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

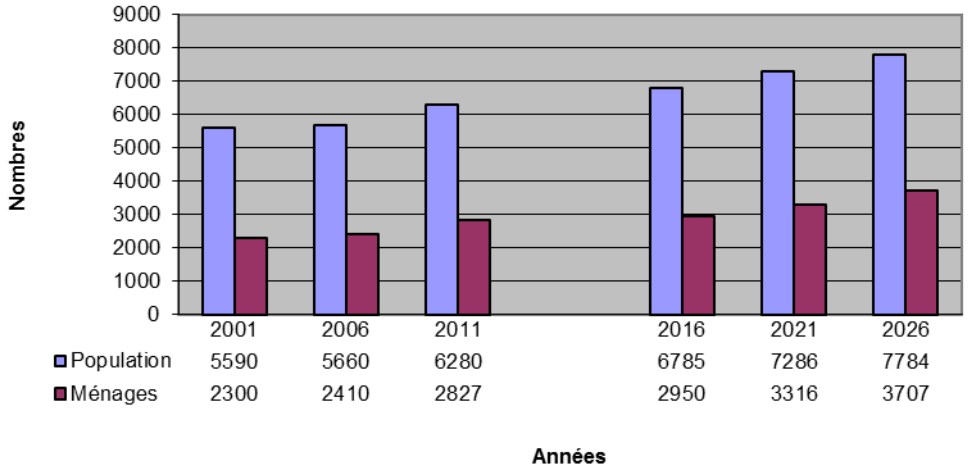
- Entre 2001-2011, la population de la ville de Donnacona s'est accrue de 12,3 %. Cette forte augmentation constatée depuis 2001 représente un renversement significatif de la situation alors que la population de la ville était en décroissance au tournant des années 2000.

- 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

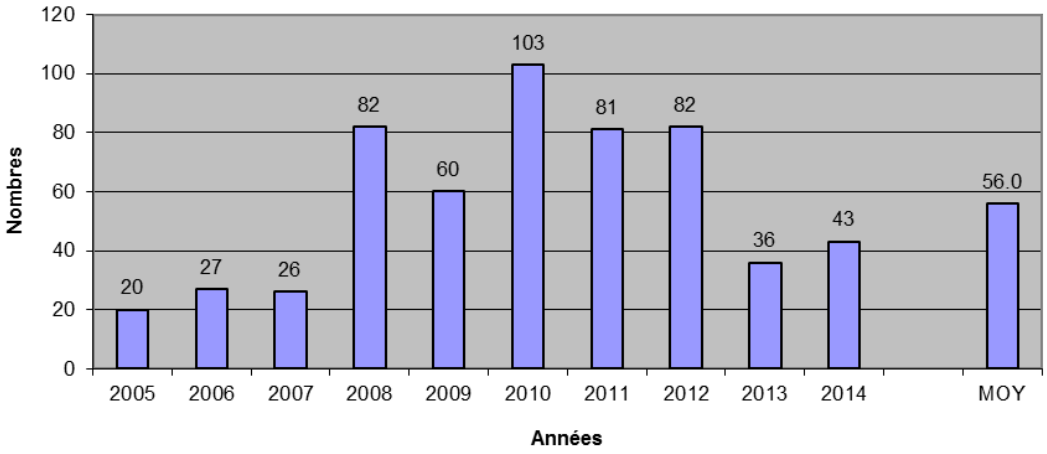


Remp. 2011, règl. 333, a. 5.2
Remp. 2015, règl. 357, a. 5.2

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 hectare[4].

_____

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. Appelé 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

Remp. 2011, règl. 333, a. 5.7
Remp. 2015, règl. 357, a. 5.7