

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.

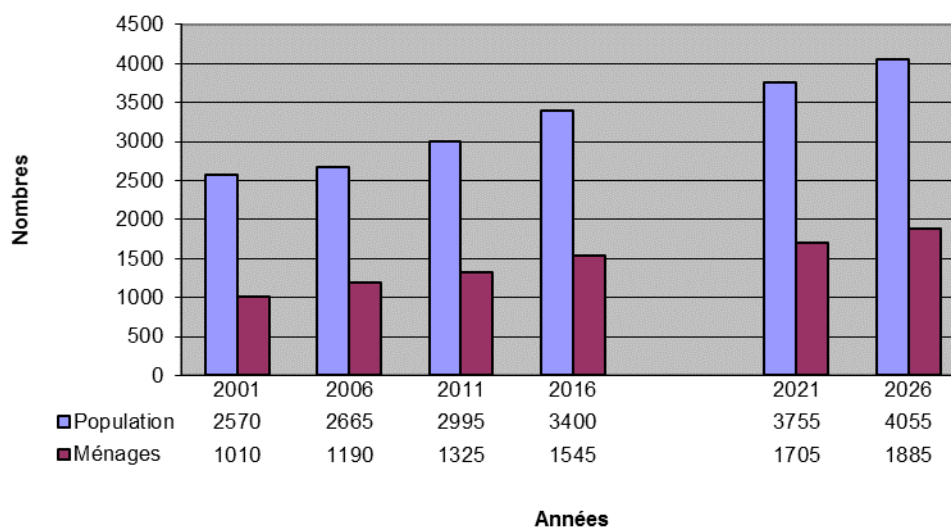
Évolution démographique et perspectives futures

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

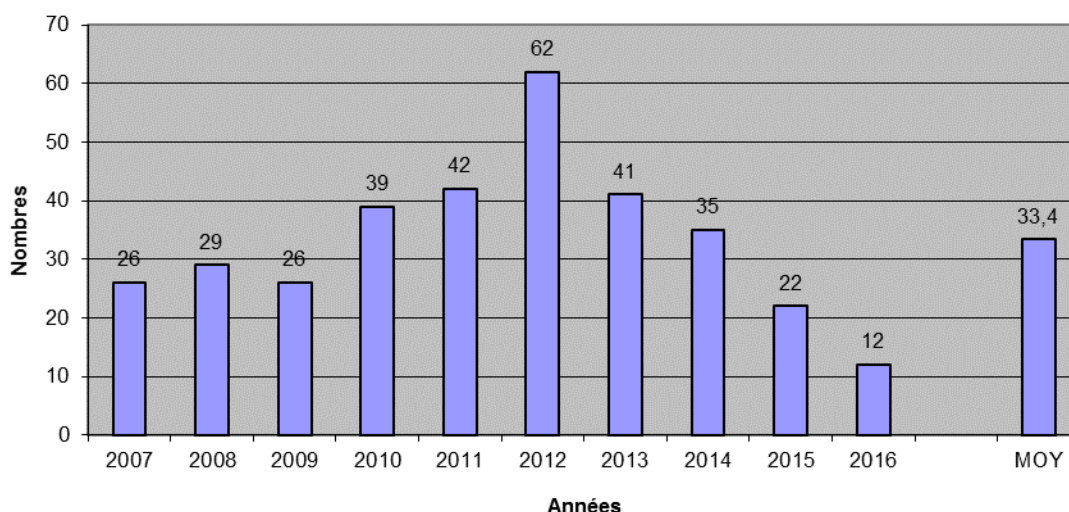


Croissance résidentielle et besoins anticipés

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).

