

4.5.17 MUNICIPALITÉ DE SAINT-UBALDE

4.5.17.1 Analyse générale de la situation

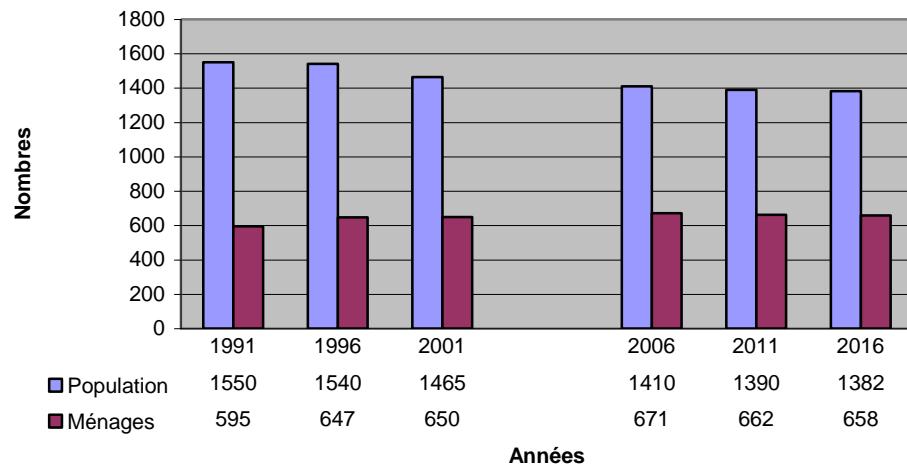
Portrait de l'urbanisation

- ◆ 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%).

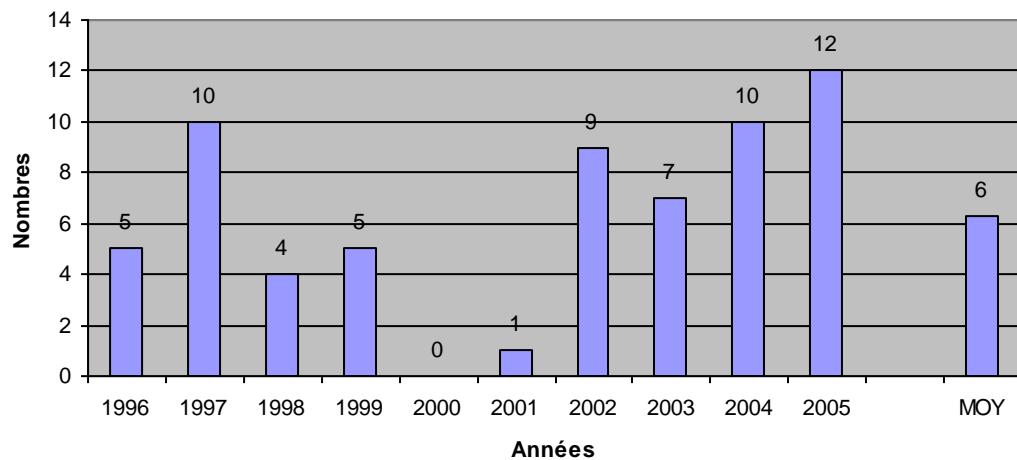
Population et ménages



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.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT

Carte 4.17

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
SAINT-UBALDE

Feuillet 1 de 1

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

ÉCHELLE 1:10 000
0 250 Mètres



MRC de PORTNEUF
Juin 2008

