

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.

MRC DE PORTNEUF

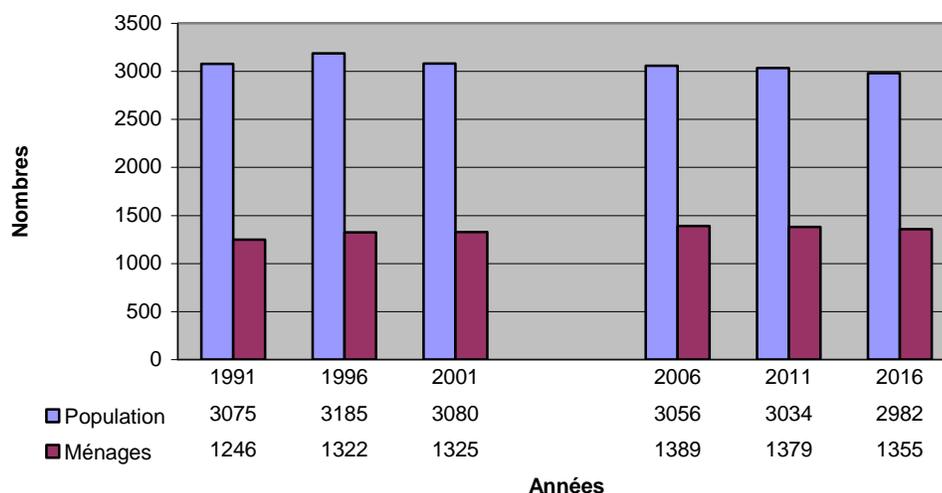
- ◆ Certains secteurs ont une vocation de villégiature. C'est le cas de certains espaces situés en bordure du fleuve Saint-Laurent et du secteur situé à l'ouest de la route François-Gignac où l'on retrouve un camping d'importance et de nombreux chalets. Plusieurs des chalets érigés dans ces secteurs 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.

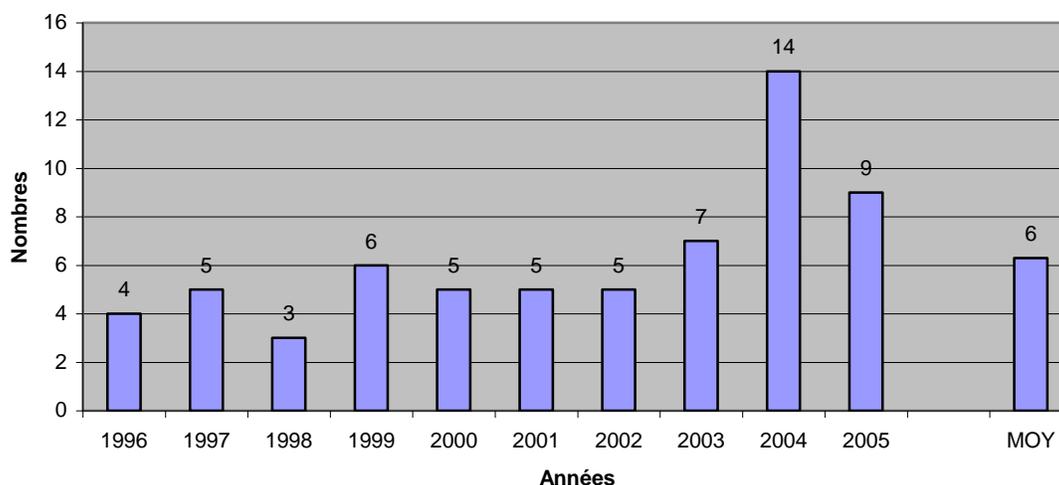
Population et ménages



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

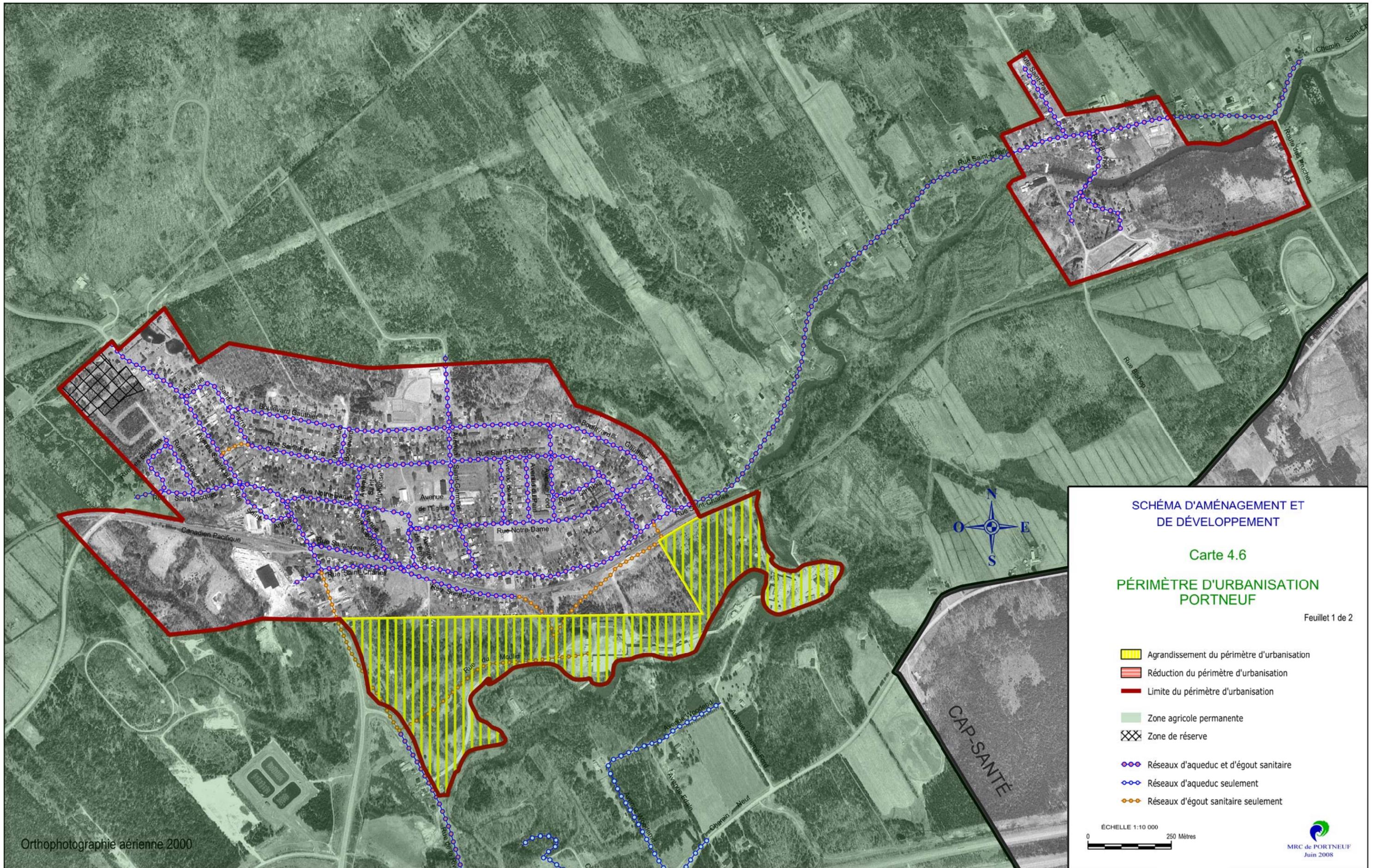
Les limites du périmètre d'urbanisation de la ville de Portneuf sont modifiées de la façon suivante :

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.





Orthophotographie aérienne 2000

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Carte 4.6

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION PORTNEUF

Feuillet 2 de 2

- Agrandissement du périmètre d'urbanisation
- Réduction du périmètre d'urbanisation
- Limite du périmètre d'urbanisation
- Zone agricole permanente
- Zone de réserve
- Réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire
- Réseaux d'aqueduc seulement
- Réseaux d'égout sanitaire seulement

