmètre d'urbanisation de la ville de Donnacona.

Mod. 2011, règl. 333, a. 5.5

2. Par l'inclusion au périmètre d'urbanisation d'un espace situé à l'est du périmètre urbain actuel. Ce secteur, circonscrit par le développement résidentiel du Plateau Saint-Laurent, la route 138, la rue Notre-Dame et la route Sauvageau, compte 31,4 hectares. L'endroit présente un potentiel d'environ 375 unités de logement et permettrait d'absorber une grande part de la croissance résidentielle anticipée pour la ville de Donnacona.

Aj. 2015, règl. 357, a. 5.5

4.5.3.3 Mesures particulières de gestion de l'urbanisation

Afin de gérer efficacement l'urbanisation sur son territoire et d'optimiser l'occupation du sol, la MRC de Portneuf invite la Ville de Donnacona à retenir les mesures suivantes pour les nouveaux secteurs à développer à des fins résidentielles;

1. Prévoir certains espaces destinés à d'autres types d'habitat que la résidence unifamiliale isolée afin de favoriser une certaine densification des nouveaux quartiers. À cet effet, établir à un maximum de 45 % la part des terrains réservés aux résidences unifamiliales et fixer à un seuil minimal de 10 % la proportion des terrains à être dédiés aux habitations multifamiliales.

Aj. 2015, règl. 357, a. 5.6.1

2. Prescrire comme condition à l'émission d'un permis de construction à l'intérieur du périmètre d'urbanisation que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée soit adjacent à une rue publique.
3. Prescrire comme condition à l'émission d'un permis de construction que les services d'aqueduc et d'égout (ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu

de la loi) soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée (ou que le règlement décrétant leur installation soit en vigueur).

Remp. 2011, règl. 333, a. 5.6

4. Prescrire une densité nette minimale de 25 logements par hectare⁴.

Aj. 2015, règl. 357, a. 5.6.2

La gestion du corridor de la route 138

La route 138 draine une part importante du trafic routier dans la partie sud de la MRC de Portneuf et fait état, par moment, de débits de circulation élevés. Appelée à directement desservir les nouveaux espaces résidentiels issus de l'agrandissement du périmètre d'urbanisation, cet axe de circulation sera vraisemblablement davantage sollicité au cours des prochaines années. Dans ce contexte, la MRC de Portneuf estime important d'exercer une planification du développement qui puisse assurer la sécurité et la fonctionnalité de cette route d'importance régionale. Conséquemment, la Ville de Donnacona devra introduire des mesures visant à éviter l'aménagement de nouveaux accès directs à la route 138 pour les nouveaux terrains résidentiels à établir dans le secteur visé par l'expansion de son périmètre d'urbanisation. La Ville devra également voir à limiter à une seule le nombre d'intersection servant à relier le nouveau secteur de développement résidentiel à la route 138.

Aj. 2015, règl. 357, a. 5.6.3

⁴ Ce ratio est établi en excluant la superficie occupée par les rues et les terrains affectés à un usage public ou institutionnel

4.5.3.A VILLE DE LAC-SERGENT

Aj. 2012, règl. 336, a. 4.4

4.5.3.A.1 *Analyse générale de la situation*

Portrait de l'urbanisation

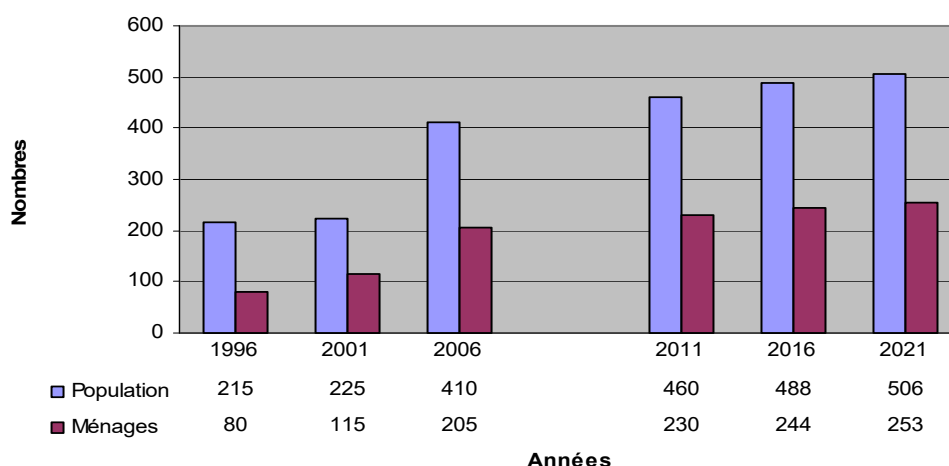
- ◆ La ville de Lac-Sergent constitue depuis longtemps un milieu de villégiature caractérisé par l'attrait de son lac.
- ◆ Le peuplement de la municipalité est issu de la construction, au milieu du 19^e siècle, de la voie ferrée reliant Québec au Lac-Saint-Jean, abandonnée en 1989 et démantelée en 1995. La municipalité a d'abord été habitée dans la partie sud-ouest du lac aux endroits où l'on retrouvait alors deux stations de chemin de fer.
- ◆ Le pourtour du lac est aujourd'hui ceinturé en presque totalité par des résidences permanentes ou secondaires. Le tiers du parc résidentiel que compte l'endroit est constitué de résidences permanentes.
- ◆ La ville ne dispose pas d'un noyau villageois, c'est-à-dire une zone où les activités de type urbaine (commerce, institution, rue principale) sont concentrées sur son territoire.
- ◆ Longtemps axée sur la villégiature, la ville de Lac-Sergent est actuellement en transition vers une fonction de type résidentielle permanente.

Évolution démographique et perspectives futures

- ◆ Au cours de la période 2001 à 2006, la ville de Lac-Sergent a vu sa population résidente croître fortement passant de 225 à 410 résidents (82,2%). La tendance à la transformation des chalets en résidences permanentes explique en grande partie l'augmentation du nombre de résidents permanents.
- ◆ Durant la même période de temps, le nombre de ménages a également fortement augmenté entre 2001 (115 ménages) et 2006 (205 ménages), correspondant à une hausse de 78,3%.

- ♦ Selon les projections effectuées, la tendance à la croissance de la population résidente de la ville de Lac-Sergent va continuer jusqu'en 2021, mais cette croissance va tendre à se stabiliser.
- ♦ Le nombre de ménages devrait également continuer d'augmenter au cours des prochaines années selon des proportions toutefois beaucoup moins importantes. À l'horizon 2021, le nombre de ménages anticipé atteindra environ 255 ménages.

Population et ménages

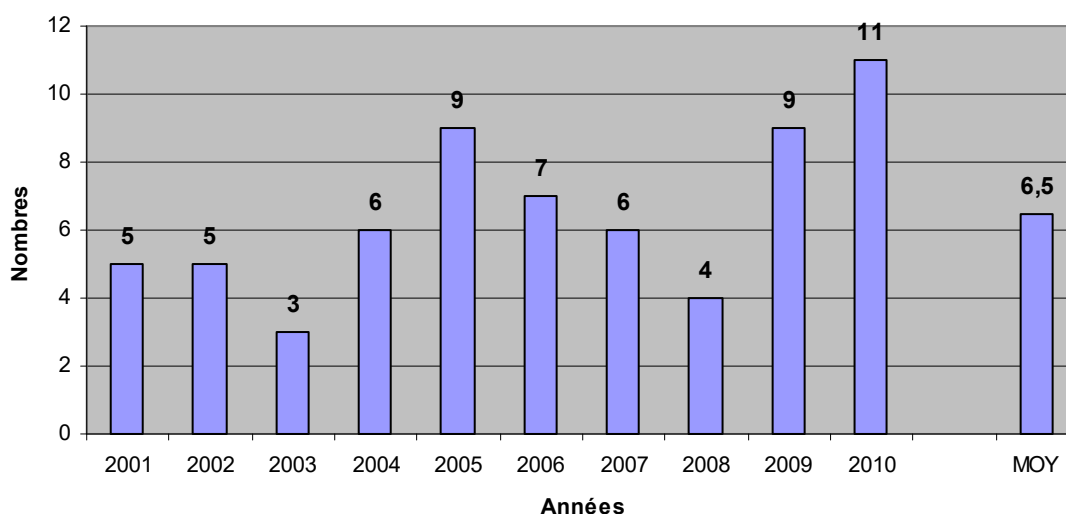


Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ Au cours de la période 2001-2010, la municipalité a émis 65 permis de construction résidentielle. La moyenne annuelle d'émission de permis s'est donc établie à 6,5 permis au cours de la dernière décennie. En projetant cette tendance au cours des 11 prochaines années, il se construirait 72 nouvelles résidences d'ici l'horizon 2021.
- ♦ À Lac-Sergent, 62% des nouvelles constructions résidentielles ont été implantées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, soit dans le développement résidentiel qui est desservi par le Chemin des Hêtres dans la partie nord de la municipalité.

Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (72) ainsi que la situation des ménages prévue d'ici l'horizon 2021 (48 ménages), la demande a été estimée à 72 logements. Tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+20%), le nombre de terrains nécessaires dans la ville de Lac-Sergent pour absorber la croissance résidentielle d'ici l'année 2021 est ainsi estimé à 86.

Permis de construction à des fins résidentielles



4.5.3.A.2 Périmètre d'urbanisation

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation délimité pour la ville de Lac-Sergent couvre une superficie de 92,2 hectares. Il s'étire le long de la partie nord et ouest du lac et englobe les espaces les plus densément peuplés de l'endroit. Le périmètre urbain regroupe également la plupart des terrains qui sont situés dans les zones inondables que l'on retrouve autour du lac.

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Selon les inventaires réalisés, le périmètre urbain dispose d'un potentiel de 45 terrains pouvant servir à la construction résidentielle. Sur ces 41 terrains, 15 seraient disponibles immédiatement, 12 à court ou moyen terme et 14 à plus long terme. Il est important de noter qu'une large part (62%) des nouvelles constructions résidentielles recensées sur le territoire de la ville de Lac-Sergent ont été implantées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et que cette tendance devrait se poursuivre au cours des prochaines années considérant le nombre d'emplacements disponibles.

Il est important de considérer en outre que le nombre moyen de permis pour de nouvelles constructions principales à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville

de Lac-Sergent n'a été que de 2,5 par année au cours de la période 2001 à 2010. À ce rythme, il appert que seulement 28 nouveaux terrains seront développés pour un usage résidentiel dans le périmètre d'urbanisation à l'horizon 2021.

Considérant le contexte particulier de la ville de Lac-Sergent et tenant compte que l'objectif lié à la délimitation d'un périmètre d'urbanisation sur le territoire de cette municipalité ne consiste pas à prévoir de nouveaux espaces à construire, celui-ci est réputé adéquat pour répondre aux besoins d'ici l'horizon 2021.

Tableau 4.3.A : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Lac-Sergent (2011-2021)

BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS 2011 - 2021		OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS (au 31 décembre 2010)
Nouveaux ménages projetés	Nouvelles résidences projetées	
48	72	Immédiatement: 15 Court/moyen terme: 12 Long terme: 14
Besoins estimés:	N/A	Offre totale: 41

4.5.4 VILLE DE NEUVILLE

4.5.4.1 *Analyse générale de la situation*

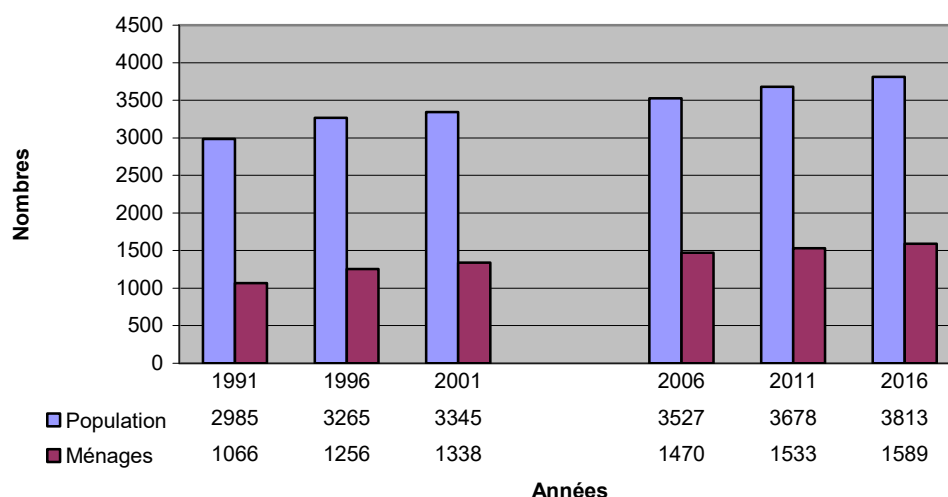
Portrait de l'urbanisation

- ◆ Étant donné sa proximité avec l'agglomération urbaine de Québec, le milieu urbain de la ville de Neuville se caractérise par une fonction résidentielle largement dominante et un taux de construction résidentielle relativement élevé comparativement aux autres municipalités de la MRC de Portneuf.
- ◆ Si historiquement l'urbanisation s'est concentrée autour du noyau villageois, le développement urbain au cours des dernières décennies s'est plutôt effectué à l'extérieur ou en périphérie de ce noyau et dispersé en plusieurs secteurs.
- ◆ Le potentiel de développement résidentiel se localise dans différentes parties de la municipalité, soit principalement les secteurs de Place des Ilets, de La Rivière, de la route Gravel, du Hameau-des-Bois et de l'Anse.
- ◆ Les activités commerciales et de services sont principalement concentrées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, le long de la route 138. On retrouve également une certaine concentration de commerces dans les secteurs situés à l'intersection des routes 138 et 365 ainsi que le long de la route 365, à proximité des limites de la ville de Pont-Rouge. Ces commerces ont surtout un rayonnement local et sont souvent entremêlés avec des résidences.
- ◆ La présence de nombreux bâtiments anciens bien préservés, dont plusieurs sont classés monuments historiques en vertu de la *Loi sur les Biens culturels*, confèrent une forte valeur patrimoniale au territoire de cette municipalité.
- ◆ L'attrait du fleuve a joué un rôle important dans le développement et l'organisation territoriale de la municipalité et il continue à exercer une influence considérable. La présence de deux échangeurs à l'intersection de l'autoroute 40 a eu jusqu'à maintenant peu d'influence sur le développement de la municipalité, si ce n'est que d'accentuer les pressions pour le développement résidentiel linéaire en bordure de la route Gravel et du chemin Lomer.

Évolution démographique et perspectives futures

- ♦ Au cours de la période 1991-2001⁵, la population de la ville de Neuville s'est accrue de 12,1%. Il s'agit de l'un des taux d'augmentation les plus élevés parmi les municipalités de la MRC.
- ♦ Le nombre de ménages s'est accru de 25,5% entre 1991 et 2001. Cette forte croissance, supérieure à celle de la population, s'explique par l'arrivée de nouveaux ménages et par la diminution du nombre de personnes par ménage (étant passé de 2,8 à 2,5 au cours de cette période).
- ♦ La population du territoire de Neuville en 2001 se caractérise par une structure d'âge jeune comparativement à celle du reste de la MRC.
- ♦ Selon les projections effectuées, la population de la ville de Neuville va s'accroître de 8,6% d'ici 2016. De son côté, le nombre de ménages augmentera sensiblement dans les mêmes proportions (8,9%), **soit un gain de 119 ménages entre 2006 et 2016.**

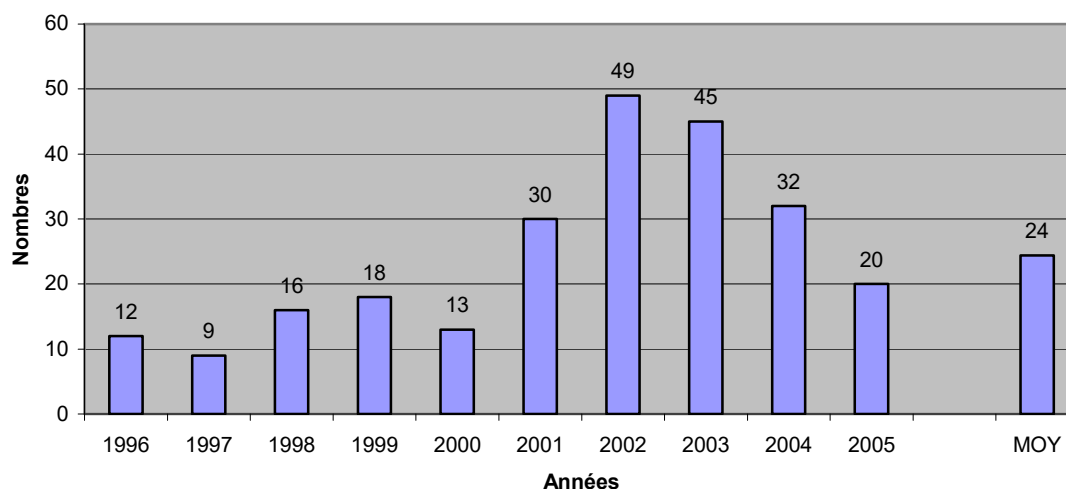
Population et ménages



5 La fusion de Neuville et de Pointe-aux-Trembles datant de 1997, les chiffres de population de 1991, 1996 et 2001 correspondent à la sommation des données des deux anciennes municipalités.

Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ La municipalité a émis un total de 244 permis de construction résidentielle au cours de la période 1996-2005, soit une moyenne de 24,4 permis par an. En projetant cette tendance au cours des 11 prochaines années, il se construirait 268 nouvelles résidences d'ici l'horizon 2016.

Permis de construction à des fins résidentielles

- ♦ Malgré un taux de construction relativement élevé pour la période 2001 à 2004, on observe une diminution graduelle du nombre de permis de construction résidentielle au cours des deux dernières années. Cette tendance se maintient également en 2006 où seulement 6 permis ont été émis pour les 6 premiers mois de l'année. On peut attribuer cette baisse d'une part au prix des terrains qui s'est fortement accentué au cours des dernières années et d'autre part à la pénurie de terrains disponibles dans la municipalité.
- ♦ La plupart des résidences construites dans la période 1996-2005 étaient des résidences unifamiliales (234). Environ 44% de ces nouvelles constructions ont été implantées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, dans les développements isolés ou linéaires (route Gravel et chemin Lomer).

Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (268) et du nombre maximal de nouveaux ménages projetés d'ici l'horizon 2016 (119), la demande a été estimée à 268 logements. Tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+20%), le nombre de terrains nécessaires dans la ville de Neuville pour absorber la croissance résidentielle au cours des 11 prochaines années est ainsi estimé à 322.

4.5.4.2 Périmètre d'urbanisation

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation déterminé pour la ville de Neuville couvre une superficie de 204,9 hectares (avant modifications) et s'étire linéairement en suivant l'axe du fleuve Saint-Laurent le long des principales voies de circulation existantes, soit la rue des Érables, la route 138 et la rue Vauquelin. L'ensemble des espaces bâtis à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est desservi par le réseau d'aqueduc et une partie de celui-ci, principalement le secteur central, est desservi par le réseau d'égout suite aux récents travaux d'assainissement des eaux usées.

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Selon les inventaires réalisés, le périmètre d'urbanisation déterminé pour le territoire de la ville de Neuville dispose d'environ 48 terrains pouvant servir à la construction résidentielle à plus ou moins brève échéance. Sur ces 48 terrains, 17 sont disponibles immédiatement à la construction résidentielle et 31 le seront à court ou moyen terme. On retrouve également des espaces qui permettraient le lotissement, à long terme, de 96 terrains.

Au cours des dernières années, une grande partie des nouvelles constructions se sont réalisées le long de la route Gravel et du chemin Lomer. Toutefois, les espaces disponibles à des fins résidentielles à l'extérieur du périmètre d'urbanisation se font de plus en plus rares.

*Compte tenu des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et des prévisions en matière de croissance, **ce dernier ne peut satisfaire à la demande pour les 11 prochaines années.** Les terrains disponibles immédiatement ou à court et moyen terme ne pourront satisfaire qu'à peine 18% des besoins, soit pour les 2 prochaines années. En considérant tous les espaces disponibles à long terme, l'offre de terrains ne pourrait absorber seulement que 54% de la demande résidentielle et ce, si tous les terrains étaient développés et construits, ce qui est peu probable.*

En ne tenant pas compte du potentiel de la route Gravel et du chemin Lomer, des espaces d'une superficie évaluée à 44,2 hectares (correspondant à 221 nouveaux terrains résidentiels) seraient nécessaires pour absorber la croissance résidentielle au cours des 11 prochaines années.

Tableau 4.4 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Neuville (2006-2016)

BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS		OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS
Ménages projetés	Nouvelles résidences	
188	268	Immédiatement: 17 Court/moyen terme: 31 Long terme: 96
Besoins estimés*:	322	Offre totale: 144

* Besoins estimés basés sur l'indicateur le plus élevé, soit le nombre de permis susceptibles d'être émis par la municipalité d'ici 2016, avec une marge de sécurité de 20%

Modifications apportées

Suite à l'analyse de la situation urbaine de la ville de Neuville et considérant les besoins anticipés pour absorber la croissance future et les autorisations et exclusions déjà accordées par la CPTAQ, les modifications apportées au périmètre d'urbanisation se résument comme suit :

1. Par l'ajout d'un secteur situé sur les lots 20 à 33. Ce secteur correspond à un vaste espace d'une superficie de 42,8 hectares actuellement enclavé au cœur du périmètre d'urbanisation. Même s'il a été affecté à des fins agricoles au premier schéma d'aménagement, ce secteur n'est pas assujéti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Un plan d'aménagement a déjà été réalisé pour le développement de ce secteur et diverses démarches ont été entreprises afin de mettre en œuvre ce projet de développement. On prévoit y implanter environ 150 nouvelles résidences.
2. Par l'intégration du secteur de la rue Léon-Beaudry situé sur une partie des lots 181-1, 190 et 190A. Ce secteur couvre une superficie d'environ 2,1 hectares dont une partie a fait l'objet d'autorisations de la Commission de protection du territoire agricole pour des fins résidentielles. Une ordonnance d'exclusion a été rendue en juin 2005 pour l'ensemble du secteur. Trois (3) nouveaux emplacements sont rendus disponibles sur le lot 181-1.
3. Par l'ajout d'un secteur situé à l'ouest du périmètre entre la rue Vauquelin et la route 138. Situé sur une partie des lots 202, 203 et 204, ce secteur couvre une superficie de 3,2 hectares et a été exclu presque entièrement de la zone agricole en 1999. Il est destiné à servir à des fins publiques.
4. Par l'ajout d'un petit secteur situé au sud de la rue Lorient sur une partie des lots 8 et 9 en direction du marais Léon-Provancher. Il s'agit d'un ajustement au périmètre d'urbanisation visant à tenir compte d'une rue existante ainsi que du morcellement et limites des propriétés existantes. Ce secteur couvre une superficie de 2,8 hectares et n'entraîne aucune augmentation du nombre d'emplacements disponibles.
5. Par l'ajout d'un secteur localisé au nord de la rue Vauquelin, dans la partie ouest du périmètre d'urbanisation prenant place sur une partie des lots 209, 211 et 212. L'espace ainsi ajouté est situé au bas d'un talus et ne présente aucun intérêt pour l'agriculture. Le côté opposé de la rue est déjà compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et est desservi par le réseau d'aqueduc. L'espace ainsi ajouté couvre une superficie d'environ 3,47 hectares et permettrait la construction d'environ 10 nouvelles résidences.
6. Par l'ajout d'un secteur situé à l'extrémité ouest du périmètre d'urbanisation sur une partie des lots 217 et 222. D'une superficie d'environ 3,3 hectares, ce secteur avait fait l'objet d'une inclusion à la zone agricole en 1982. Toutefois, les conditions

reliées à la mise en vigueur de ladite inclusion n'ont jamais été remplies, cette dernière n'ayant jamais été publiée au Bureau de la publicité des droits réels. Une douzaine d'emplacements pourraient y être morcelés.

7. Par l'ajout d'un secteur localisé au nord-ouest de la rue Seigneuriale. Couvrant une superficie de 2,6 hectares, l'ajout de ce secteur vise à assurer la concordance des limites du périmètre d'urbanisation avec les limites de la zone agricole. Cet ajout fait suite à un avis de la Commission de protection du territoire agricole indiquant que cette parcelle de terrain n'est pas en zone agricole.

4.5.5 VILLE DE PONT-ROUGE

4.5.5.1 *Analyse générale de la situation*

Portrait de l'urbanisation

- ◆ Les zones utilisées à des fins urbaines ont une vocation résidentielle largement dominante.
- ◆ La ville de Pont-Rouge compte plusieurs développements résidentiels isolés de noyau urbain et disséminés à divers endroits de son territoire. Ces développements existent principalement par droits acquis alors que d'autres ont obtenu des autorisations de la Commission de protection du territoire agricole. Plusieurs espaces sont disponibles pour la construction à l'intérieur de ces nombreux développements.
- ◆ L'expansion du noyau urbain de Pont-Rouge s'est d'abord effectuée dans l'axe de la rue Dupont et dans celui de la rue du Collège. Aujourd'hui, la croissance urbaine se fait en périphérie de ces secteurs.
- ◆ Le principal secteur de développement commercial de la ville de Pont-Rouge a longtemps été le boulevard Notre-Dame en direction de Saint-Raymond. Les espaces disponibles à des fins commerciales le long de cet axe sont maintenant presque comblés. Le constat est le même en ce qui a trait aux espaces commerciaux disponibles dans le reste de l'agglomération. La Ville de Pont-Rouge entend établir pour l'avenir une nouvelle zone de développement commercial dans la partie sud de l'agglomération, plus particulièrement des deux côtés de la route 365 en direction de la ville de Neuville. Du côté ouest de la route 365, cette nouvelle zone commerciale comportera uniquement les espaces situés au sud du chemin des Bassins.

Remp. 2011, règl. 333, a. 6.1

Aj. 2026, règl. 428, a. 4.1

- ◆ Le regroupement des deux anciennes municipalités en 1997 (le village de Pont-Rouge et la paroisse de Sainte-Jeanne-de-Pont-Rouge) crée une nouvelle dynamique en termes de développement urbain en plus de procurer un poids démographique plus important à cette municipalité sur l'échiquier régional. Elle occupe aujourd'hui la seconde place en importance en termes de population dans la MRC de Portneuf.

- ◆ La proximité de l'agglomération urbaine de Québec et les facilités de liaison avec cette dernière continuent à exercer une influence considérable sur le développement urbain de cette municipalité.
- ◆ L'expansion de la ville de Pont-Rouge s'effectue en direction sud-est du périmètre d'urbanisation qui représente l'axe de développement privilégié pour les années futures. À cet égard, le secteur compris entre la route 365, la rivière aux Pommes et l'emprise ferroviaire du Canadien Pacifique sera appelé à accueillir l'essentiel de la croissance urbaine de la municipalité.

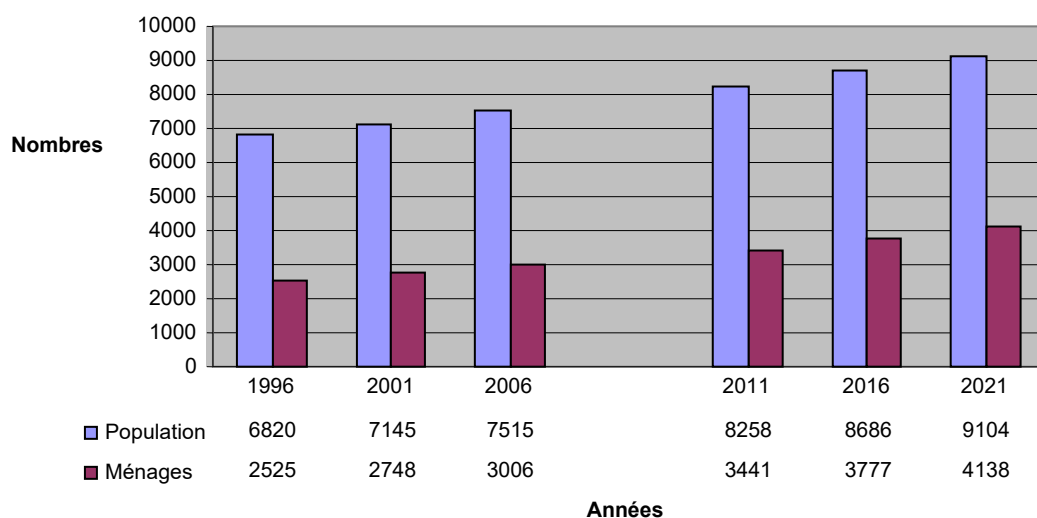
Mod. 2013, règl. 345, a. 4.1

Évolution démographique et perspectives futures

- ◆ Au cours de la période 1996-2006⁶, la population de la ville de Pont-Rouge s'est accrue de 10,2 %. Il s'agit ici d'une forte croissance.
- ◆ Le nombre de ménages fait état d'une augmentation atteignant 19,0 % entre 1996 et 2006. La forte croissance notée s'explique par l'arrivée de nouveaux ménages découlant de l'effet de débordement de l'agglomération de Québec ainsi que par la diminution de la taille des ménages (étant passé de 2,7 à 2,5 au cours de cette même période).
- ◆ La structure d'âge de la population de la ville de Pont-Rouge est la plus jeune de la MRC.
- ◆ Selon les prévisions effectuées, la population de la ville de Pont-Rouge va continuer de s'accroître de façon significative à raison de 10,2 % entre 2011 et 2021. Le nombre de ménages augmentera plus fortement en raison de l'apport de nouveaux ménages et de la diminution du nombre de personnes par ménage. Un gain de 697 nouveaux ménages est prévu entre 2011 et 2021.

6 La fusion de Pont-Rouge et de Sainte-Jeanne-de-Pont-Rouge datant de 1997, les chiffres de population de 1991, 1996 et 2001 correspondent à la sommation des données des deux anciennes municipalités.

Population et ménages

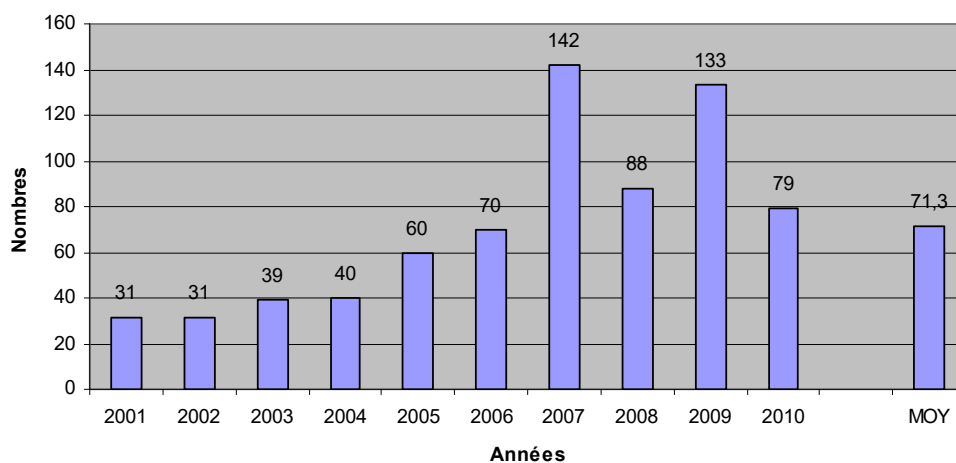


Remp. 2011, règl. 333, a. 6.2

Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ Au cours de la période 2001-2010, la Ville a émis un total de 713 permis de construction résidentielle, soit une moyenne de 71,3 par an. Ces dernières se caractérisaient principalement par des résidences unifamiliales (674). Les permis délivrés comprenaient également 13 constructions bifamiliales et 24 constructions multifamiliales. En projetant cette tendance au cours des 11 prochaines années, il se construirait 784 nouvelles résidences d'ici l'horizon 2021.

Permis de construction à des fins résidentielles



- ◆ Près du cinquième (19,1 %) des nouvelles constructions résidentielles (136) ont été implantées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, soit dans les nombreux développements isolés situés en zone agricole.

Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (784) et le nombre maximal de nouveaux ménages projetés d'ici l'horizon 2021 (697), la demande a été estimée à environ 784 logements pour les 11 prochaines années. À Pont-Rouge, tenant compte du fait qu'une part des nouvelles constructions résidentielles sont implantées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, les chiffres relatifs à la demande en logements ne seront pas indexés pour tenir compte des impondérables. Par conséquent, le nombre de terrains nécessaires dans la ville de Pont-Rouge pour absorber la croissance résidentielle au cours des 11 prochaines années est ainsi évalué à 784.

Remp. 2011, règl. 333, a. 6.3

4.5.5.2 Périmètre d'urbanisation

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation déterminé pour la ville de Pont-Rouge couvre une superficie de 483 hectares (avant modifications) et les espaces urbanisés à l'intérieur de celui-ci sont desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Les sinuosités de la rivière Jacques-Cartier ainsi que les principaux axes routiers qui traversent ce noyau urbain expliquent en grande partie la configuration et la délimitation du périmètre d'urbanisation de la ville de Pont-Rouge. Les principales zones d'expansion pour des fins résidentielles sont situées au sud-est de l'agglomération et sont délimitées par la rivière aux Pommes, de même que par une voie ferrée plus à l'est.

Remp. 2011, règl. 333, a. 6.4

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Selon les inventaires réalisés, le périmètre d'urbanisation déterminé pour le territoire de la ville de Pont-Rouge compte 118 terrains pouvant servir à la construction résidentielle, dont 56 sont disponibles immédiatement, 22 à court ou moyen terme et 40 à long terme. Il faut considérer qu'une partie (19,1 %) des nouvelles constructions

résidentielles sont implantées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et que cette tendance devrait se poursuivre au cours des prochaines années considérant le nombre d'emplacements disponibles.

Concernant les espaces commerciaux, une nouvelle zone de développement commercial est établie des deux côtés de la route 365 au sud de l'agglomération de Pont-Rouge, et ce, jusqu'à la limite de la ville de Neuville. Du côté ouest de la route 365, cette nouvelle zone dédiée à l'établissement de commerces comporte les espaces situés au sud du chemin des bassins, jusqu'à la limite de la ville de Neuville.

Mod. 2013, règl. 345, a. 4.2

Aj. 2026, règl. 428, a. 4.2.1

*Considérant les espaces disponibles et les prévisions en matière de croissance, le périmètre d'urbanisation actuellement délimité pour la ville de Pont-Rouge au schéma d'aménagement et de développement **ne pourrait suffire à combler les besoins anticipés au cours des 11 prochaines années.** Selon les projections réalisées, on estime que 784 terrains résidentiels sont nécessaires pour combler la demande jusqu'en 2021. Sachant que l'offre de terrains à l'intérieur du périmètre d'urbanisation correspond à environ 118 terrains, on estime que 666 nouveaux terrains résidentiels seraient nécessaires pour absorber la croissance résidentielle au cours des 11 prochaines années.*

Tableau 4.5 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Pont-Rouge (2011-2021)

BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS 2011-2021		OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS (au 31 décembre 2010)	
Nouveaux ménages projetés	Nouvelles résidences projetées		
697	784	Immédiatement:	56
		Court/moyen terme:	22
		Long terme:	40
Besoins estimés *:		Offre totale:	118
* Besoins estimés basés sur l'indicateur le plus élevé, soit le nombre de permis susceptibles d'être émis par la municipalité d'ici 2021.			

Remp. 2011, règl. 333, a. 6.5

Modifications apportées

La modification suivante est apportée aux limites du périmètre d'urbanisation de la ville de Pont-Rouge :

1. Par l'inclusion au périmètre d'urbanisation de nouveaux secteurs situés au sud-est de l'agglomération. Le premier secteur est localisé dans la portion est du territoire et compte 21,7 hectares. Délimité par la voie ferrée et par la rivière aux Pommes, il présente un potentiel de développement de 138 unités résidentielles. Le second secteur couvre 44,5 hectares et prend place au sud de l'agglomération en s'étendant jusqu'à la rivière aux Pommes. L'endroit présente un potentiel de 593 résidences et permettrait d'absorber une grande part de la croissance résidentielle anticipée pour la ville de Pont-Rouge. Il comporte également l'établissement d'une bande de terrains commerciaux le long de la route 365 jusqu'à la limite de la ville de Neuville. Le troisième secteur vient consacrer la vocation commerciale des abords de la route 365. D'une superficie de 8,8 hectares, il consiste en l'ajout d'une bande de 120 mètres de largeur établie sur la rive ouest de la route 365 qui sera réservée à titre de zone de développement commercial.
2. Par le retrait de la vocation commerciale dominante attribuée aux espaces situés dans la bande de 120 mètres de largeur établie à l'ouest de la route 365, et ce, spécifiquement au nord du chemin des Bassins.

Mod. 2011, règl. 333, a. 6.6

Mod. 2013, règl. 345, a. 4.3

Aj. 2026, règl. 428, a. 4.2.2

4.5.5.3 Mesures particulières applicables à la ville de Pont-Rouge

Gestion de l'urbanisation

Afin de gérer efficacement l'urbanisation sur son territoire et d'optimiser l'occupation du sol, la MRC de Portneuf invite la Ville de Pont-Rouge à retenir les mesures suivantes pour les nouveaux secteurs à développer à des fins résidentielles;

1. Prévoir certains espaces destinés à d'autres types d'habitat que la résidence unifamiliale isolée afin de favoriser une certaine densification des nouveaux quartiers.

2. Prescrire comme condition à l'émission d'un permis de construction à l'intérieur du périmètre d'urbanisation que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée soit adjacent à une rue publique.
3. Prescrire comme condition à l'émission d'un permis de construction que les services d'aqueduc et d'égout (ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi) soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée (ou que le règlement décrétant leur installation soit en vigueur).
4. Pour les nouveaux secteurs résidentiels à développer à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, prescrire une densité nette minimale de 25 logements par hectare.
5. Pour les nouveaux secteurs résidentiels à développer dans les espaces situés à l'intérieur d'une bande de 120 mètres à l'ouest de la route de la Pinière (route 365), prévoir des objectifs d'aménagement au plan d'urbanisme visant à favoriser l'aménagement d'infrastructures de transport actif.

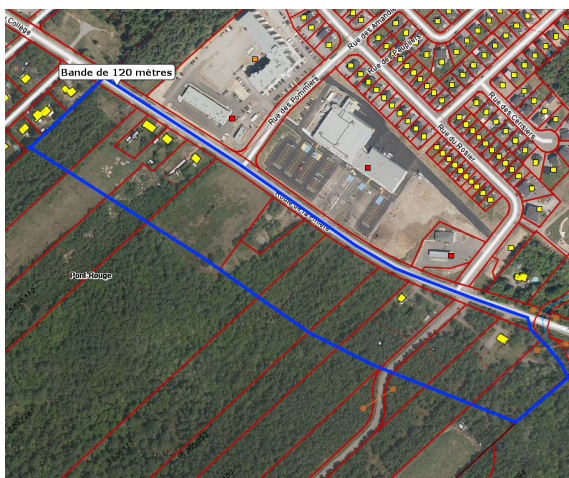
Aj. 2026, règl. 428, a. 4.3

Gestion des corridors routiers

La MRC de Portneuf juge important de s'assurer du maintien de la fonctionnalité et de la sécurité d'utilisation de la route 365 à l'entrée de l'agglomération de Pont-Rouge. Cet axe routier draine, en effet, une part importante de trafic lourd et concentre des débits de circulation élevés et en constante augmentation. Avec l'accroissement démographique appréhendé de certaines municipalités de la frange est de la MRC, la route 365 sera vraisemblablement encore plus sollicitée au cours des prochaines années. Dans ce contexte, la MRC de Portneuf demande à la ville de Pont-Rouge de planifier son développement en tenant compte des objectifs liés à une saine gestion du corridor routier de la route 365. De façon plus particulière, aux fins de préserver l'intégrité fonctionnelle de cet axe routier, la MRC demande à la ville de Pont-Rouge de mettre en place des mesures de gestion des corridors routiers, en limitant notamment les intersections et les allées d'accès directs en bordure de la route 365.

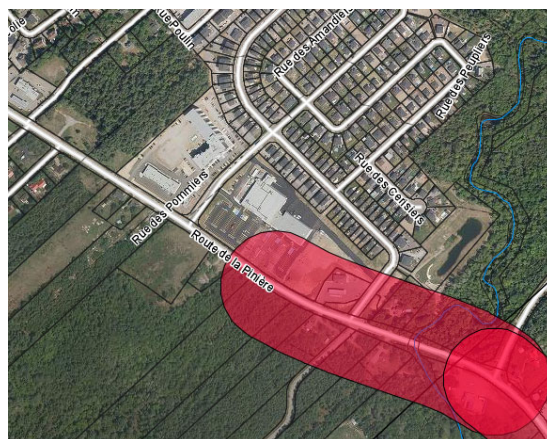
Pour les nouveaux développements situés à l'intérieur de la bande de 120 mètres à l'ouest de la route de la Pinière (route 365), les dispositions suivantes s'appliquent :

- Lorsque l'accès aux espaces à développer se fait directement à partir de la route de la Pinière (route 365), il est requis de fournir une permission d'accès à la route délivrée par le ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD). Lorsqu'il s'agit d'un changement d'usage, la permission d'accès doit refléter le changement d'usage prévu.
- Lorsqu'un lot est contigu à plus d'un chemin public, l'accès au réseau routier doit être aménagé sur la route de moindre classification fonctionnelle.
- Une distance minimale de 10 mètres doit être conservée entre une intersection et tout type d'accès.



Dans les espaces adjacents à un corridor routier dont la limite de vitesse est supérieure à 50 km/h à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, l'implantation d'usages sensibles au bruit, tels que les activités à vocation résidentielle, institutionnelle et récréative, doit être située à l'extérieur de la zone de contrainte sonore établie par le ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD), identifiée sur la carte ci-contre. De tels usages sensibles pourront toutefois être autorisés s'il est démontré par une étude acoustique réalisée

par un professionnel compétent en la matière, que le climat sonore respecte les niveaux sonores acceptables tels qu'énumérés ci-dessous ou que des mesures d'atténuation proposées dans le cadre de cette étude permettront d'assurer le respect de ces seuils.



1. À l'extérieur, mesuré au rez-de-chaussée : 55 dBA Lden;
2. À l'intérieur, mesuré à tous les étages : 40 dBA Ld (7 h à 19 h) et 35 dBA Ln (19 h à 7 h).

Aj. 2026, règl. 428, a. 4.4

Les abords de la rivière aux Pommes

La rivière aux Pommes constitue un affluent important de la rivière Jacques-Cartier et représente un milieu reconnu pour ses caractéristiques écologiques et récréatives. Dans le contexte de l'expansion de son périmètre d'urbanisation, la MRC de Portneuf demande à la ville de Pont-Rouge de prévoir des espaces destinés à mettre en valeur à des fins de parcs ou d'espaces naturels les abords de la rivière aux Pommes.

Aj. 2011, règl. 333, a. 6.8

Vocation particulière de certains espaces

La MRC de Portneuf demande à la Ville de Pont-Rouge de reconnaître une vocation commerciale dominante aux espaces situés à l'entrée sud-est de la ville de Pont-Rouge, dans une bande de 120 mètres de largeur du côté ouest de la route 365, au sud du chemin des Bassins. La Ville de Pont-Rouge devra également prendre les mesures nécessaires afin de réduire les conflits de voisinage potentiels avec les installations de la Régie régionale de gestion des matières résiduelles de Portneuf situées à proximité.

Mod. 2013, règl. 345, a. 4.4

Mod. 2026, règl. 428, a. 4.5

4.5.6 VILLE DE PORTNEUF

4.5.6.1 *Analyse générale de la situation*

Portrait de l'urbanisation

- ◆ Le peuplement de la ville de Portneuf est fortement lié à la présence du fleuve Saint-Laurent et de la rivière Portneuf. Son développement urbain s'est d'abord effectué de façon linéaire le long de la route 138 et autour du noyau villageois, le long de la rue de la Rivière.
- ◆ Les fonctions urbaines sont regroupées à l'intérieur de deux principaux noyaux urbains, correspondant au pôle de développement des deux anciennes municipalités. À cela s'ajoute un noyau secondaire situé à l'intersection des rues Saint-Charles et Bishop et de la route Saint-Paul.
- ◆ La ville de Portneuf compte deux principaux secteurs de développement résidentiel : le développement Leneuf, situé à proximité du parc industriel de Portneuf, de même que le secteur de la rue des Boisés, situé dans la partie ouest du noyau urbain de l'ancienne municipalité de Notre-Dame-de-Portneuf.
- ◆ Le territoire de la ville de Portneuf est bien desservi en infrastructures de transport, en l'occurrence l'autoroute 40, la route 138, la voie ferrée ainsi que par un accès à la voie maritime du Saint-Laurent. La voie ferrée longe la route 138 et constitue un point de chargement de marchandises pour des entreprises de la région. La ville de Portneuf possède également le seul quai en eau profonde de la MRC. La présence de la voie ferrée et de l'usine Ford ont fortement contribué au développement urbain de cette municipalité.
- ◆ L'ouverture de l'autoroute 40 et la présence d'un échangeur à proximité du noyau urbain a fortement modifié l'organisation spatiale de la municipalité. La rue Provencher, qui donne accès à l'autoroute est ainsi devenue l'axe principal de la municipalité. La présence de l'autoroute et de l'échangeur a de plus favorisé le développement du parc industriel municipal. Il est à noter de plus que la ville de Portneuf partage avec la municipalité de Deschambault-Grondines une partie du parc industriel régional à grand gabarit. Celui-ci couvre une superficie de 144,3 hectares sur le territoire de la ville de Portneuf.

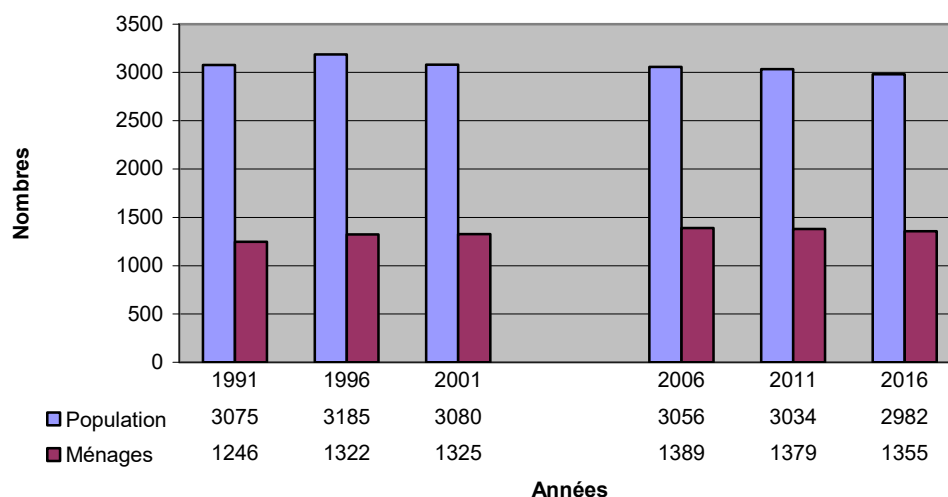
- ◆ Certains secteurs ont une vocation de villégiature. C'est le cas de certains espaces situés en bordure du fleuve Saint-Laurent et du secteur situé à l'ouest de la route François-Gignac où l'on retrouve un camping d'importance et de nombreux chalets. Plusieurs des chalets érigés dans ces secteurs ont été transformés en résidences permanentes au fil des ans.
- ◆ Réalisé à l'été 2002, le regroupement des deux anciennes municipalités de Portneuf et de Notre-Dame-de-Portneuf engendre une nouvelle dynamique en terme d'organisation spatiale et pourra permettre un développement plus harmonieux du territoire de la nouvelle ville de Portneuf.

Évolution démographique et perspectives futures

- ◆ Au cours de la période 1991-2001⁷, la ville de Portneuf a vu sa population fluctuer légèrement (+3,6% entre 1991 et 1996 et -3,3% entre 1996 et 2001).
- ◆ Le nombre de ménages s'est quant à lui accru de 6,3% entre 1991 et 2001 passant de 1 246 à 1 325, dû principalement à la diminution de la taille des ménages (étant passé de 2,5 à 2,3 au cours de cette période).
- ◆ Selon les prévisions effectuées, la ville de Portneuf tend vers une diminution de sa population au cours des prochaines années. Malgré une augmentation jusqu'en 2006, **le nombre de ménages devrait diminuer sensiblement dans la même proportion que la population pour la période 2006-2016 (-2,5%).**

7 La fusion de Portneuf et de Notre-Dame-de-Portneuf datant de juillet 2002, les chiffres de population de 1991, 1996 et 2001 correspondent à la sommation des données des deux anciennes municipalités.

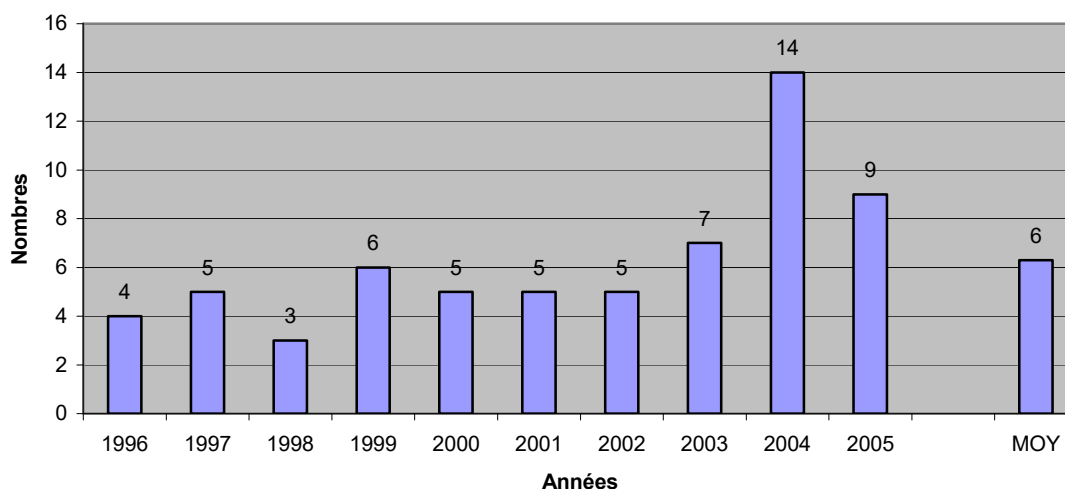
Population et ménages



Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ Au cours de la période 1996-2005 la municipalité a émis un total de 63 permis de construction résidentielle, soit une moyenne de 6,3 par an. Les six premiers mois de 2006 tendent à appuyer ce calcul puisque 4 permis de construction à des fins résidentielles ont été émis entre janvier et juillet de cette année. En projetant cette tendance au cours des 11 prochaines années, il se construirait 69 nouvelles résidences d'ici l'horizon 2016. Au niveau industriel, la municipalité a émis un total de 8 permis au cours de la même période.
- ♦ Les résidences construites au cours de ces dix années se caractérisent en majeure partie par des résidences unifamiliales (56) et la plupart ont été implantées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (86%).

Permis de construction à des fins résidentielles



Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (69) et du nombre maximal de nouveaux ménages projetés d'ici l'horizon 2016, la demande a été estimée à environ 69 logements pour les 11 prochaines années. Tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+20%), le nombre de terrains nécessaires pour absorber la croissance résidentielle de la ville de Portneuf au cours des 11 prochaines années est ainsi estimé à 83.

4.5.6.2 Périmètre d'urbanisation

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation déterminé pour la ville de Portneuf couvre une superficie de 379,9 hectares (avant modifications), incluant les secteurs compris sur le territoire des deux anciennes municipalités.

Le secteur correspondant à l'ancienne ville de Portneuf couvre une superficie de 217,3 hectares. Cette portion du périmètre d'urbanisation est comprise entre l'autoroute 40 et le fleuve et s'étire dans l'axe de la route 138 entre la limite de la ville de Cap-Santé à l'est jusqu'à celle de Deschambault-Grondines à l'ouest. Les espaces urbanisés sont généralement desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Les principales zones d'expansion sont situées dans le développement Leneuf, soit dans le

prolongement de la rue De La Poterie ainsi que dans un secteur compris entre la rue du Plateau et la rue des Écoliers.

Le secteur correspondant à l'ancienne municipalité de Notre-Dame-de-Portneuf couvre quant à lui une superficie de 162,6 hectares et se divise en deux parties distinctes. Le premier secteur correspond à l'ancien village de Notre-Dame-de-Portneuf (129,5 ha) alors que le second correspond à la petite agglomération située à l'intersection des rues Saint-Charles et Bishop et de la route Saint-Paul (33,1 ha). Ces espaces urbains sont desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout.

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Selon les inventaires réalisés, la partie du périmètre d'urbanisation de la ville de Portneuf située au sud de l'autoroute compte 135 terrains pouvant servir à la construction résidentielle, dont 52 sont disponibles immédiatement à la construction résidentielle, 44 à court ou moyen terme et 39 à long terme. Concernant les besoins en espaces commerciaux et industriels dans cette partie du périmètre d'urbanisation, des espaces sont disponibles pour répondre à ces besoins à court ou moyen terme. Le parc industriel de Portneuf couvre une superficie de 22,5 hectares. Des espaces résiduels d'une superficie d'environ 5,9 hectares sont encore disponibles dans celui-ci pour des usages industriels (7) alors que des terrains d'une superficie équivalant à 1,65 hectare sont disponibles pour accueillir des usages commerciaux (6).

Quant au bilan des espaces disponibles réalisé dans la partie nord du périmètre d'urbanisation de la ville de Portneuf, les inventaires réalisés font état de 178 terrains pouvant servir à la construction résidentielle, dont 58 sont disponibles immédiatement, 36 à court ou moyen terme et 84 à long terme. Des espaces sont également disponibles à des fins industrielles à l'intérieur du périmètre urbain et dans le parc industriel à grand gabarit situé à l'extérieur du périmètre urbain.

*Considérant les espaces disponibles et les prévisions en matière de croissance, le périmètre d'urbanisation actuellement délimité pour la ville de Portneuf au schéma d'aménagement et de développement **doit pouvoir satisfaire aisément à la demande pour la construction résidentielle pour les 11 prochaines années.***

Tableau 4.6 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Portneuf (2006-2016)

BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS		OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS
Ménages projetés	Nouvelles résidences	
-34	67	Immédiatement: 110 Court/moyen terme: 80 Long terme: 123
Besoins estimés*: 81		Offre totale: 313

* Besoins estimés basés sur l'indicateur le plus élevé, soit le nombre de permis susceptibles d'être émis par la municipalité d'ici 2016, avec une marge de sécurité de 20%

Modifications apportées

Les limites du périmètre d'urbanisation de la ville de Portneuf sont modifiées de la façon suivante :

1. Par l'inclusion d'un secteur adjacent aux limites du périmètre d'urbanisation (les environs de la rue Hardy). Il s'agit plutôt d'un ajustement aux limites du périmètre d'urbanisation en vue de reconnaître la vocation urbaine de ce secteur. Ce périmètre d'une superficie de 4,6 hectares, est compris entre le Chemin Neuf, la rue des Conifères, la rue des Sentiers et la limite du lot 2 981 147 du cadastre du Québec. Trois emplacements pourraient éventuellement être obtenus suite au morcellement du lot 2 981 133 situé en bordure du chemin Neuf. Les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire ne sont cependant pas disponibles à cet endroit.
2. Par l'intégration du secteur occupé entièrement par l'industrie J-Ford. Cet agrandissement constitue l'extension du périmètre d'urbanisation de l'ancienne municipalité de Notre-Dame-de-Portneuf, prolongeant ce dernier jusqu'à la rivière Portneuf au sud et à l'est, puis vers l'ouest jusqu'aux rues de la Rivière et Provencher. L'agrandissement apporté couvre une superficie totale de 33,5 hectares et vise à reconnaître la vocation industrielle attribuée à ces espaces et n'apporte pas de nouveaux emplacements à construire.

4.5.6.3 Mesures particulières de gestion de l'urbanisation

Comme les périmètres d'urbanisation déterminés pour la ville de Portneuf disposent de vastes espaces libres pour le développement et que ces derniers dépassent largement les besoins estimés, la MRC de Portneuf retient les mesures de gestion de l'urbanisation suivantes :

1. Deux zones de réserve sont établies à l'intérieur des périmètres d'urbanisation déterminés pour la ville de Portneuf. La première zone est localisée à l'intérieur du périmètre d'urbanisation du secteur sud, à l'est de la rue Provencher. D'une superficie d'environ 5,3 hectares, cette zone présente un potentiel d'environ 30 emplacements résidentiels. La deuxième zone est localisée à l'intérieur du périmètre d'urbanisation du secteur nord, à l'ouest de l'avenue Saint-Louis et à l'extrémité nord de la rue des Boisés. D'une superficie d'environ 2,6 hectares, cette zone présente un potentiel d'environ 28 emplacements résidentiels. Pour diverses raisons, les espaces concernés par ces zones de réserve ne sont pas jugés prioritaires au développement à court ou à moyen terme (voir modalités applicables à la zone de réserve apparaissant à l'article 4.4.1).
2. Prescrire comme condition à l'émission d'un permis de construction à l'intérieur des périmètres d'urbanisation (secteurs sud et nord) que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée soit adjacent à une rue publique.
3. Prescrire, comme condition préalable à l'émission d'un permis de construction, l'obligation que les services d'aqueduc et d'égout (ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi) soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée (ou que le règlement décrétant leur installation soit en vigueur), à l'exclusion des secteurs identifiés par la ville au plan d'urbanisme où les coûts de desserte en infrastructure (aqueduc et/ou égout) sont jugés trop élevés.

4.5.7 MUNICIPALITÉ DE RIVIÈRE-À-PIERRE

4.5.7.1 *Analyse générale de la situation*

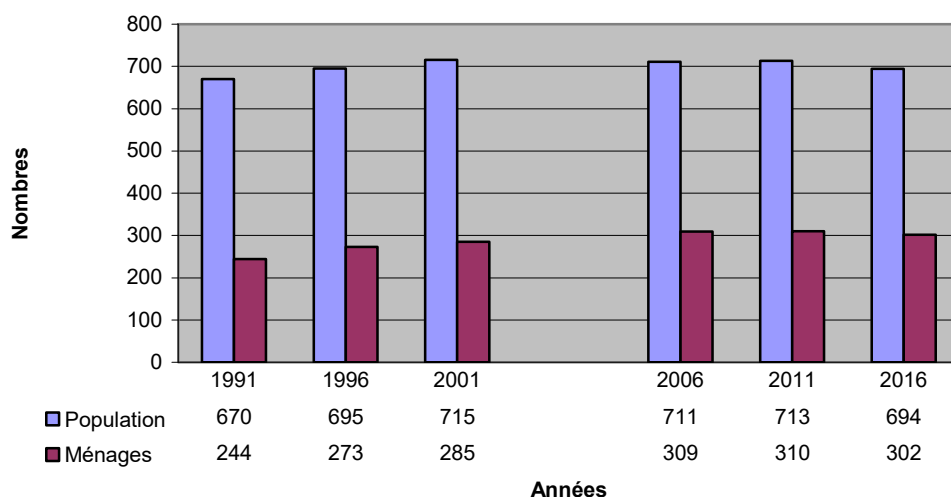
Portrait de l'urbanisation

- ◆ Le village de Rivière-à-Pierre s'est développé de façon linéaire de part et d'autre de la rivière qui porte son nom, le long des rues Principale et de l'Église. Ce dernier regroupe les principales fonctions institutionnelles, commerciales et de services dans la municipalité.
- ◆ Le développement du village est lié à la présence de deux voies ferrées du Canadien National : l'une reliant Montréal-Hervé-Jonction au Lac Saint-Jean et l'autre reliant Rivière-à-Pierre à Saint-Raymond et Québec. Cette dernière a été démantelée ces dernières années pour être aménagée en piste multifonctionnelle (vélo et motoneige).
- ◆ La villégiature occupe une place importante sur le territoire de cette municipalité, avec plus de 300 chalets.
- ◆ Le développement des activités touristiques crée une dynamique nouvelle pour la municipalité de Rivière-à-Pierre. Cette dernière est reconnue comme porte d'entrée de la Réserve faunique de Portneuf et comme terminal du parc régional linéaire Jacques-Cartier/Portneuf.

Évolution démographique et perspectives futures

- ◆ Au cours de la période 1991-2001, la municipalité de Rivière-à-Pierre a vu sa population s'accroître de 6,7% .
- ◆ Le nombre de ménages s'est accru de 16,8% entre 1991 et 2001, dû principalement à la diminution de la taille des ménages (étant passé de 2,7 à 2,4 au cours de cette période).
- ◆ Selon les projections effectuées, la population de la municipalité de Rivière-à-Pierre aura tendance à se stabiliser d'ici 2011 pour ensuite décroître légèrement jusqu'en 2016. Le nombre estimé de ménages devrait lui aussi tendre à se stabiliser atteignant 302 ménages en 2016.

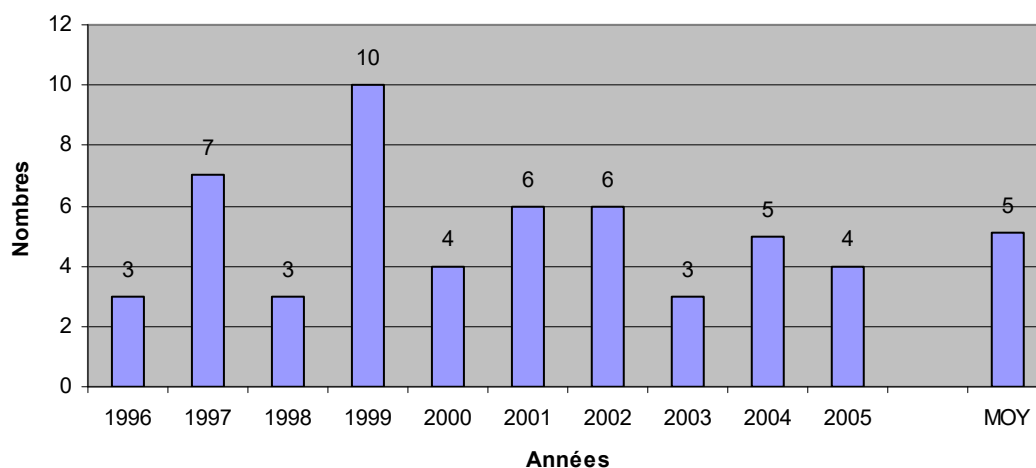
Population et ménages



Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ Au cours de la période 1996-2005, la municipalité a émis un total de 20 permis de résidences permanentes, soit une moyenne de 2 par an. À cela s'ajoute un grand nombre de permis délivrés pour la construction de résidences saisonnières (31). Ces dernières représentent environ 57% des permis délivrés en matière d'habitation.

Permis de construction à des fins résidentielles



*Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (56) et du nombre maximal de nouveaux ménages projetés d'ici l'horizon 2016 (-7), la demande a été estimée à 56 logements. Tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+20%), **le nombre de terrains nécessaires dans la municipalité de Rivière-à-Pierre pour absorber la croissance résidentielle au cours des 11 prochaines années est ainsi estimé à 67.***

4.5.7.2 Périmètre d'urbanisation

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation déterminé pour la municipalité de Rivière-à-Pierre couvre une superficie de 194,8 hectares. Il s'étire linéairement le long de la rivière à Pierre et des principaux axes routiers (route 367, rue de l'Église) et englobe le pourtour du lac Morasse situé plus au nord. Les espaces urbanisés situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sont desservis par le réseau d'aqueduc.

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Selon les inventaires réalisés, ce périmètre dispose de nombreux espaces vacants pouvant servir à la construction résidentielle, soit l'équivalent de 40 terrains pouvant être utilisés à plus ou moins brève échéance. Sur ces 40 terrains, 19 sont disponibles immédiatement à la construction résidentielle et 21 le seront à court ou moyen terme. De vastes superficies vacantes localisées à l'arrière de l'école et à l'entrée sud du village en bordure de la rivière pourraient permettre le lotissement, à long terme, d'environ 130 terrains. Des espaces sont également disponibles pour la réalisation de projets destinés à des fins commerciales et industrielles.

*Compte tenu des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et des prévisions en matière de croissance, **ce dernier devrait répondre aisément à la demande pour les 11 prochaines années.***

Tableau 4.7 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Rivière-à-Pierre (2006-2016)

BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS		OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS
Ménages projetés	Nouvelles résidences	
6	56	Immédiatement: 19 Court/moyen terme: 21 Long terme: 130
Besoins estimés*: 67		Offre totale: 170

* Besoins estimés basés sur l'indicateur le plus élevé, soit le nombre de permis susceptibles d'être émis par la municipalité d'ici 2016, avec une marge de sécurité de 20%.

Modifications apportées

Aucune modification n'est apportée aux limites du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Rivière-à-Pierre dans le cadre du schéma d'aménagement et de développement.

4.5.8 MUNICIPALITÉ DE SAINT-ALBAN

4.5.8.1 *Analyse générale de la situation*

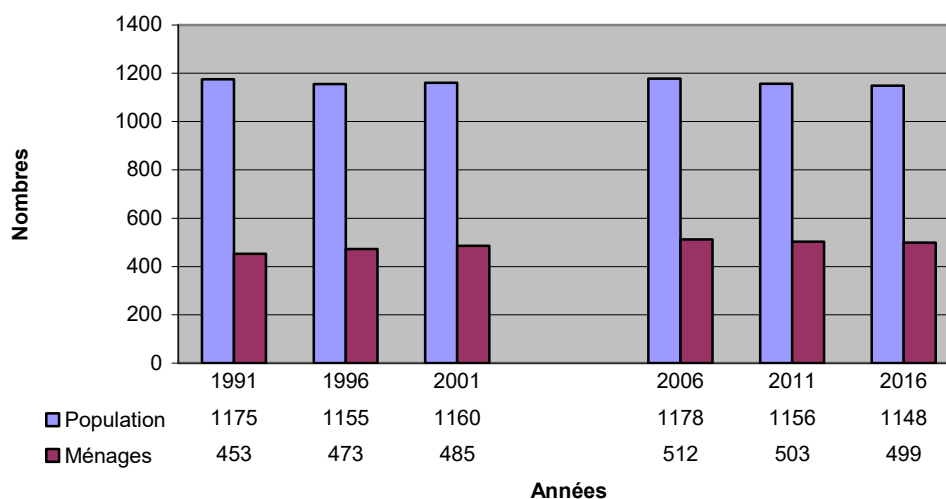
Portrait de l'urbanisation

- ◆ Le village de Saint-Alban est situé à l'écart des grands axes de circulation régionaux et son développement est étroitement lié à la présence de la rivière Sainte-Anne.
- ◆ Le village regroupe les principales fonctions institutionnelles, commerciales et de services dans la municipalité. Les commerces sont disséminés principalement le long de la rue Principale en alternance avec des résidences.
- ◆ Un développement linéaire s'est réalisé dans le prolongement de la municipalité de Saint-Marc-des-Carières, le long du rang de l'Église Sud.
- ◆ Le secteur de la rue des Chutes a été intégré au périmètre d'urbanisation de la municipalité suite à une modification apportée en 2004 au schéma d'aménagement de la MRC de Portneuf.
- ◆ Une phase de développement résidentiel et de villégiature a été amorcée ces dernières années en bordure du lac Clair, situé en partie sur le territoire de la municipalité de Saint-Alban.
- ◆ Les activités récréatives et touristiques représentent un volet important du développement de cette municipalité reconnue pour la richesse de son potentiel naturel.
- ◆ La villégiature y occupe une place importante, avec plus de 200 chalets. Ils sont répartis en différents endroits, principalement le long des lacs et cours d'eau du territoire.

Évolution démographique et perspectives futures

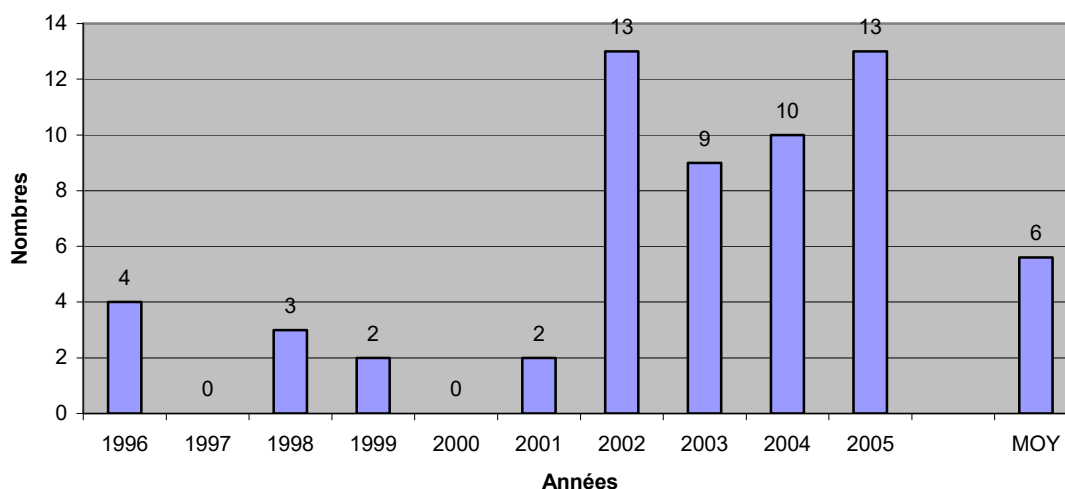
- ♦ Au cours de la période 1991-2001, la municipalité de Saint-Alban a vu sa population décroître de 1,3%, soit une perte de 15 personnes.
- ♦ Le nombre de ménages s'est toutefois accru de 7,1% entre 1991 et 2001, dû principalement à la diminution de la taille des ménages (étant passé de 2,6 à 2,4 au cours de cette même période).
- ♦ Selon les projections effectuées, la population de la municipalité de Saint-Alban aura tendance à diminuer au cours des prochaines années (-2,5% entre 2006 et 2016).
- ♦ Malgré une augmentation jusqu'en 2006, **le nombre de ménages devrait diminuer sensiblement dans la même proportion que la population pour la période 2006-2016** (-2,5%). Il s'agit d'une perte de 13 ménages par rapport à la situation estimée de 2006.

Population et ménages



Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ Au cours de la période 1996-2005, la municipalité a émis un total de 56 permis de construction résidentielle, soit une moyenne de 5,6 constructions par année. Outre les chalets, il s'agissait majoritairement de résidences unifamiliales (14) qui ont été implantées tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. À cela s'ajoute un nombre élevé de permis délivrés pour la construction de résidences saisonnières (38), lesquelles représentent plus de 68% des permis émis en matière d'habitation.

Permis de construction à des fins résidentielles

Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (62) et du nombre maximal de nouveaux ménages projetés d'ici l'horizon 2016 (-13), la demande a été estimée à 62 logements. Tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+20%), le nombre de terrains nécessaires dans la municipalité de Saint-Alban pour absorber la croissance résidentielle au cours des 11 prochaines années est ainsi estimé à 74.

4.5.8.2 Périumètre d'urbanisation

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation délimité pour la municipalité de Saint-Alban couvre une superficie de 74 hectares (avant modifications). Il s'étire principalement le long de deux axes, soit les rues Saint-Philippe et Principale. La majeure partie du périmètre d'urbanisation est desservie par les réseaux d'aqueduc et d'égout, les travaux d'assainissement des eaux usées ayant été réalisés au cours de l'année 2005. Seul le secteur de la rue Matte et de la partie nord de la rue Saint-Philippe n'est pas desservi par ce réseau.

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Selon les inventaires réalisés, ce périmètre dispose de nombreux espaces vacants pouvant servir à des fins résidentielles, soit l'équivalent de 56 terrains. Sur ces 56 terrains, 20 sont disponibles immédiatement à la construction résidentielle et 19 autres le seront à court ou moyen terme. Un espace vacant d'environ 3 hectares situé à proximité de la rue Matte pourrait permettre le lotissement, à long terme, d'environ 17 terrains. Quelques espaces vacants situés le long de la rue Principale pourraient recevoir des usages commerciaux légers.

Compte tenu des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et des prévisions en matière de croissance dans ce périmètre, ce dernier pourra répondre aisément à la demande pour les 11 prochaines années. Il faut considérer toutefois que la majeure partie de la croissance résidentielle (68%) se caractérise par l'implantation de résidences saisonnières à l'intérieur des différents secteurs de villégiature que l'on retrouve sur le territoire de cette municipalité.

Tableau 4.8 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Alban (2006-2016)

BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS		OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS
Ménages projetés	Nouvelles résidences	
10	62	Immédiatement: 20 Court/moyen terme: 19 Long terme: 17
Besoins estimés*: 74		Offre totale: 56

* Besoins estimés basés sur l'indicateur le plus élevé, soit le nombre de permis susceptibles d'être émis par la municipalité d'ici 2016, avec une marge de sécurité de 20%.

Modifications apportées

Les limites du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Alban sont modifiées par l'ajout d'un espace d'environ 4 800 mètres carrés au nord de la rue Saint-Eugène. L'ajout de l'espace demandé est étroitement lié au projet d'aménagement d'un tronçon de rue servant à relier les rues Saint-Eugène et Saint-André et à l'élimination de deux rues se terminant par des culs-de-sac. Afin de maximiser l'occupation de l'espace du nouveau lien routier et assurer une meilleure rentabilité de ce dernier, il est opportun de prévoir l'exclusion d'une bande de terrain additionnelle en zone agricole afin de permettre l'aménagement d'emplacements résidentiels en bordure de ce nouveau tronçon de rue. Environ quatre emplacements résidentiels sur la parcelle de terrain à exclure seraient ainsi créés.

4.5.9 VILLE DE SAINT-BASILE

4.5.9.1 *Analyse de la situation*

Portrait de l'urbanisation

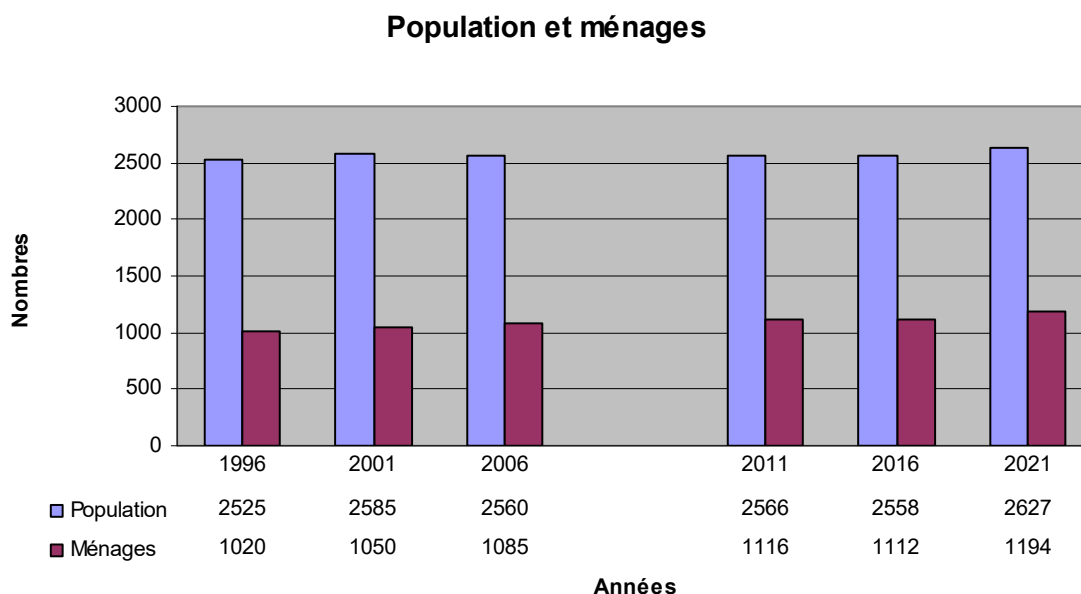
- ◆ Le territoire de Saint-Basile compte plusieurs secteurs utilisés à des fins urbaines : le noyau villageois, l'agglomération de Saint-Basile-Station ainsi que quelques développements résidentiels et de villégiature disséminés à l'intérieur de la zone agricole permanente.
- ◆ Le noyau villageois regroupe les principales fonctions institutionnelles, commerciales et de services de la ville de Saint-Basile. Ce dernier est situé à l'écart des principaux axes de communication de la MRC.
- ◆ Le secteur de la rue Saint-Georges représente le développement résidentiel le plus actif dans la municipalité. Des phases de développement futur sont planifiées. La Ville de Saint-Basile envisage également développer un autre espace résidentiel dans la partie nord du périmètre urbain, plus particulièrement dans un secteur compris entre les rangs Sainte-Anne et Sainte-Angélique.

Aj. 2011, règl. 335, a. 4.1

- ◆ L'entreprise Ciment-Québec, située au sud du noyau villageois, occupe une superficie importante de l'espace urbanisé. Cette entreprise a fortement contribué au développement de la municipalité. Toutefois, elle génère des contraintes importantes à l'occupation du sol dans son environnement immédiat.
- ◆ Un terrain de golf d'importance (Le Grand Portneuf) occupe un vaste espace en territoire agricole, en bordure de la route 365 et de la rivière Portneuf. Celui-ci est reconnu comme un élément de support important en matière de récréation et tourisme au schéma d'aménagement et de développement.
- ◆ Le regroupement des anciennes municipalités du village de Saint-Basile-Sud et de la paroisse de Saint-Basile réalisé au début de l'année 2000 a engendré une nouvelle dynamique en termes d'aménagement du territoire et de développement de cette localité.

Évolution démographique et perspectives futures

- ◆ Au cours de la période 1996-2006, la population de la ville de Saint-Basile a légèrement augmenté (1,4 %) correspondant à un gain de 35 personnes.
- ◆ Parallèlement à cette situation, le nombre de ménages s'est accru de 6,4 % entre 1996-2006, en raison principalement de la diminution de la taille des ménages (étant passé de 2,6 à 2,3 au cours de cette période).
- ◆ Selon les projections effectuées, la population de Saint-Basile va connaître une légère augmentation au cours des prochaines années (2,4 % entre 2011 et 2021).
- ◆ Le nombre de ménages devrait croître durant la période 2011 à 2021, la progression s'établissant à 6,9 % durant cette période décennale.

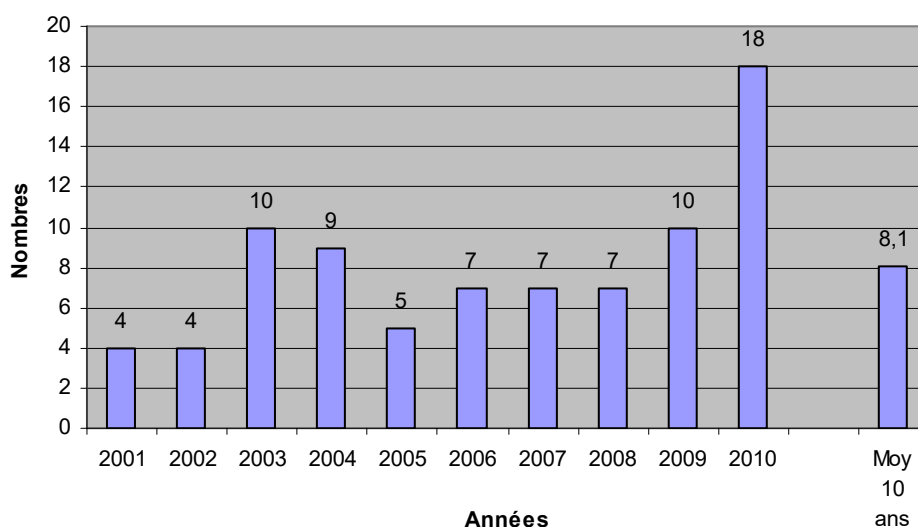


Remp. 2011, règl. 335, a. 4.2

Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ Au cours de la période 2001-2010, la Ville de Saint-Basile a émis un total de 81 permis de construction résidentielle. Il s'agissait presque exclusivement de résidences unifamiliales (80) et 25 % de ces résidences ont été implantées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. En supposant que ces tendances se maintiennent au cours des onze prochaines années, il se construirait 89 nouvelles résidences d'ici l'horizon 2021.

**Permis de constructions résidentielles
Ville de Saint-Basile**



Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (89) et du nombre maximal de nouveaux ménages projetés d'ici l'horizon 2021 (78), la demande a été estimée à 89 logements. Tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+20 %), le nombre de terrains nécessaires sur le territoire de la ville de Saint-Basile pour absorber la croissance résidentielle au cours des 11 prochaines années est ainsi estimé à 107.

Remp. 2011, règl. 335, a. 4.3

4.5.9.2 *Périmètre d'urbanisation*

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation délimité pour la ville de Saint-Basile couvre une superficie de 205,4 hectares. Il est délimité principalement autour de l'axe du boulevard du Centenaire et se prolonge le long de la rue Saint-Georges, de l'avenue D'Auteuil et des rues Sainte-Angélique et Sainte-Anne. Les espaces utilisés à des fins urbaines à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sont desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Toutefois, plusieurs secteurs sont impropres à la construction en raison de contraintes topographiques.

Mod. 2011, règl. 335, a. 4.4

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Selon les inventaires réalisés, ce périmètre dispose de différents espaces vacants pouvant servir à la construction résidentielle, soit l'équivalent de 69 terrains. Sur ces 69 terrains, 29 sont disponibles immédiatement à la construction résidentielle et 40 le seront à court ou moyen terme. Il faut considérer également que plusieurs terrains sont disponibles pour la construction dans les développements isolés disséminés sur le territoire agricole. Concernant les besoins en espaces commerciaux, des terrains sont libres pour répondre à ces besoins à court terme. Des espaces à vocation industrielle demeurent encore inoccupés. Leur disponibilité dépendra de la volonté des propriétaires à vendre ces terrains.

Compte tenu des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et des prévisions en matière de croissance, il appert que l'offre en espaces résidentiels sera comblée à moyen terme. Le périmètre urbain n'est donc pas en mesure de suffire à la demande de croissance résidentielle anticipée pour la prochaine décennie sur le territoire de la ville de Saint-Basile.

Remp. 2011, règl. 335, a. 4.5

Tableau 4.9 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Saint-Basile (2011-2021)

BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS 2011-2021		OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS AU 26 AVRIL 2011	
Nouveaux ménages projetés	Nouvelles résidences projetées		
78	89	Immédiatement:	29
		Court/moyen terme:	40
		Long terme:	0
Besoins estimés*: 107		Offre totale:	69

* Besoins estimés basés sur l'indicateur le plus élevé, soit le nombre de permis susceptibles d'être émis par la municipalité d'ici 2021, avec une marge de sécurité de 20%.

Mod. 2011, règl. 335, a. 4.6

Modification apportée

Une modification a été apportée aux limites du périmètre d'urbanisation en vue d'intégrer un secteur compris entre les rangs Sainte-Anne et Sainte-Angélique au nord de l'agglomération. L'espace ainsi ajouté concerne une superficie d'environ 4,8 hectares et se situe dans le prolongement du périmètre d'urbanisation. L'endroit se caractérise par la présence de terres en friche ou abandonnées depuis plusieurs années. Cette nouvelle zone urbaine permettrait la construction d'une cinquantaine de résidences à court et moyen terme.

Remp. 2011, règl. 335, a. 4.7

4.5.10 MUNICIPALITÉ DE SAINT-CASIMIR

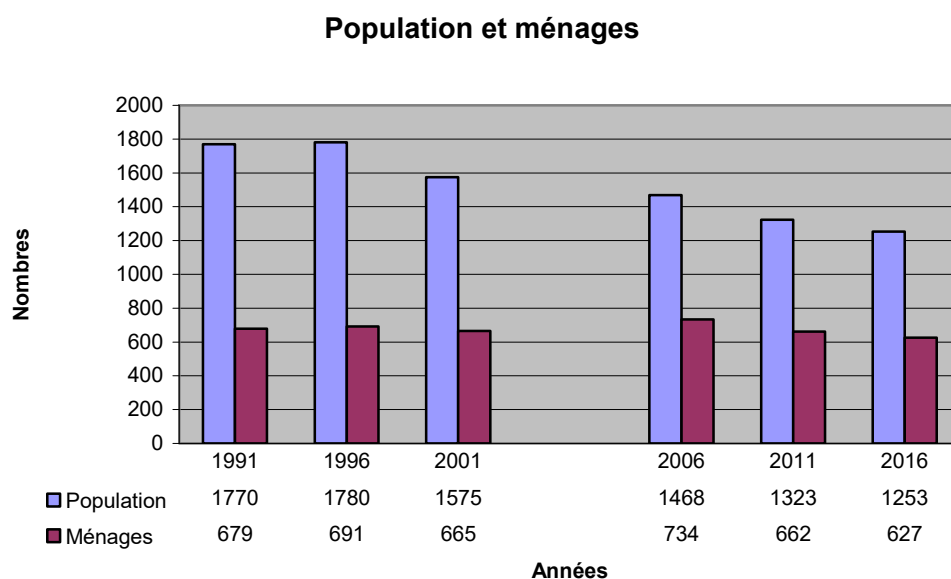
4.5.10.1 *Analyse générale de la situation*

Portrait de l'urbanisation

- ◆ L'urbanisation de cette municipalité est essentiellement concentrée à l'intérieur du noyau villageois.
- ◆ Localisé à l'intersection de deux routes régionales (363 et 354), le village de Saint-Casimir s'est développé de part et d'autre de la rivière Sainte-Anne. Il s'étire en direction nord-ouest le long du boulevard de la Montagne.
- ◆ L'entreprise Contre-Plaqué St-Casimir Inc. représente le principal employeur de cette municipalité et occupe un espace important à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, au sud de la rivière Sainte-Anne.
- ◆ Le village se caractérise par la richesse de son patrimoine bâti.
- ◆ Le développement urbain est au ralenti depuis plusieurs années. La municipalité connaît une stagnation économique et démographique.
- ◆ Le regroupement des anciennes municipalités du village et de la paroisse de Saint-Casimir réalisé au milieu de l'année 2000 jumelé aux travaux d'assainissement des eaux usées, ainsi qu'à l'amélioration du réseau routier pourrait engendrer une nouvelle dynamique en terme d'aménagement du territoire et de développement de cette localité.
- ◆ Le projet d'amélioration du lien routier entre le village de Saint-Casimir et l'autoroute 40 représente un enjeu d'aménagement important pour la municipalité. La réalisation de ce nouvel axe routier permettra de faciliter les liaisons avec l'autoroute 40.

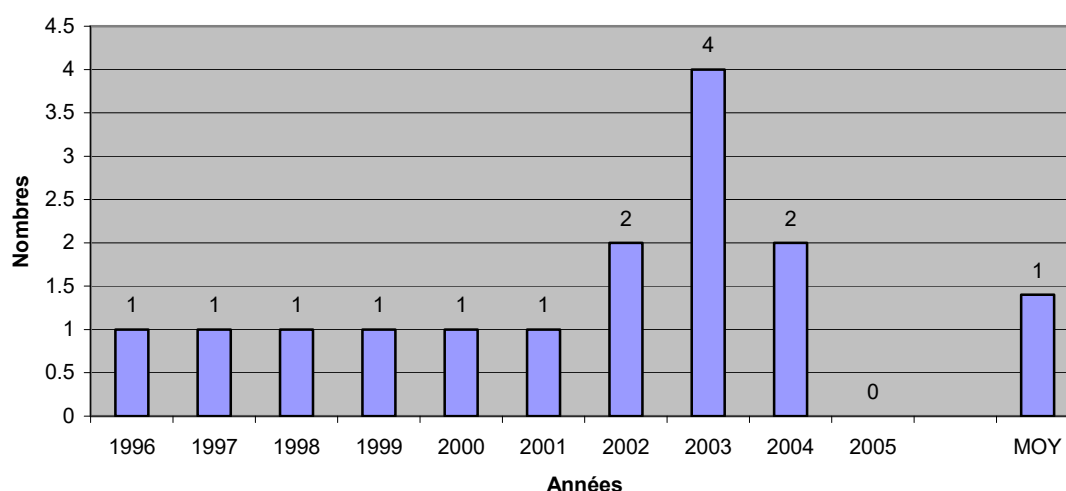
Évolution démographique et perspectives futures

- ♦ Au cours de la période 1991-2001, la municipalité de Saint-Casimir (incluant les deux anciennes municipalités) a vu sa population décroître de 11,0%, soit une perte de 195 personnes.
- ♦ Contrairement à la plupart des municipalités (où le nombre de ménages a augmenté et ce malgré une diminution de la population), le nombre de ménages a diminué de 2,1% sur le territoire de Saint-Casimir au cours de la période 1991-2001. Il s'agit d'une diminution de 14 ménages.
- ♦ Selon les projections effectuées, la population de la municipalité de Saint-Casimir va continuer à décroître de façon importante au cours des prochaines années (-14,6% pour la période 2006-2016).
- ♦ Malgré une augmentation jusqu'en 2006, **le nombre de ménages devrait également diminuer de façon importante (-16,2%) pour la période 2006-2016.** Il s'agit d'une perte de 108 ménages par rapport à la situation estimée de 2006.



Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ Au cours de la période 1996-2005, les deux anciennes municipalités (paroisse et village) ont émis un total de 14 permis de construction résidentielle. Il s'agissait essentiellement de résidences unifamiliales et la majorité ont été construites à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. En projetant cette tendance au cours des 11 prochaines années, il se construirait 15 nouvelles résidences d'ici l'horizon 2016.

Permis de construction à des fins résidentielles

Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (15) et du nombre maximal de nouveaux ménages projetés d'ici l'horizon 2016 (-108), la demande a été estimée à 15 logements. Tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+20%), le nombre de terrains nécessaires dans la municipalité de Saint-Casimir pour absorber la croissance résidentielle au cours des 11 prochaines années est ainsi estimé à 18.

4.5.10.2 *Périmètre d'urbanisation*

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation délimité pour la municipalité de Saint-Casimir couvre une superficie de 125,9 hectares. Il est délimité principalement autour de l'axe du boulevard de la Montagne. Il s'étire également de chaque côté de la rivière Sainte-Anne, le long de la rue Notre-Dame et de la rue Tessier (Est et Ouest). Le périmètre d'urbanisation est desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout.

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Selon les inventaires réalisés, ce périmètre dispose de plusieurs espaces vacants pouvant servir à la construction résidentielle, soit l'équivalent de 63 terrains. Sur ces 63 terrains, 18 sont disponibles immédiatement à la construction résidentielle, 7 le seront à court ou moyen terme et 38 à plus long terme. Il faut considérer également qu'un secteur situé sur l'île Grandbois, à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, pourrait accueillir environ 22 résidences additionnelles desservies par le réseau d'aqueduc. Concernant les besoins en espaces commerciaux et industriels, des terrains vacants sont disponibles le long du boulevard de la Montagne.

Compte tenu des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et des prévisions en matière de croissance, ce dernier devrait répondre aisément à la demande pour les 11 prochaines années.

Tableau 4.10 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Casimir (2006-2016)

BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS		OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS
Ménages projetés	Nouvelles résidences	
-75	15	Immédiatement: 18 Court/moyen terme: 7 Long terme: 38
Besoins estimés*: 18		Offre totale: 63

* Besoins estimés basés sur l'indicateur le plus élevé, soit le nombre de permis susceptibles d'être émis par la municipalité d'ici 2016, avec une marge de sécurité de 20%.

Modifications apportées

Aucune modification n'est apportée aux limites du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Casimir.

4.5.11 MUNICIPALITÉ DE SAINTE-CHRISTINE-D'Auvergne

4.5.11.1 *Analyse générale de la situation*

Portrait de l'urbanisation

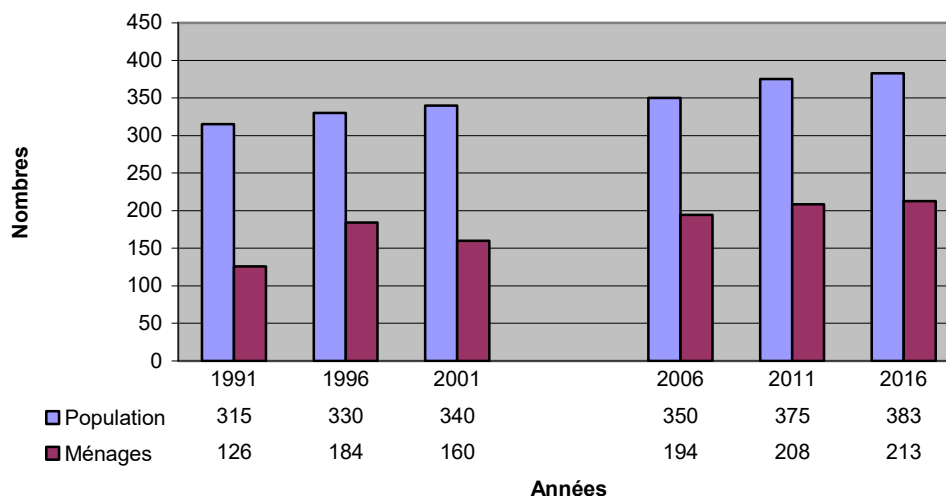
- ◆ Le village de Sainte-Christine-d'Auvergne représente le noyau institutionnel de la municipalité et concentre les principaux équipements communautaires sur le territoire. Peu développé, le village regroupe seulement une cinquantaine de résidences.
- ◆ Le village s'est développé de façon linéaire le long de la route 354. Cette route régionale le traverse dans un axe nord-est/sud-ouest et draine un trafic lourd de transit important.
- ◆ La villégiature occupe une place importante dans l'habitat de cette municipalité, regroupant plus du double de résidences permanentes. Plusieurs concentrations de chalets sont dispersées sur le territoire.
- ◆ Les principaux secteurs de villégiature sont situés à l'extérieur de la zone agricole permanente; en particulier de chaque côté de la rivière Sainte-Anne dans la partie est de la municipalité, ainsi qu'au sud du village (Domaines Gélinas et Alouette). Plusieurs chalets érigés dans ces secteurs ont été transformés en résidences permanentes au fil des ans.
- ◆ Un développement résidentiel et de villégiature haut de gamme a été initié sur le pourtour du lac Clair. Ce dernier représente un enjeu important pour cette municipalité, représentant plus de 10% de sa valeur foncière.
- ◆ Le domaine « Au Chalet en Bois Rond » situé à proximité de la rivière Sainte-Anne et accessible par le rang Saint-Jacques représente également un lieu de villégiature d'importance sur le territoire de cette municipalité.

Évolution démographique et perspectives futures

- ◆ Au cours de la période 1991-2001, la municipalité de Sainte-Christine-d'Auvergne a vu sa population croître de 7,9%.

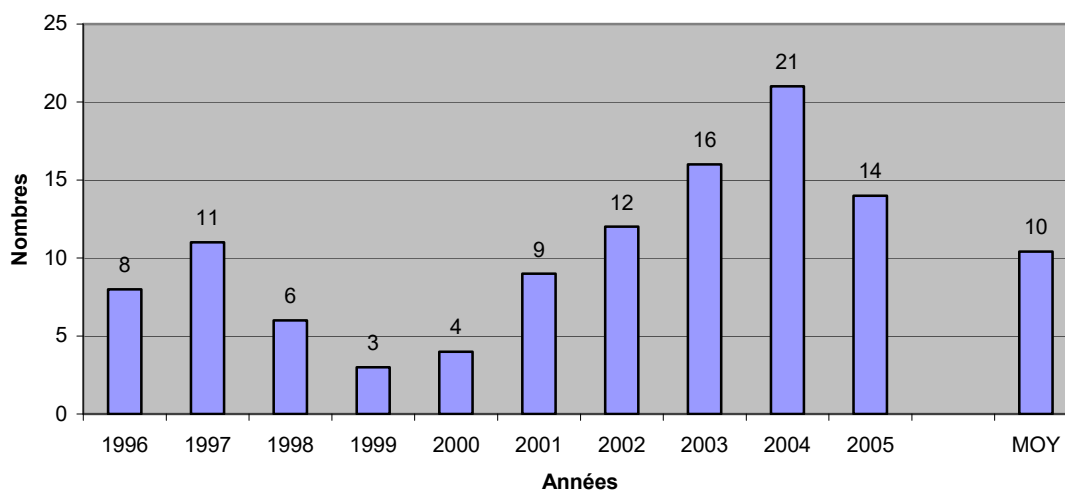
- ◆ Le nombre de ménages s'est accru de 27% entre 1991 et 2001, dû principalement à la venue de nouveaux ménages et à la diminution de la taille des ménages (étant passé de 2,5 à 2,1 au cours de cette période).
- ◆ La population est vieillissante. Le taux de personnes de moins de 14 ans, en 2001, s'établit à 10,3% par rapport à 16,7% pour la MRC, alors que le taux de personnes de plus de 65 ans est de 20,6% par rapport à 16% pour l'ensemble des municipalités de la MRC.
- ◆ Selon les projections effectuées, la population de la municipalité de Sainte-Christine-d'Auvergne va continuer à s'accroître légèrement au cours des prochaines années, soit de 9,4% pour la période 2006-2016.
- ◆ Le nombre de ménages devrait également augmenter de 9,8% au cours de la période 2006-2016, **pour un gain de 18 ménages.**

Population et ménages



Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ Au cours de la période 1996-2005, la municipalité a émis un total de 104 permis de construction résidentielle. Outre les résidences unifamiliales (7), il s'agissait essentiellement de résidences saisonnières (97) représentant plus de 93% des permis délivrés en matière d'habitation.

Permis de construction à des fins résidentielles

Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (114) et du nombre maximal de nouveaux ménages projetés d'ici l'horizon 2016 (18), la demande a été estimée à 114 logements. Tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+20%), le nombre de terrains nécessaires dans la municipalité de Sainte-Christine-d'Auvergne pour absorber la croissance résidentielle au cours des 11 prochaines années est ainsi estimé à 137.

4.5.11.2 Périmètre d'urbanisation

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation déterminé pour la municipalité de Sainte-Christine-d'Auvergne couvre une superficie de 144,5 hectares. Il s'étire principalement le long de deux axes, soit la route 354 (rue Principale) et le rang Saint-Jacques. Il se caractérise par sa très faible occupation. Le périmètre d'urbanisation n'est pas desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Sa partie nord-est est traversée par une ligne hydro-électrique.

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Selon les inventaires réalisés, ce périmètre dispose de nombreux espaces vacants pouvant servir à la construction résidentielle, soit l'équivalent de 220 terrains. Sur ces 220 terrains, 2 sont disponibles immédiatement à la construction résidentielle et 15 le seront à court ou moyen terme. Des superficies vacantes d'environ 73 hectares pourraient permettre à plus long terme le lotissement d'environ 203 terrains. Concernant les besoins en espaces commerciaux ou industriels, des superficies sont disponibles à cette fin à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation.

Compte tenu des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et des prévisions en matière de croissance, ce dernier devrait répondre aisément à la demande pour les 11 prochaines années. Il faut considérer toutefois que la majeure partie de la croissance résidentielle (93%) se caractérise par l'implantation de résidences saisonnières à l'intérieur des différents secteurs de villégiature de la municipalité.

Tableau 4.11 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Sainte-Christine-d'Auvergne (2006-2016)

BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS		OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS
Ménages projetés	Nouvelles résidences	
18	114	Immédiatement: 2 Court/moyen terme: 15 Long terme: 203
Besoins estimés*: 137		Offre totale: 220

* Besoins estimés basés sur l'indicateur le plus élevé, soit le nombre de permis susceptibles d'être émis par la municipalité d'ici 2016, avec une marge de sécurité de 20%.

Modification apportée

Un ajustement a été apporté à la limite du périmètre d'urbanisation dans le cadre de la révision des limites de la zone agricole en fonction du cadastre rénové par la Commission de protection du territoire agricole du Québec de façon à y intégrer une partie du lot 3 908 193 d'une superficie de 0,1 hectare située à l'extrémité ouest du périmètre d'urbanisation.

Remp. 2019, règl. 390, a. 5.4

4.5.12 MUNICIPALITÉ DE SAINT-GILBERT

4.5.12.1 *Analyse générale de la situation*

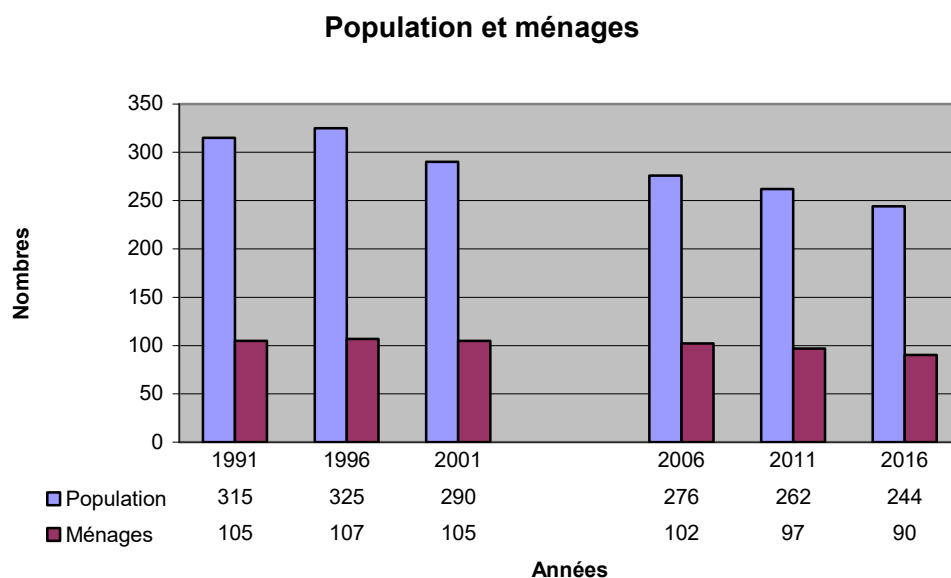
Portrait de l'urbanisation

- ◆ Le village de Saint-Gilbert représente le noyau institutionnel et communautaire de la municipalité. Il regroupe seulement une trentaine de maisons.
- ◆ Le village s'est développé de façon linéaire le long de la rue Principale.
- ◆ On ne retrouve pas d'autres secteurs à vocation urbaine sur le territoire de cette municipalité, à l'exception de la scierie Éloi Moisan située en bordure de la route 354 et de quelques résidences alignées le long de la rue Principale en direction de Saint-Marc-des-Carières.
- ◆ Le village est entouré de sols utilisés à des fins agricoles. Les espaces vacants disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation présentent des contraintes physiques de terrain pour accueillir un éventuel développement. De plus, ces espaces ne permettraient la construction que d'un seul côté d'une éventuelle rue.

Évolution démographique et perspectives futures

- ◆ Au cours de la période 1991-2001, la population de la municipalité de Saint-Gilbert a légèrement diminué de 7,9 %.
- ◆ Le nombre de ménages s'est quant à lui stabilisé au cours de cette même période décennale.
- ◆ La structure de la population, en 2001, est l'une des plus jeune de la MRC. Le taux de personnes de moins de 14 ans est de 17% comparativement à 16,7% pour la MRC. Le taux de personnes de plus de 65 ans est également beaucoup plus faible (13,6%) alors que la moyenne de la MRC s'établit à 16%.
- ◆ Selon les projections effectuées, la population de la municipalité de Saint-Gilbert va diminuer (-11%) au cours de la période 2006-2016.

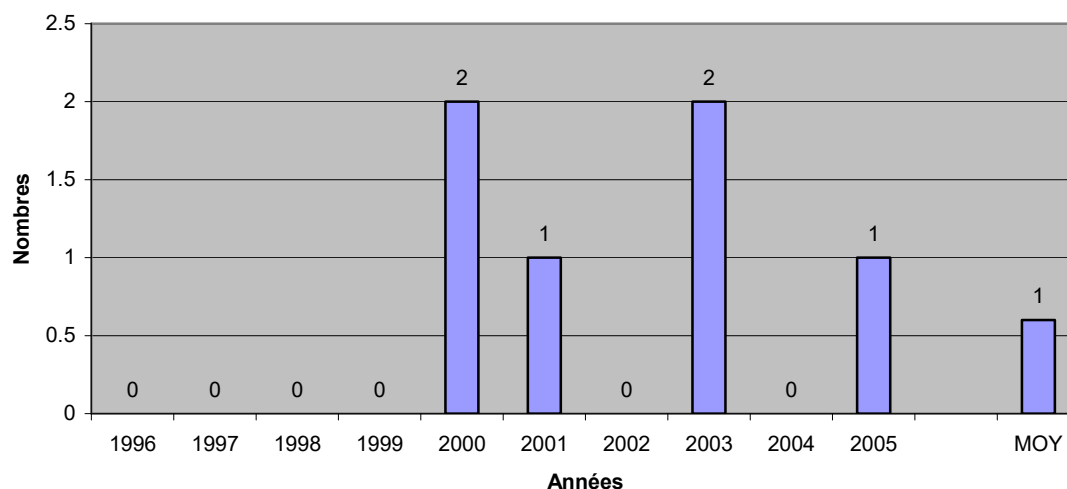
- ♦ Le nombre de ménages devrait également diminuer selon sensiblement les mêmes proportions (-11,3%) au cours de la même période, **représentant une perte de 12 ménages.**



Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ Au cours de la période 1996-2005, la municipalité a émis un total de 6 permis de construction résidentielle. Il s'agissait de résidences unifamiliales et la moitié se sont construites à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. En projetant cette tendance au cours des 11 prochaines années, il se construirait 7 nouvelles résidences d'ici l'horizon 2016.

Permis de construction à des fins résidentielles



Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (7) de même que la chute du nombre de ménages pour les prochaines années, la demande a été estimée à 7 logements. Tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+20%), le nombre de terrains nécessaires dans la municipalité de Saint-Gilbert pour absorber la croissance résidentielle d'ici l'année 2016 est ainsi estimé à 8.

4.5.12.2 Périmètre d'urbanisation

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation déterminé pour la municipalité de Saint-Gilbert couvre une superficie de 12 hectares. Il s'étire le long de la rue Principale et est desservi par un réseau d'aqueduc. Les espaces situés en retrait de la rue Principale ne sont pas développés et présentent des contraintes au développement, pour des considérations physiques et économiques.

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Selon les inventaires réalisés, ce périmètre dispose d'un potentiel de 10 terrains disponibles à long terme pour la construction résidentielle.

Compte tenu des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et des prévisions en matière de croissance, ce dernier pourrait théoriquement répondre à la demande pour les 11 prochaines années. Toutefois, il faut considérer que les espaces libres présentent des contraintes sérieuses au développement.

Tableau 4.12 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Gilbert (2006-2016)

BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS		OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS
Ménages projetés	Nouvelles résidences	
-12	7	Immédiatement: 0 Court/moyen terme: 0 Long terme: 10
Besoins estimés*: 8		Offre totale: 10

* Besoins estimés basés sur l'indicateur le plus élevé, soit le nombre de permis susceptibles d'être émis par la municipalité d'ici 2016, avec une marge de sécurité de 20%.

Modification apportée

Une modification a été apportée à la limite du périmètre d'urbanisation dans le cadre de la révision des limites de la zone agricole en fonction du cadastre rénové par la Commission de protection du territoire agricole du Québec afin d'intégrer au périmètre d'urbanisation l'entièreté du lot 4 616 201 situé au sud de la rue Principale, près du cimetière.

Remp. 2019, règl. 390, a. 5.5

4.5.13 MUNICIPALITÉ DE SAINT-LÉONARD-DE-PORTNEUF

4.5.13.1 *Analyse générale de la situation*

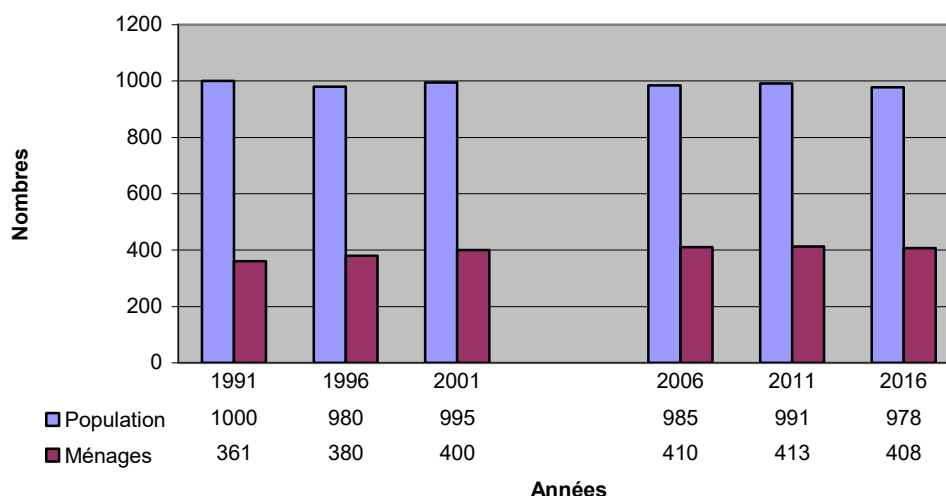
Portrait de l'urbanisation

- ◆ Le territoire de cette municipalité se caractérise par la présence de trois secteurs urbains : le village, le secteur situé au croisement du rang Saint-Jacques, de la route 367 et de la route du Moulin ainsi que la petite agglomération de Allen's Mill.
- ◆ La route 367 représente l'axe principal de la municipalité et le développement des fonctions urbaines est étroitement associé à celle-ci.
- ◆ Le village représente le pôle central de la municipalité et regroupe les principales fonctions communautaires ainsi que plusieurs activités commerciales et de services sur le territoire.
- ◆ Le secteur situé au croisement du rang Saint-Jacques, de la route 367 et de la route du Moulin se caractérise par la présence de plusieurs résidences construites le long de ces axes. On y retrouve aussi quelques commerces. Le développement s'y est effectué en partie en zone blanche et en partie à l'intérieur de la zone agricole permanente. Les constructions érigées en bordure de la route 367 peuvent être raccordées au réseau d'égout.
- ◆ Le secteur de Allen's Mill se caractérise par la présence d'un petit hameau résidentiel aligné le long de la route 367. L'ancienne voie ferrée du CN, aujourd'hui convertie en piste multifonctionnelle, a contribué au développement de ce petit hameau.
- ◆ La villégiature occupe une place importante dans l'habitat de cette municipalité. Le territoire compte plus de 200 chalets et ces derniers sont regroupés autour des principaux lacs situés en territoire privé. Le pourtour du lac Simon représente le principal secteur en développement pour la villégiature.

Évolution démographique et perspectives futures

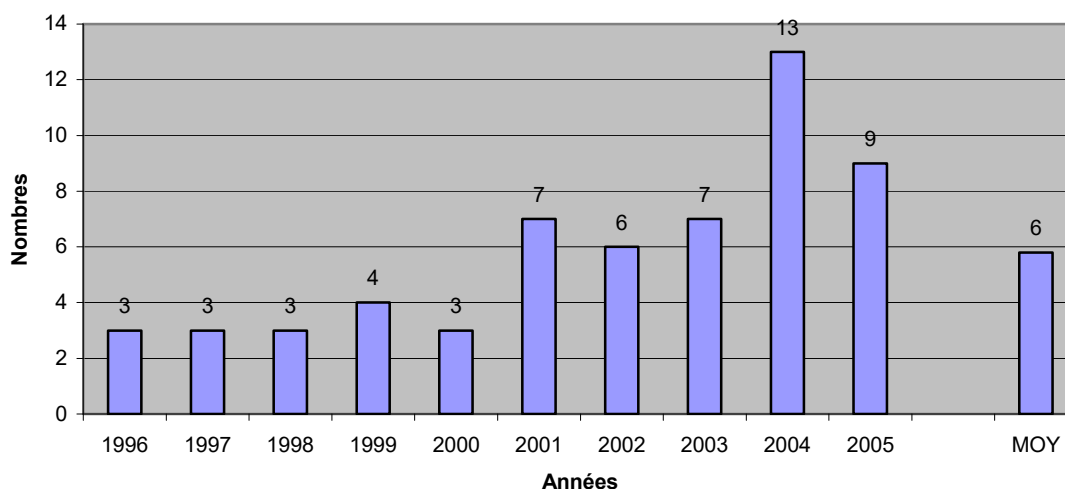
- ♦ Au cours de la période 1991-2001, la population de la municipalité de Saint-Léonard-de-Portneuf a connu de légères fluctuations.
- ♦ Le nombre de ménages s'est, quant à lui, accru de 10,8% au cours de cette même période, dû principalement à la diminution de la taille des ménages (étant passée de 2,8 à 2,5 personnes)
- ♦ La structure d'âge de la population est relativement jeune par rapport à celle de la MRC. Le taux de personnes de moins de 14 ans représente l'un des plus élevés de la MRC (17,3% par rapport à une moyenne de 16,7% pour la MRC).
- ♦ Selon les projections effectuées, la population de la municipalité de Saint-Léonard-de-Portneuf devrait augmenter quelque peu jusqu'en 2011 pour ensuite diminuer jusqu'en 2016 (-1,3%).
- ♦ Malgré une augmentation jusqu'en 2011, le nombre de ménages devrait connaître une légère diminution par la suite jusqu'en 2016 (-1,2%).

Population et ménages



Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ Au cours de la période 1996-2005, la municipalité a émis un total de 58 permis de construction résidentielle. Il s'agissait principalement de résidences unifamiliales (26) et de résidences saisonnières (32). En projetant cette tendance au cours des 11 prochaines années, il se construirait 64 nouvelles résidences d'ici l'horizon 2016.

Permis de construction à des fins résidentielles

Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (64) et du nombre maximal de nouveaux ménages projetés d'ici l'horizon 2016 (-3), la demande a été estimée à 64 logements. Tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+20%), le nombre de terrains nécessaires dans la municipalité de Saint-Léonard-de-Portneuf pour absorber la croissance résidentielle au cours des 11 prochaines années est ainsi estimé à 77.

4.5.13.2 Périmètre d'urbanisation***Délimitation et caractéristiques***

Le périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Léonard-de-Portneuf couvre une superficie de 151 hectares. Il est délimité principalement autour de l'axe de la route 367 et se prolonge également le long du Grand rang Saint-Bernard et de la rue

Lesage. Il se caractérise par sa très faible occupation. Les secteurs construits à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sont desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Seuls les secteurs des rues Piché et Lefebvre ne sont pas couverts par le réseau d'égout.

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Selon les inventaires réalisés, ce périmètre dispose de nombreux espaces vacants pouvant servir à la construction résidentielle. Ces derniers présentent un potentiel d'environ 370 terrains. Sur ces 370 terrains, 21 sont disponibles immédiatement à la construction résidentielle et 19 le seront à court ou moyen terme. Des superficies vacantes d'environ 60 hectares pourraient permettre à plus long terme le lotissement d'environ 330 terrains. Concernant les besoins en espaces commerciaux, des terrains sont disponibles à cette fin à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation.

Compte tenu des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et des prévisions en matière de croissance, ce dernier devrait répondre aisément à la demande pour les 11 prochaines années.

Tableau 4.13 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Léonard-de-Portneuf (2006-2016)

BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS		OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS	
Ménages projetés	Nouvelles résidences		
-3	64	Immédiatement:	21
		Court/moyen terme:	19
		Long terme:	330
Besoins estimés*: 77		Offre totale:	370

* Besoins estimés basés sur l'indicateur le plus élevé, soit le nombre de permis susceptibles d'être émis par la municipalité d'ici 2016, avec une marge de sécurité de 20%.

Modification apportée

Aucune modification n'est apportée aux limites du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Léonard-de-Portneuf dans le cadre du schéma d'aménagement et de développement.

4.5.14 VILLE DE SAINT-MARC-DES-CARRIÈRES

4.5.14.1 Analyse générale de la situation

Portrait de l'urbanisation

- ◆ Le territoire de Saint-Marc-des-Carières possède une vocation à dominante urbaine. Cette municipalité joue le rôle de centre de services pour le secteur ouest du territoire de la MRC et regroupe un nombre important de commerces et services dont quelques institutions ayant un rayonnement régional.
- ◆ Le développement urbain de cette municipalité s'est d'abord effectué de façon linéaire de chaque côté de l'avenue Principale. Aujourd'hui le boulevard Bona-Dussault représente le principal axe de développement.
- ◆ Suite aux besoins manifestés par la municipalité, un espace d'environ 25 hectares a été exclu de la zone agricole en 1996 en vue de permettre l'aménagement d'un parc industriel. Situé au sud du périmètre d'urbanisation, cet espace devait permettre à la municipalité de stimuler son développement économique et de mieux planifier l'organisation physique de son territoire. En 2013, un autre espace d'une superficie d'environ 17 hectares a fait l'objet d'une exclusion de la zone agricole dans le cadre d'une phase d'expansion du parc industriel de la municipalité. Situés au sud du périmètre d'urbanisation, ces espaces permettent à la municipalité de stimuler son développement économique et de mieux planifier l'organisation physique de son territoire.

Aj. 2013, règl. 347, a. 4.1

- ◆ Le périmètre d'urbanisation de la ville a également été agrandi en 2004 (développement d'un nouveau secteur résidentiel sur le lot 25), puis en 2017 (prolongement des rues Martel et du Moulin) pour permettre, dans les deux cas, le développement de nouveaux espaces résidentiels tenant compte du rythme de développement propre à la ville de Saint-Marc-des-Carières. Le périmètre d'urbanisation est de nouveau modifié en 2018 pour permettre l'agrandissement, à même le territoire agricole, de l'entreprise Machitech inc. localisée au sud-est de l'agglomération. En contrepartie, une superficie de 5,22 hectares de terrain est soustraite de l'affectation industrielle à l'extrémité sud du parc industriel, diminuant

d'autant les limites du périmètre d'urbanisation dans cette portion du territoire de la ville.

Aj. 2017, règl. 377, a. 5.1

Aj. 2018, règl. 383, a. 4.1

- ◆ L'exploitation de la pierre est à l'origine du développement de cette municipalité. Toujours actives les carrières marquent aujourd'hui fortement le paysage urbain. En raison de la superficie qu'elles occupent et des contraintes qu'elles génèrent pour l'occupation du sol à proximité, ces carrières représentent un élément important à considérer dans l'orientation du développement urbain.
- ◆ Quelques enclaves agricoles persistent toujours au cœur du noyau urbain de cette municipalité.
- ◆ Les récents travaux d'assainissement des eaux usées corrigent un problème majeur dans cette municipalité et permettent d'améliorer la qualité de l'environnement à l'intérieur du milieu bâti.

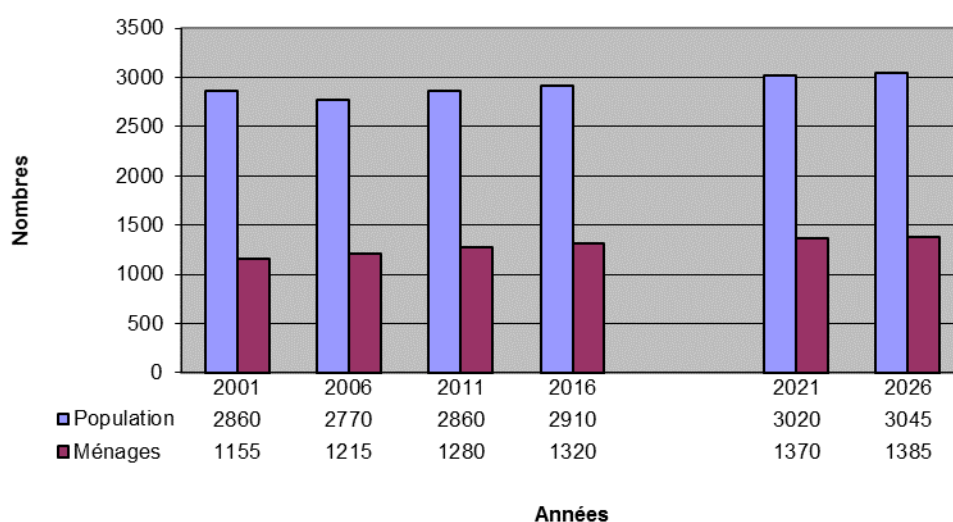
Évolution démographique et perspectives futures

Remp. 2017, règl. 377, a. 5.1.1

- ◆ Au cours de la période 2006-2016, la population de la ville de Saint-Marc-des-Carières a connu une légère augmentation (5,1 %). Cette performance à la hausse fait suite à des périodes de temps successives où la ville se caractérisait par un certain déclin démographique (-3,1 % entre 2001 et 2006 / -3,5 % entre 1996 et 2001).
- ◆ Le nombre de ménages s'est accru de 8,6 % entre 2006 et 2016, dû principalement à la diminution de la taille des ménages (étant passé de 2,5 à 2,2 au cours de cette période). Le nombre de ménages résidents sur le territoire de la ville de Saint-Marc-des-Carières s'établissait à 1320 en 2016.
- ◆ La structure d'âge de la population est vieillissante, le taux de personnes de plus de 65 ans s'établissant à 25,7 % en comparaison à 19 % pour l'ensemble de la MRC en 2011. Il est important de préciser ici que la ville de Saint-Marc-des-Carières concentre quelques centres d'hébergement qui accueillent une clientèle âgée.

- ♦ Selon les projections effectuées par l'Institut de la statistique du Québec⁸, la population de Saint-Marc-des-Carières va s'accroître de 4,6 % jusqu'en 2026.
- ♦ Le nombre de ménages devrait suivre sensiblement la même tendance à la hausse légère qui caractérise la population d'ici l'horizon 2026. Ce nombre devrait se situer à 1385 ménages à cette date, soit une augmentation de 4,9 % sur dix ans (période 2016-2026).

Population et ménages



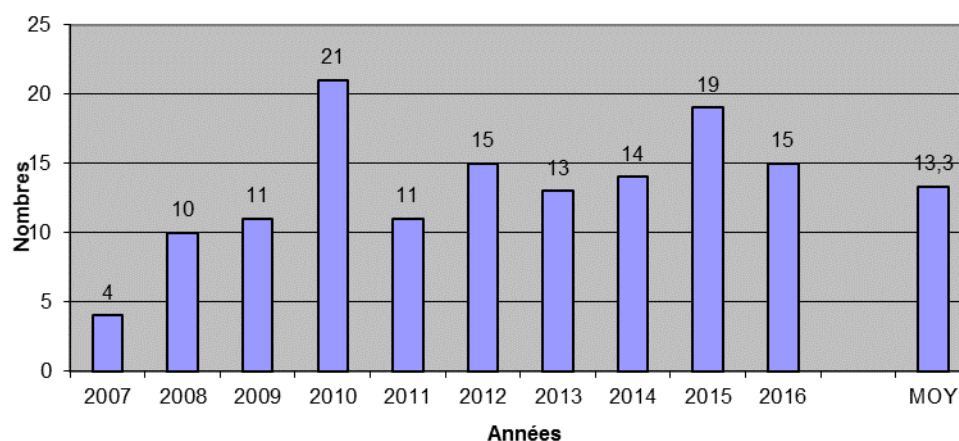
Croissance résidentielle et besoins anticipés

Remp. 2017, règl. 377, a. 5.1.2

- ♦ Au cours de la période 2007-2016, la ville a émis un total de 133 permis de construction résidentielle. Il s'agit d'une moyenne d'environ 13 permis par an durant cette décennie. En projetant cette tendance au cours des 10 prochaines années, il se construirait 133 nouvelles résidences d'ici l'horizon 2026.

⁸ INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. [Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2011-2036](#), octobre 2014.

Permis de construction à des fins résidentielles



- ◆ Les résidences construites entre 2007-2016 se caractérisent en presque totalité par des habitations unifamiliales.

Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (133) et du nombre maximal de nouveaux ménages projetés d'ici l'horizon 2016 (65), la demande a été estimée à 133 nouveaux logements. Tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+20 %), le nombre de terrains nécessaires dans la ville de Saint-Marc-des-Carières pour absorber la croissance résidentielle au cours des 10 prochaines années est ainsi établi à 160.

4.5.14.2 Périmètre d'urbanisation

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation déterminé pour la ville de Saint-Marc-des-Carières couvre une superficie de 577,4 hectares (avant modification). Il est délimité principalement autour de l'axe du boulevard Bona-Dussault. Il se caractérise par sa forte occupation et par de vastes espaces occupés par les carrières de l'entreprise Graymont. Les secteurs construits à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sont entièrement desservis par le réseau d'aqueduc et en partie par le réseau d'égout.

Remp. 2013, règl. 347, a. 4.2

Mod. 2017, règl. 377, a. 5.2

Remp. 2018, règl. 383, a. 4.2

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Remp. 2017, règl. 377, a. 5.2.1

Selon les inventaires réalisés, ce périmètre dispose d'un grand total de 72 terrains pouvant servir à la construction résidentielle dont 41 seraient disponibles immédiatement et 31 à court ou moyen terme. Il faut noter que plusieurs espaces (43) voués à des fins résidentielles au zonage municipal présentent de sérieuses contraintes au développement, en raison de la proximité des carrières et des nuisances associées à ces dernières.

Concernant les besoins en espaces commerciaux et industriels, l'expansion du parc industriel, qui fait suite à une modification du schéma d'aménagement et de développement, permet maintenant à la Ville de Saint-Marc-des-Carrières de disposer d'espaces d'accueil suffisants à l'égard des nouvelles industries qui sont susceptibles de s'implanter à moyen et à long terme.

*Compte tenu des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et des prévisions en matière de croissance, **ce dernier ne pourrait suffire à combler les besoins anticipés au cours des 10 prochaines années.** Selon les projections réalisées, on estime que 160 unités de logement sont nécessaires pour combler la demande jusqu'en 2026. Sachant que l'offre de terrains à l'intérieur du périmètre d'urbanisation correspond à environ 72 terrains, on estime que 88 nouveaux terrains résidentiels seraient nécessaires pour absorber la croissance résidentielle au cours des 10 prochaines années.*

Tableau 4.14 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Saint-Marc-des-Carières (2017-2026)

BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS 2017-2026		OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS (au 31 décembre 2016)	
Nouveaux ménages projetés	Nouvelles résidences projetées		
65	133	Immédiatement :	41
		Court/moyen terme :	31
		Long terme :	
Besoins estimés*:		Offre totale :	72⁹
160		<i>Espaces libres non propices au développement :</i>	<i>43¹⁰</i>

* Besoins estimés basés sur l'indicateur le plus élevé, soit le nombre de permis susceptibles d'être émis par la Ville d'ici 2026, avec une marge de sécurité de 20 %.

Modifications apportées

Une modification a été apportée aux limites du périmètre d'urbanisation en vue d'intégrer l'ensemble du lot 3 233 079 du cadastre du Québec. L'espace ainsi ajouté concerne une superficie d'environ 17 hectares et il se situe dans le prolongement du périmètre urbain de la ville. L'endroit se caractérise par la présence de terres en friche ou abandonnées depuis plusieurs années, ainsi que d'espaces boisés. L'ajout de ce nouvel espace industriel permet d'assurer la disponibilité d'emplacements additionnels qui sont nécessaires à la poursuite du développement économique local de la ville.

Remp. 2013, règl. 347, a. 4.4

Une modification est apportée aux limites du périmètre d'urbanisation en vue d'intégrer une partie des lots 3 233 032 et 3 233 033 du cadastre du Québec. L'espace ainsi ajouté concerne une superficie d'environ 10,6 hectares et il se situe dans le prolongement du périmètre urbain de la ville. L'ajout de ce nouvel espace résidentiel permet d'assurer la disponibilité d'environ 118 nouveaux logements.

Aj. 2017, règl. 377, a. 5.3

⁹ La ville a démontré à la CPTAQ les problèmes de disponibilité liés à plusieurs terrains considérés dans l'offre totale en espaces, estimant que dans les faits ce chiffre devrait être abaissé à 58 (voir décision 411442).

¹⁰ La présence de contraintes physiques du sol et la proximité des carrières ne permettent pas à la Ville de développer l'ensemble des espaces libres à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation.

D'autres ajustements ont été apportés aux limites du périmètre d'urbanisation :

- la première modification vise à intégrer au périmètre d'urbanisation une partie du lot 3 233 084 du cadastre du Québec. L'espace ainsi ajouté concerne une superficie d'environ 0,85 hectare, plus particulièrement localisé dans la pointe sud-est du périmètre d'urbanisation de la ville qui s'étend de part et d'autre du boulevard Bona-Dussault. L'ajout de cet espace vise à permettre à l'entreprise Machitech inc. d'agrandir ses installations industrielles tenant compte de la forte croissance de ses activités au cours des dernières années;
- la seconde modification vise à soustraire du périmètre d'urbanisation une partie de l'affectation industrielle (5,22 hectares), aux fins de réaffecter cet espace à des fins agricoles, le tout à titre de compensation liée à l'expansion des installations de Machitech inc. en territoire agricole.

Ainsi, la nouvelle délimitation du périmètre d'urbanisation de la ville de Saint-Marc-des-Carières couvre désormais une superficie totale de 573,0 hectares.

Aj. 2018, règl. 383, a. 4.3

4.5.14.3 Mesures particulières de gestion de l'urbanisation

Aj. 2017, règl. 377, a. 5.4

Dans le contexte de l'agrandissement du périmètre d'urbanisation de la ville de Saint-Marc-des-Carières, la MRC de Portneuf estime approprié d'assujettir le développement résidentiel à cet endroit à l'application des mesures de gestion de l'urbanisation suivantes :

1. Prescrire une densité nette minimale d'occupation résidentielle de 15 logements à l'hectare¹¹ afin de maximiser l'occupation des nouveaux espaces à développer et réduire les pressions sur la zone agricole¹²;
2. Aménager une deuxième sortie de rue pour desservir ces nouveaux espaces résidentiels et faciliter la circulation dans ce secteur. Cette voie d'accès devra être

¹¹ Ratio établi en excluant la superficie occupée par les rues et les terrains affectés à un usage public ou institutionnel.

¹² Ce seuil de densité a également fait l'objet d'une condition préalable à l'entrée en vigueur de l'ordonnance d'exclusion.

aménagée à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation et être fonctionnelle au moment de juger de la conformité d'un zonage résidentiel pour les nouveaux espaces à développer;

3. Prescrire comme condition à l'émission d'un permis de construction à l'intérieur du périmètre d'urbanisation que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée soit adjacent à une rue publique;
4. Prescrire comme condition à l'émission d'un permis de construction que les services d'aqueduc et d'égout (ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi) soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée (ou que le règlement décrétant leur installation soit en vigueur).

4.5.15 VILLE DE SAINT-RAYMOND

4.5.15.1 Analyse générale de la situation

Portrait de l'urbanisation

- ◆ La ville de Saint-Raymond représente la municipalité la plus peuplée et la plus étendue du territoire de la MRC.
- ◆ Le centre urbain de Saint-Raymond constitue un pôle de services important sur le territoire de la MRC. Il regroupe plusieurs commerces et services ayant un rayonnement régional. Les fonctions résidentielles, industrielles, récréatives et institutionnelles représentent aussi des utilisations importantes à l'intérieur du noyau urbain.
- ◆ Le développement urbain s'est d'abord effectué de façon linéaire le long de la rivière Sainte-Anne pour ensuite s'étirer le long des principaux axes routiers, en particulier le long de la route 365.
- ◆ Le centre-ville traditionnel de Saint-Raymond regroupe plusieurs bâtiments anciens témoignant de l'histoire économique et sociale de cette communauté. Ce secteur de la ville se distingue par son ensemble institutionnel et par les bâtiments commerciaux et de services regroupés au cœur du noyau historique de la municipalité. Depuis quelques années, la ville de Saint-Raymond a adhéré au programme "*Rues Principales*" afin de revitaliser et mettre en valeur ce secteur de la ville.
- ◆ Le secteur de la Côte Joyeuse et de la route 365 à l'entrée de la ville représente le principal axe de développement commercial de la municipalité. Certains espaces ont été exclus de la zone agricole dans le secteur de la Côte Joyeuse au cours de l'année 2000 pour permettre la réalisation de complexes commerciaux. Le périmètre d'urbanisation est de nouveau modifié en 2022 pour permettre l'agrandissement, à même le territoire agricole, des emplacements commerciaux des entreprises Automobiles Dalton inc. et Cloutier St-Raymond inc. situés en bordure de la Côte Joyeuse.

Aj. 2022, règl. 406, a. 4.1

- ◆ Le secteur de la Grande Ligne et de la route 367, à l'entrée nord-est de la ville, constitue également un axe de développement prioritaire pour la ville de Saint-Raymond au niveau commercial, récréatif et résidentiel. Le périmètre d'urbanisation a été légèrement agrandi en 2024 dans ce secteur qui gravite autour du mont Laura-Plamondon pour permettre la réalisation d'un projet comprenant une bande commerciale en bordure de la Grande Ligne et des espaces destinés à accueillir différents types d'habitations derrière celle-ci, dont des habitations multifamiliales qui compteront une centaine de nouveaux logements. Il s'agit d'un projet qui s'inscrit dans le cadre d'une démarche amorcée par la Ville de Saint-Raymond afin de créer une entrée de ville sécuritaire et attrayante via la Grande Ligne.

Aj. 2024, règl. 419, a. 5.1

- ◆ La ville de Saint-Raymond se caractérise par la présence de plusieurs développements résidentiels disséminés à divers endroits de son territoire. L'importance et la qualité de ces développements varient d'un secteur à l'autre. L'étendue du territoire non assujéti à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (zone blanche), la division du territoire en deux municipalités distinctes (ville et paroisse) et l'absence de planification et de contrôle du développement urbain à une certaine époque ont engendré cette urbanisation diffuse. Malgré le fait que la croissance résidentielle de la ville de Saint-Raymond s'est effectuée en milieu rural par le passé, cette dernière a accentué ses efforts pour augmenter la part de constructions résidentielles à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation faisant en sorte qu'une grande proportion des permis de construction ont été délivrés dans l'affectation urbaine au cours des dernières années, plus particulièrement dans le développement de la Colline, dans Les Boisés Saint-Raymond (rues Fiset et Mario) ainsi que dans le secteur de la rue de la Tourbière.

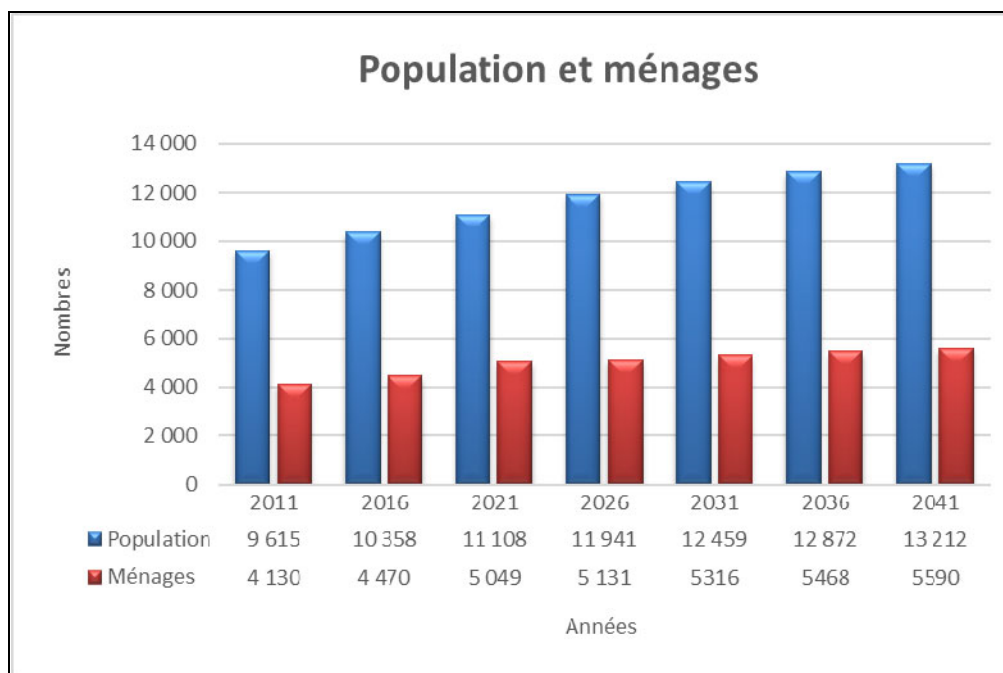
Mod. 2024, règl. 419, a. 5.1

- ◆ Le regroupement des anciennes municipalités de la ville et de la paroisse en 1995 engendre depuis quelques années une nouvelle dynamique urbaine et devrait contribuer à permettre un développement urbain plus harmonieux.
- ◆ Étant donné l'étendue du territoire et les potentiels que celui-ci renferme en matière d'activités de plein air, la villégiature y occupe une place importante. On note une tendance à la transformation des chalets en résidences permanentes dans les principaux secteurs de villégiature.

Évolution démographique et perspectives futures

- ♦ Au cours de la période 2011-2021, la population de la ville de Saint-Raymond s'est accrue de 15,5 %.
- ♦ Le nombre de ménages s'est accru de 22,3 % entre 2011 et 2021, le nombre de personnes par ménage étant passé de 2,3 à 2,2 au cours de cette période.
- ♦ Selon les projections effectuées, la population de la ville de Saint-Raymond va continuer de s'accroître entre 2021 et 2041 (+18,9 %).
- ♦ Le nombre de ménages devrait également augmenter sensiblement pour la période 2021-2041 (+10,7 %). Il s'agit d'un gain de 541 ménages par rapport à la situation recensée en 2021.

Remp. 2024, règl. 419, a. 5.1

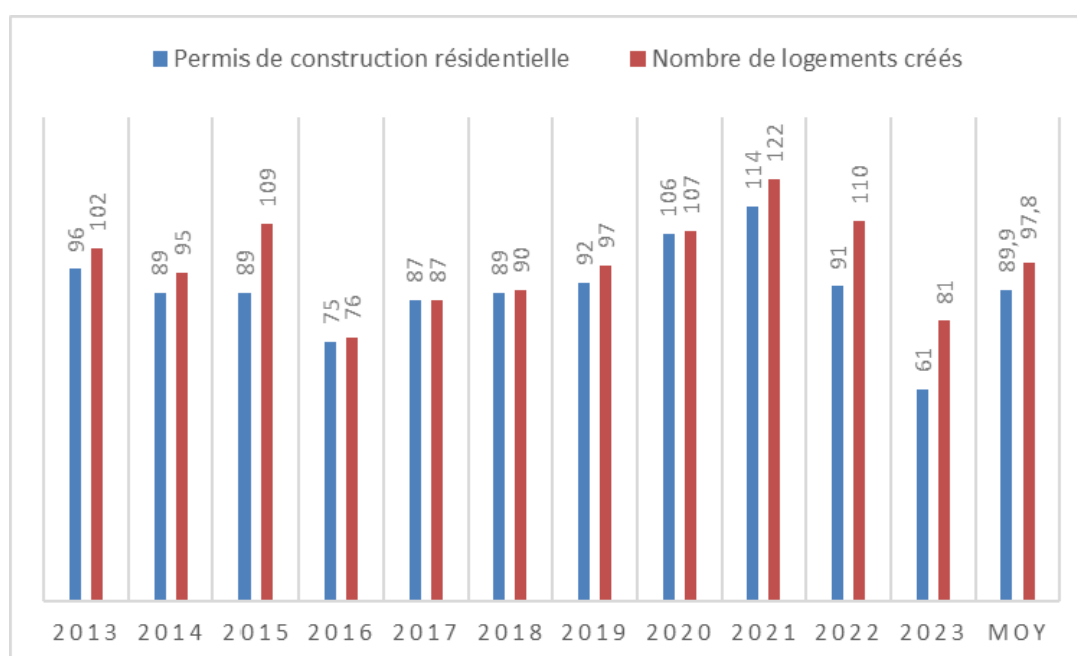


Source : Institut de la statistique du Québec

Remp. 2024, règl. 419, a. 5.1

Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ Au cours de la période 2013-2023, la Ville a émis un total de 989 permis de construction résidentielle représentant une moyenne d'environ 90 permis par année.
- ♦ Ces constructions résidentielles ont permis de créer 1 076 nouveaux logements au cours de cette même période, ce qui représente une moyenne de 97,8 logements par année. En projetant cette tendance au cours des prochaines années, il se construirait 1 936 logements d'ici l'horizon 2041.



Considérant la projection des tendances au niveau du nombre de logements projetés (1 760), la demande est estimée à 1 936 logements pour les 18 prochaines années en tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+10 %).

Remp. 2024, règl. 419, a. 5.1

4.5.15.2 Périmètre d'urbanisation

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation déterminé pour la ville de Saint-Raymond couvre une superficie de 749,1 hectares (avant modifications). Il est délimité principalement autour de la rivière Sainte-Anne et des principaux axes routiers. Les secteurs construits à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sont généralement desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Une partie des espaces situés à proximité de la rivière Sainte-Anne présente des risques d'inondation.

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Selon les inventaires réalisés, ce périmètre d'urbanisation ne dispose que d'une trentaine d'espaces disponibles immédiatement pour des fins résidentielles. À ce nombre, s'ajoute des espaces qui pourront être disponibles à plus ou moins long terme, lesquels sont situés entre la Côte Joyeuse, la route des Pionniers et l'avenue Saint-Louis ainsi que dans le secteur de la rue Albert-Édouard et de la Grande Ligne. En considérant un seuil de densité de 20 logements par hectare, on estime que ces espaces pourraient potentiellement accueillir environ 737 logements.

La Ville de Saint-Raymond a également répertorié les espaces pouvant être utilisés à des fins résidentielles à l'extérieur de son périmètre d'urbanisation qui sont évalués à 872 terrains. Toutefois, ces espaces, qui sont répartis de façon éparse en milieu rural et forestier, permettent uniquement la construction de résidences unifamiliales isolées ou de villégiature puisque ceux-ci ne bénéficient généralement pas des services municipaux.

L'attraction du noyau urbain pour les nouveaux ménages a été démontrée au cours des dernières années par l'augmentation de la part de permis de construction à des fins résidentielles délivrés dans le périmètre d'urbanisation et à proximité de celui-ci. De plus, on constate aux cours des dernières année un intérêt grandissant pour la construction de résidences comportant deux logements ou plus dans le périmètre d'urbanisation. Dans ce contexte, des espaces supplémentaires sont requis à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour répondre à ces tendances et ainsi être en mesure d'accueillir différentes typologies d'habitations et d'orienter au cours des prochaines années la construction des nouveaux logements dans le noyau urbain et à proximité des infrastructures et des équipements collectifs existants.

Compte tenu du nombre d'espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation à court ou moyen terme et des prévisions en matière de croissance, les espaces vacants compris dans le périmètre d'urbanisation ne pourront suffire à combler les besoins anticipés en matière de logements au cours des prochaines années et à répondre à la tendance actuelle visant à créer des milieux de vie à proximité des commerces et des services destinés à la population.

Concernant les besoins en espaces commerciaux et industriels, une grande partie du parc industriel situé dans le secteur de la route des Pionniers comporte des espaces marécageux qui ne peuvent être développés en raison de la faible capacité portante des sols. Sur les 58,5 hectares qu'occupe celui-ci, des espaces d'une superficie d'environ 6 hectares demeurent disponibles pour l'implantation d'industries dans ce secteur. Quant à la disponibilité des espaces commerciaux, seulement quelques espaces de moindre superficie peuvent actuellement être utilisés à cette fin dans le périmètre d'urbanisation, dont certains ne sont pas desservis par les réseaux d'aqueduc ou d'égout municipaux.

Mod. 2024, règl. 419, a. 5.2

~~Tableau 4.15 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Saint-Raymond (2006-2016)~~

Ab. 2024, règl. 419, a. 5.2

Modifications apportées

Suite à l'analyse de la situation urbaine de la ville de Saint-Raymond, des demandes formulées par cette dernière et des recommandations du Comité consultatif agricole de la MRC, les modifications apportées au périmètre d'urbanisation se résument comme suit :

1. Par l'ajout d'un espace ayant fait l'objet d'une exclusion de la zone agricole pour une utilisation industrielle sur une partie des lots 560, 561 et 609. Cet espace couvre une superficie de 12,9 ha. Il s'agit d'un ajustement aux limites du périmètre d'urbanisation visant essentiellement à reconnaître l'exclusion déjà accordée par la Commission de protection du territoire agricole. Cette exclusion visait à permettre un agrandissement des installations industrielles de l'entreprise Scierie Dion et Fils.

2. Par l'ajout d'un secteur déjà en partie construit à des fins résidentielles. Il s'agit du secteur des avenues de la Colline, du Sentier et des Trembles et leur prolongement. Ce secteur est desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout et des accès sont planifiés pour un agrandissement. Ce secteur couvre une superficie de 36,7 hectares et permettrait d'absorber une partie de la croissance résidentielle future de la ville. En enlevant le secteur déjà construit qui comporte 25 espaces disponibles (12 immédiatement et 13 à court ou moyen terme), une superficie d'environ 20 hectares serait disponible pour un développement futur de 180 terrains potentiels.
3. Pour intégrer un espace vacant enclavé au cœur du périmètre d'urbanisation et situé en bordure de la rivière Sainte-Anne. Cet espace présente des risques d'inondation et ne peut servir à la construction. Il couvre une superficie d'environ 8,2 hectares.
4. Par l'ajout d'un secteur situé à l'est de la route 365 près de l'intersection avec la route des Pionniers. Les espaces ajoutés ont déjà fait l'objet de diverses autorisations pour des utilisations autres qu'agricoles par la Commission de protection du territoire agricole. Ce secteur, localisé sur une partie des lots 562 à 565, couvre une superficie d'environ 8,5 hectares.
5. Par l'ajout du site ayant appartenu aux Forces armées canadiennes et acquis par la ville de Saint-Raymond, situé sur les lots 629 à 635 du cadastre de la paroisse de Saint-Raymond. Cet espace, d'une superficie de 191 hectares, aura principalement une vocation industrielle. Ce nouvel espace industriel est justifié par le fait que le parc industriel localisé dans le secteur de la route des Pionniers (parc industriel numéro 1) est en majeure partie occupé et que les quelques espaces disponibles sont réservés aux entreprises requérant le service d'égout. Bénéficiant d'une localisation géographique plus favorable et d'une bonne visibilité, le nouveau parc industriel est destiné à accueillir des entreprises qui ne requièrent pas le service d'égout. Celui-ci permettra de stimuler le développement économique local et la création d'emplois sur le territoire de la ville de Saint-Raymond.
6. Par le retrait d'un secteur ayant été retenu comme périmètre d'urbanisation au premier schéma d'aménagement, situé sur les lots 675 et 676 dans le secteur de Chute Panet, comprenant la rue Germain. Ce secteur est occupé uniquement par quelques chalets et ne répond pas à la notion de périmètre d'urbanisation. Il couvre une superficie de 24 hectares.

7. Par l'ajout d'un espace totalisant une superficie de 1,5 hectare situé sur une partie des lots 6 521 717 et 6 415 967 du cadastre du Québec (anciens lots 3 120 154 et 3 940 736), afin de permettre l'agrandissement des entreprises commerciales Automobiles Dalton inc. et Cloutier St-Raymond inc. situées en bordure de la Côte Joyeuse.

Aj. 2022, règl. 406, a. 4.2

8. Par l'ajout d'un site situé à l'est du périmètre urbain actuel en bordure de la Grande Ligne d'une superficie de 3,19 ha présentant un potentiel de développement d'une centaine d'unités résidentielles de typologies variées ainsi qu'une bande de terrains destinés à des fins commerciales en bordure de la route.

Aj. 2024, règl. 419, a. 5.2

4.5.15.3 Mesures particulières applicables à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Saint-Raymond

Aj. 2024, règl. 419, a. 5.3

Gestion de l'urbanisation

Afin de gérer efficacement l'urbanisation sur son territoire et d'optimiser l'occupation du sol, la MRC de Portneuf invite la Ville de Saint-Raymond à retenir les mesures suivantes pour les nouveaux secteurs à développer à des fins résidentielles :

1. Prévoir certains espaces destinés à d'autres types d'habitats que la résidence unifamiliale afin de favoriser la densification des nouveaux quartiers et augmenter l'offre de logements dans l'affectation urbaine.
2. Prescrire une densité nette minimale de 20 logements par hectare.
3. Prescrire comme condition à l'émission d'un permis de construction à l'intérieur du périmètre d'urbanisation que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée soit adjacent à une rue publique.
4. Prescrire comme condition à l'émission d'un permis de construction que les services d'aqueduc et d'égout (ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi) soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée (ou que le règlement décrétant leur installation soit en vigueur).

Zones de réserve

Comme le périmètre d'urbanisation de la ville de Saint-Raymond dispose de vastes espaces libres pour le développement et que plusieurs espaces ponctuels situés à l'extérieur de l'affectation urbaine peuvent également être consolidés à des fins résidentielles pour répondre à la demande anticipée au cours des prochaines années, des zones de réserve sont établies à même certains espaces vacants du périmètre d'urbanisation. La première zone de réserve est localisée sur une partie des lots 3 120 100 et 6 365 548 situés à l'extrémité ouest de la rue Albert-Édouard. La seconde zone de réserve est déterminée sur une partie du lot 6 032 921 qui est localisée près de l'intersection de la route des Pionniers et du chemin de Bourg-Louis. Ces zones de réserve sont illustrées sur la carte 4.15 (feuillet 1 et 2). Il s'agit d'espaces n'étant pas jugés prioritaires au développement à court ou à moyen terme (voir modalités applicables à ces zones de réserve apparaissant à l'article 4.4.1).

Gestion du corridor de la route 367 (Grande Ligne)

La Grande Ligne constitue un axe de circulation qui présente un débit journalier moyen estival (DJME) élevé, notamment à l'entrée de l'agglomération de la ville de Saint-Raymond. Selon les études réalisées par le ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD), cette affluence de circulation ainsi que le passage de véhicules lourds sur ce tronçon routier génèrent des contraintes sonores élevées par période. Dans le contexte de l'agrandissement du périmètre d'urbanisation, la MRC demande à la Ville de Saint-Raymond d'éviter l'implantation d'usages sensibles au bruit sur les espaces directement adjacents à la Grande Ligne dans ce secteur, telles que les activités à vocation résidentielle, institutionnelle et récréative.

Compte tenu des débits de circulation élevés et du trafic lourd transitant sur cet axe routier, la MRC de Portneuf demande également à la Ville de Saint-Raymond de planifier le développement de ce secteur en tenant compte des objectifs liés à une saine gestion du corridor routier. De façon plus particulière, aux fins de préserver l'intégrité fonctionnelle de cet axe routier, la MRC demande à la Ville de Saint-Raymond d'introduire des mesures visant à restreindre l'aménagement d'accès directs (entrées privées) et limiter le nombre d'intersections servant à relier les nouveaux secteurs à développer en bordure de la Grande Ligne.

4.5.16 MUNICIPALITÉ DE SAINT-THURIBE

4.5.16.1 *Analyse générale de la situation*

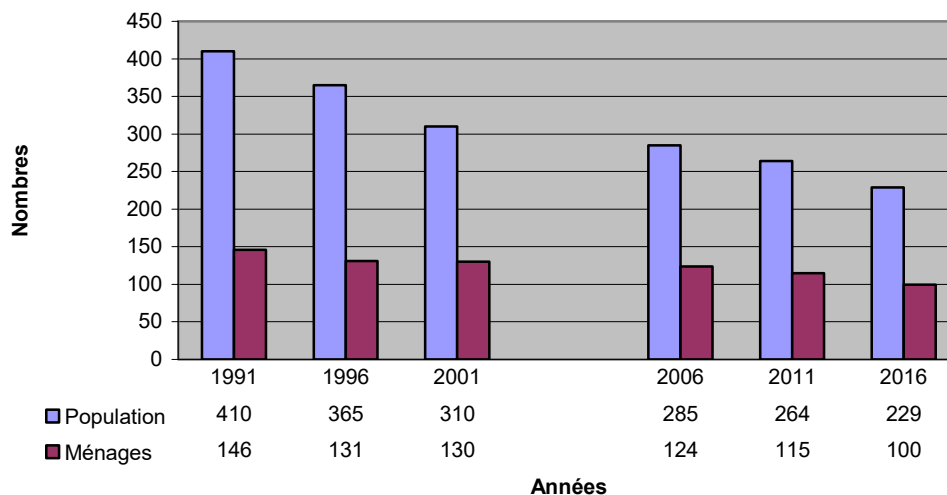
Portrait de l'urbanisation

- ◆ Les fonctions urbaines sont concentrées à l'intérieur du noyau villageois. On ne retrouve pas d'autres développements isolés sur le territoire, à l'exception d'une petite concentration de chalets à proximité du lac Saint-Léon.
- ◆ Relativement peu développé, le village de Saint-Thuribe représente le noyau institutionnel et communautaire de la municipalité et regroupe seulement une cinquantaine d'habitations. Quelques commerces de services et de détail sont également disséminés à l'intérieur de la trame urbaine du village.
- ◆ Le village s'est développé de façon linéaire le long de la rue Principale, ainsi que sur une portion de la rue de l'Église.
- ◆ Le territoire de la municipalité est situé à l'écart des principaux axes de circulation régionaux de la MRC, ce qui a contribué à son déclin démographique et économique.

Évolution démographique et perspectives futures

- ◆ Au cours de la période 1991-2001, la municipalité de Saint-Thuribe a vu sa population décroître fortement (-24,4%). La municipalité est ainsi confrontée à un sérieux problème de dévitalisation.
- ◆ Durant la même période de temps, le nombre de ménages a également diminué d'environ 11%. La situation des ménages a cependant semblé se stabiliser au cours de la dernière période quinquennale (1996-2001).
- ◆ Selon les projections effectuées, la population de la municipalité de Saint-Thuribe va continuer à décroître de façon importante jusqu'en 2016 (-18,1%).
- ◆ Le nombre de ménages devrait également diminuer selon sensiblement les mêmes proportions que la population d'ici 2016 (-18,7%). Il s'agit d'une perte de 16 ménages par rapport à la situation estimée de 2006.

Population et ménages

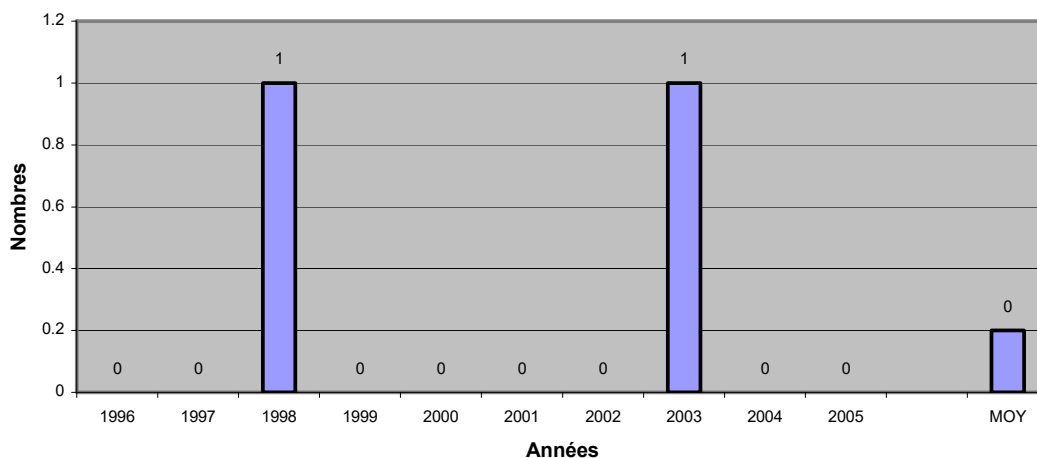


Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ Au cours de la période 1996-2005, la municipalité a émis 2 permis de construction résidentielle. Ces résidences ont été construites à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. En projetant cette tendance au cours des 11 prochaines années, il se construirait 2 nouvelles résidences d'ici l'horizon 2016.

Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (2) ainsi que la situation de décroissance des ménages prévue d'ici l'horizon 2016 (-24 ménages), la demande a été estimée à 2 logements. Tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+20%), le nombre de terrains nécessaires dans la municipalité de Saint-Thuribe pour absorber la croissance résidentielle d'ici l'année 2016 est ainsi estimé à 3.

Permis de construction à des fins résidentielles



4.5.16.2 Périmètre d'urbanisation

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation actuel couvre une superficie de 20,2 hectares (avant modifications). Il s'étire le long de la rue Principale et est desservi par un réseau d'aqueduc. Ce périmètre est peu occupé et les espaces situés en retrait de la rue Principale sont difficilement accessibles.

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Selon les inventaires réalisés, ce périmètre dispose d'un potentiel de 20 terrains pouvant servir à la construction résidentielle. Sur ces 20 terrains, 12 emplacements s'avèrent disponibles à court ou moyen terme le long de la rue Principale. Des espaces vacants en arrière-front pourraient permettre éventuellement la création de 8 emplacements. Un terrain pourrait être disponible pour répondre aux besoins en espaces commerciaux à court terme.

Compte tenu des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et des prévisions en matière de croissance, ce dernier devrait satisfaire aisément à la demande pour les 11 prochaines années.

Tableau 4.16 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Thuribe (2006-2016)

BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS		OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS
Ménages projetés	Nouvelles résidences	
-24	2	Immédiatement: 0 Court/moyen terme: 12 Long terme: 8
Besoins estimés*: 3		Offre totale: 20

* Besoins estimés basés sur l'indicateur le plus élevé, soit le nombre de permis susceptibles d'être émis par la municipalité d'ici 2016, avec une marge de sécurité de 20%.

Modifications apportées

Deux modifications sont apportées aux limites du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Thuribe dans le cadre du schéma d'aménagement et de développement. Il s'agit d'ajustements apportés aux limites du périmètre d'urbanisation de façon à assurer la concordance avec les limites de propriété pour ces secteurs. Ces ajouts totalisent une superficie de 0,5 hectare et n'ont pas pour effet d'augmenter l'offre en terrains disponibles dans le périmètre d'urbanisation.

4.5.17 MUNICIPALITÉ DE SAINT-UBALDE

4.5.17.1 *Analyse générale de la situation*

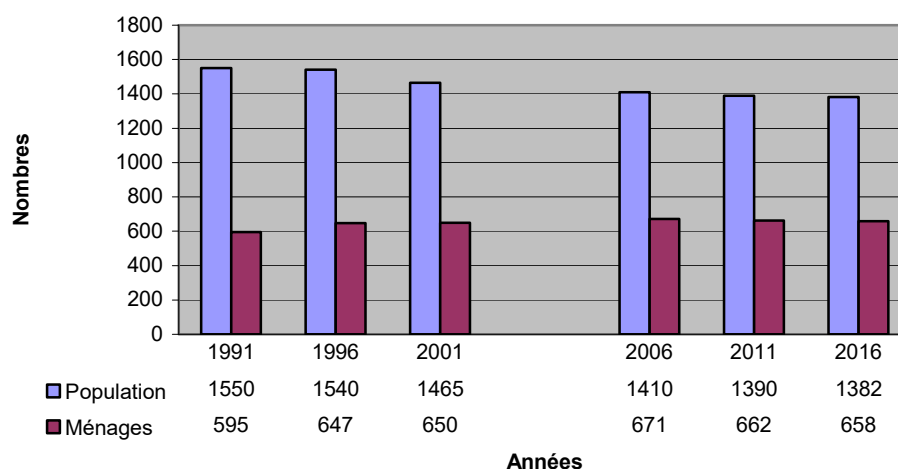
Portrait de l'urbanisation

- ◆ Les fonctions urbaines sont concentrées à l'intérieur du noyau villageois. Elles comprennent principalement des habitations mais aussi des commerces et services, quelques industries, des institutions ainsi que des équipements récréatifs. Celui-ci joue un rôle de centre de services dans la municipalité.
- ◆ Le village s'est développé autour de deux axes principaux, soit la route 363 (boulevard Chabot) et la rue Saint-Paul.
- ◆ Les nombreux lacs du territoire ont permis un développement important des activités de villégiature. Ces activités occupent une place très importante en terme d'utilisation du sol et de retombées économiques pour la municipalité. Plusieurs des chalets érigés sur le pourtour des lacs ont été transformés en résidences permanentes au fil des ans.

Évolution démographique et perspectives futures

- ◆ Au cours de la période 1991-2001, la municipalité de Saint-Ubalde a vu sa population décroître de 5,5%..
- ◆ Malgré cette baisse de la population, le nombre de ménages s'est accru de 9,2% entre 1991 et 2001. Cette situation s'explique principalement par la diminution de la taille des ménages, étant passé de 2,6 à 2,2 au cours de cette période.
- ◆ Selon les projections effectuées, la population de la municipalité de Saint-Ubalde va continuer à décroître d'environ 2% jusqu'en 2016.
- ◆ Malgré une augmentation jusqu'en 2006, le nombre de ménages devrait diminuer sensiblement dans la même proportion que la population pour la période 2006-2016 (-2,1%).

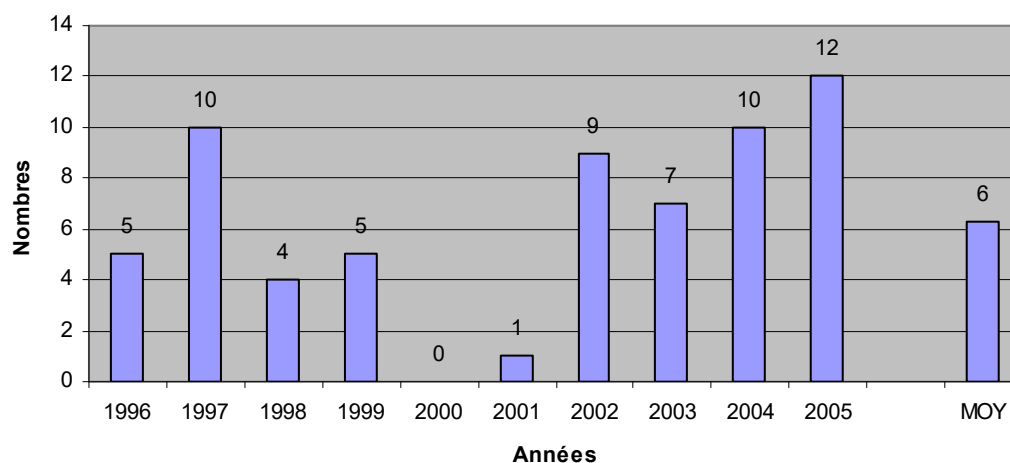
Population et ménages



Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ Au cours de la période 1996-2005, la municipalité a émis un total de 63 permis de construction résidentielle, soit environ 6 permis annuellement. En projetant cette tendance au cours des 11 prochaines années, il se construirait 69 nouvelles résidences d'ici l'horizon 2016. Mentionnons que les résidences saisonnières représentent 55% des permis délivrés en matière d'habitation durant la période 1996-2005. Concernant les résidences permanentes, ces dernières se caractérisent, à quelques exceptions près, par des résidences unifamiliales et la plupart se sont construites à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Permis de construction à des fins résidentielles



Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (69) et du nombre maximal de nouveaux ménages projetés d'ici l'horizon 2016 (-13), la demande a été estimée à 69 logements. Tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+20%), le nombre de terrains nécessaires dans la municipalité de Saint-Ubalde pour absorber la croissance résidentielle au cours des 11 prochaines années est ainsi estimé à 83.

4.5.17.2 Périmètre d'urbanisation

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation déterminé pour la municipalité de Saint-Ubalde couvre une superficie de 212,4 hectares (avant modifications). Il est délimité principalement autour des axes du boulevard Chabot et de la rue Saint-Paul. Un réseau de rues perpendiculaires relie ces deux axes. Les secteurs construits à l'intérieur de ce périmètre sont desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout et de vastes espaces non desservis ne sont pas utilisés à des fins urbaines. Plusieurs espaces situés à l'intérieur de celui-ci présentent des contraintes au développement en raison de zones à risque de glissement de terrains.

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Selon les inventaires réalisés, ce périmètre dispose d'un potentiel de 243 terrains pouvant servir à la construction résidentielle. Sur ces 243 terrains, 14 sont disponibles immédiatement, 65 le seront à court ou moyen terme et 164 à plus long terme. Des espaces sont aussi disponibles pour répondre aux besoins en matière de commerces et d'industries.

Compte tenu des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et des prévisions en matière de croissance, ce dernier devrait satisfaire aisément à la demande pour les 11 prochaines années.

Tableau 4.17 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Ubalde (2006-2016)

BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS		OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS
Ménages projetés	Nouvelles résidences	
-13	68	Immédiatement: 14 Court/moyen terme: 65 Long terme: 164
Besoins estimés*:	82	Offre totale: 243

* Besoins estimés basés sur l'indicateur le plus élevé, soit le nombre de permis susceptibles d'être émis par la municipalité d'ici 2016, avec une marge de sécurité de 20%.

Modification apportée

Un ajustement aux limites du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Ubalde est apporté dans le but de régulariser la situation d'entreprises commerciales ou industrielles déjà établies sur des lots adjacents au périmètre d'urbanisation actuel. D'une part, il s'agit d'intégrer les espaces ayant récemment fait l'objet d'une ordonnance d'exclusion (en date du 9 février 2006) par la Commission de protection du territoire agricole et occupés par les entreprises Équipements Omnibac inc. et Les Bras de fer Gingras inc. D'autre part, les terrains voisins occupés par Les entreprises Saint-Ubalde sont aussi intégrés au périmètre d'urbanisation de la municipalité afin de régulariser la situation de cette entreprise. Ces ajouts au périmètre d'urbanisation couvrent une superficie de 6,1 hectares et n'ont pas pour effet d'augmenter l'offre en espaces disponibles dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité.