

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 Louralco, 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.

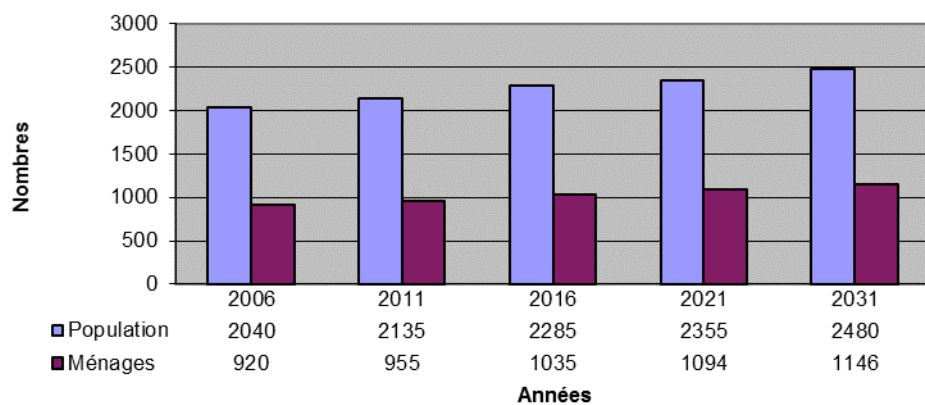
Aj. 2020, règl. 394, a. 4.1

- ◆ 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 précédentes (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 Luralco, 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



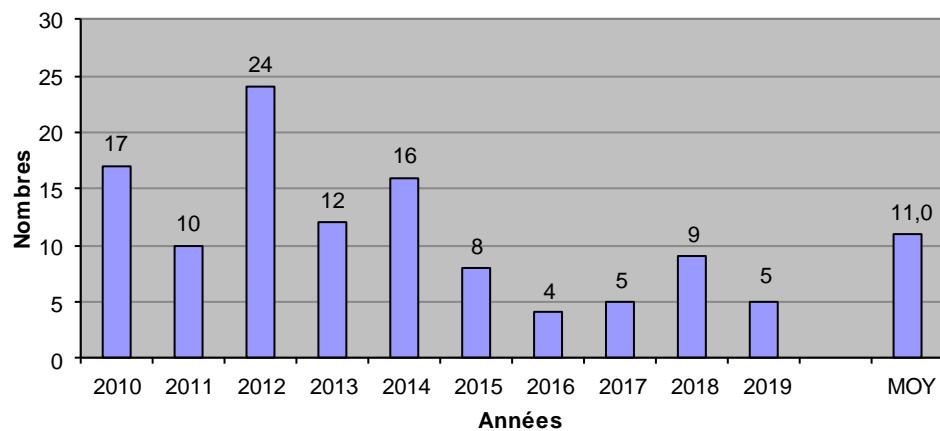
Remp. 2020, règl. 394, a. 4.2

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 imprévus 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 Pérимètre 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 presqu'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.

MRC DE PORTNEUF

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'extrême 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).

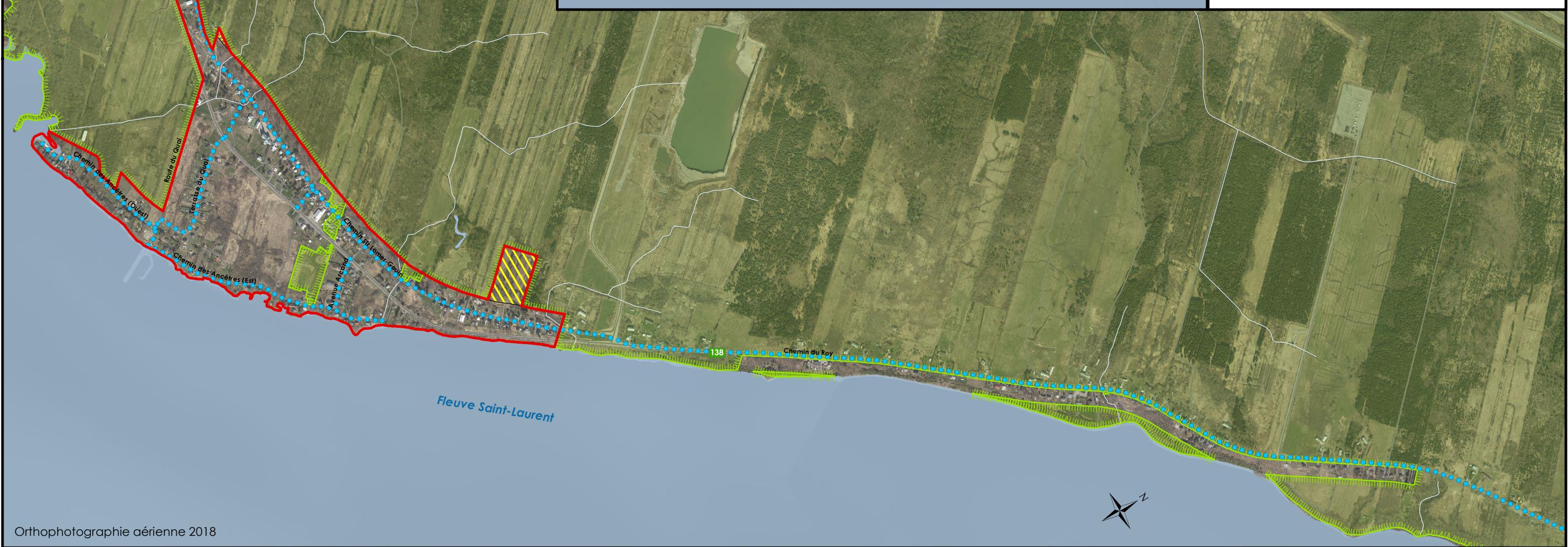
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Carte 4.2 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DESCHAMBAULT-GRONDINES

Feuillet 1 de 1

- ● ● ● ● Réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire
 - ● ● ● Réseau d'aqueduc seulement
 - ● ● ● Réseau d'égout sanitaire seulement
 -  Agrandissement du périmètre d'urbanisation
 -  Limite du périmètre d'urbanisation
 -  Limite de la zone agricole
 -  Zone agricole

1:15 000
250 500 m



Remp. 2019, règl. 390, a. 5.2

Rép. 2020, règl. 394, a. 4.11