

4.5.15 VILLE DE SAINT-RAYMOND

4.5.15.1 Analyse générale de la situation

Portrait de l'urbanisation

- ◆ La ville de Saint-Raymond représente la municipalité la plus peuplée et la plus étendue du territoire de la MRC.
- ◆ Le centre urbain de Saint-Raymond constitue un pôle de services important sur le territoire de la MRC. Il regroupe plusieurs commerces et services ayant un rayonnement régional. Les fonctions résidentielles, industrielles, récréatives et institutionnelles représentent aussi des utilisations importantes à l'intérieur du noyau urbain.
- ◆ Le développement urbain s'est d'abord effectué de façon linéaire le long de la rivière Sainte-Anne pour ensuite s'étirer le long des principaux axes routiers, en particulier le long de la route 365.
- ◆ Le centre-ville traditionnel de Saint-Raymond regroupe plusieurs bâtiments anciens témoignant de l'histoire économique et sociale de cette communauté. Ce secteur de la ville se distingue par son ensemble institutionnel et par les bâtiments commerciaux et de services regroupés au cœur du noyau historique de la municipalité. Depuis quelques années, la ville de Saint-Raymond a adhéré au programme "*Rues Principales*" afin de revitaliser et mettre en valeur ce secteur de la ville.
- ◆ Le secteur de la Côte Joyeuse et de la route 365 à l'entrée de la ville représente le principal axe de développement commercial de la municipalité. Certains espaces ont été exclus de la zone agricole dans le secteur de la Côte Joyeuse au cours de l'année 2000 pour permettre la réalisation de complexes commerciaux. Le périmètre d'urbanisation est de nouveau modifié en 2022 pour permettre l'agrandissement, à même le territoire agricole, des emplacements commerciaux des entreprises Automobiles Dalton inc. et Cloutier St-Raymond inc. situés en bordure de la Côte Joyeuse.

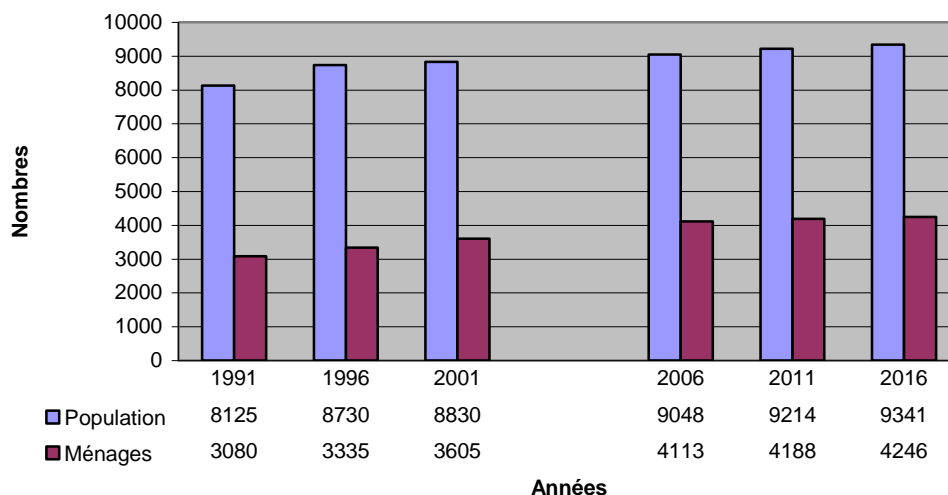
Aj. 2022, règl. 406, a. 4.1

- ◆ La ville de Saint-Raymond se caractérise par la présence de plusieurs développements résidentiels disséminés à divers endroits de son territoire. L'importance et la qualité de ces développements varient d'un secteur à l'autre. L'étendue du territoire non assujéti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (zone blanche), la division du territoire en deux municipalités distinctes (ville et paroisse) et l'absence de planification et de contrôle du développement urbain à une certaine époque ont engendré cette urbanisation diffuse.
- ◆ Le regroupement des anciennes municipalités de la ville et de la paroisse en 1995 engendre depuis quelques années une nouvelle dynamique urbaine et devrait contribuer à permettre un développement urbain plus harmonieux.
- ◆ Étant donné l'étendue du territoire et les potentiels que celui-ci renferme en matière d'activités de plein air, la villégiature y occupe une place importante. On note une tendance à la transformation des chalets en résidences permanentes dans les principaux secteurs de villégiature.

Évolution démographique et perspectives futures

- ◆ Au cours de la période 1991-2001, la population de la ville de Raymond s'est accrue de 8,7%. Cette croissance de la population a toutefois été moins marquée pour la période quinquennale 1996-2001 (+1,1%).
- ◆ Le nombre de ménages s'est accru de 17,0% entre 1991 et 2001, le nombre de personnes par ménage étant passé de 2,6 à 2,4 au cours de cette période.
- ◆ Selon les projections effectuées, la population de la ville de Saint-Raymond va continuer de s'accroître entre 2006 et 2016 (+3,3%).
- ◆ Le nombre de ménages devrait également augmenter sensiblement dans les mêmes proportions pour la période 2006-2016 (+3,7%). Il s'agit d'un gain de 133 ménages par rapport à la situation estimée de 2006.

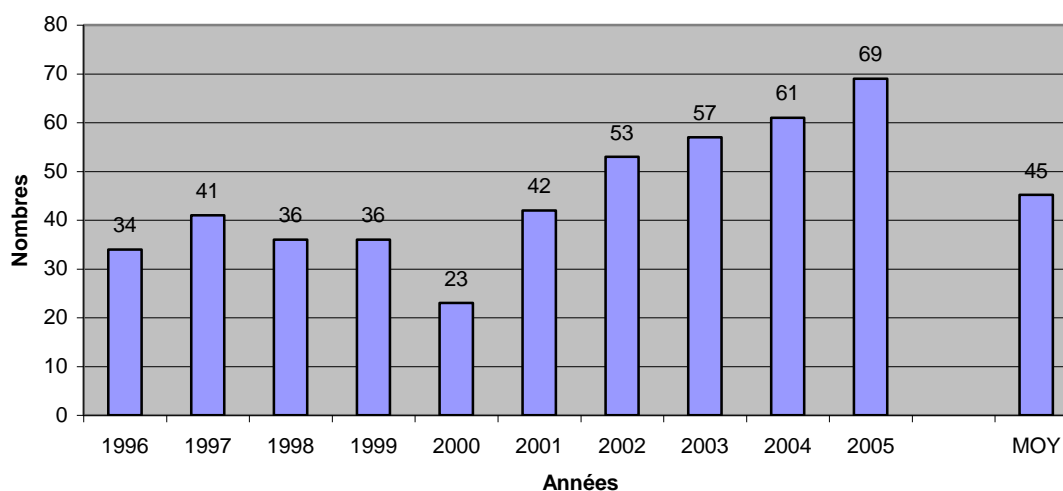
Population et ménages



Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ Au cours de la période 1996-2005, la municipalité a émis un total de 452 permis de construction résidentielle représentant une moyenne d'environ 45 permis par an. Ce décompte inclut un grand nombre de permis délivrés pour des résidences saisonnières (117). Ces dernières représentent 26% des permis délivrés en matière d'habitation. En projetant cette tendance au cours des 11 prochaines années, il se construirait 497 nouvelles résidences d'ici l'horizon 2016.

Permis de construction à des fins résidentielles



- ◆ Les résidences construites se caractérisent surtout par des habitations unifamiliales et la majorité d'entre-elles se sont construites à l'extérieur des limites du périmètre d'urbanisation. Parmi ces nouvelles constructions implantées au cours de la période d'étude, 93% d'entre elles sont situées en zone blanche, particulièrement dans des secteurs adjacents au périmètre d'urbanisation.

Considérant la projection des tendances au niveau de l'émission des permis de construction (497) et du nombre maximal de nouveaux ménages projetés d'ici l'horizon 2016 (133), la demande a été estimée à 497 logements. Tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+20%), le nombre de terrains nécessaires dans la ville de Saint-Raymond pour absorber la croissance résidentielle au cours des 11 prochaines années est ainsi estimé à 597.

4.5.15.2 Périmètre d'urbanisation

Délimitation et caractéristiques

Le périmètre d'urbanisation déterminé pour la ville de Saint-Raymond couvre une superficie de 749,1 hectares (avant modifications). Il est délimité principalement autour de la rivière Sainte-Anne et des principaux axes routiers. Les secteurs construits à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sont généralement desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Une partie des espaces situés à proximité de la rivière Sainte-Anne présente des risques d'inondation.

Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines

Selon les inventaires réalisés, ce périmètre dispose de 562 terrains pouvant servir à la construction résidentielle dont 23 seraient disponibles immédiatement, 39 à court ou moyen terme et 500 à plus long terme. Par ailleurs, la municipalité dispose de plusieurs terrains disponibles à des fins résidentielles à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Considérant les terrains disponibles à court et moyen terme dans les secteurs Val-des-Pins (42) et des Trembles (25) situés à proximité du noyau urbain, le nombre de terrains disponibles s'établit à 629. Mentionnons qu'une grande part de la croissance se fait à l'heure actuelle à l'extérieur du noyau urbain et qu'advenant un déficit en terme de terrains disponibles, celui-ci pourrait facilement être absorbé par les

différents secteurs situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et n'ayant pas été comptabilisés dans les espaces disponibles.

Concernant les besoins en espaces commerciaux et industriels, une grande partie du parc industriel situé dans le secteur de la route des Pionniers comporte des espaces marécageux qui ne peuvent être développés en raison de la faible capacité portante des sols. Sur les 58,5 hectares qu'occupe celui-ci, des espaces d'une superficie d'environ 6 hectares demeurent disponibles pour l'implantation d'industries dans ce secteur. Quant à la disponibilité des espaces commerciaux, certains espaces sont vacants à cette fin mais la situation aurait avantage à être réévaluée en fonction des tendances observées et des besoins en matière de développement des activités commerciales.

Compte tenu des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et des prévisions en matière de croissance, le périmètre d'urbanisation actuellement délimité pour la ville de Saint-Raymond et les secteurs urbains hors périmètre devraient pouvoir satisfaire aisément à la demande pour des fins résidentielles pour les 11 prochaines années. Il faut considérer également qu'une partie de la croissance résidentielle (26%) se caractérise par l'implantation de résidences saisonnières dans les différents secteurs de villégiature que l'on retrouve sur le territoire de cette municipalité.

Tableau 4.15 : Bilan des besoins et de l'offre en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Saint-Raymond (2006-2016)

| BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS | | OFFRE EN ESPACES RÉSIDENTIELS |
|---------------------------------|----------------------|---|
| Ménages projetés | Nouvelles résidences | |
| 133 | 497 | Immédiatement: 23 Court/moyen terme: 39 Long terme: 500 |
| Besoins estimés*: | 597 | Offre totale: 562 |

* 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

Suite à l'analyse de la situation urbaine de la ville de Saint-Raymond, des demandes formulées par cette dernière et des recommandations du Comité consultatif agricole de la MRC, les modifications apportées au périmètre d'urbanisation se résument comme suit :

1. Par l'ajout d'un espace ayant fait l'objet d'une exclusion de la zone agricole pour une utilisation industrielle sur une partie des lots 560, 561 et 609. Cet espace couvre une superficie de 12,9 ha. Il s'agit d'un ajustement aux limites du périmètre d'urbanisation visant essentiellement à reconnaître l'exclusion déjà accordée par la Commission de protection du territoire agricole. Cette exclusion visait à permettre un agrandissement des installations industrielles de l'entreprise Scierie Dion et Fils.
2. Par l'ajout d'un secteur déjà en partie construit à des fins résidentielles. Il s'agit du secteur des avenues de la Colline, du Sentier et des Trembles et leur prolongement. Ce secteur est desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout et des accès sont planifiés pour un agrandissement. Ce secteur couvre une superficie de 36,7 hectares et permettrait d'absorber une partie de la croissance résidentielle future de la ville. En enlevant le secteur déjà construit qui comporte 25 espaces disponibles (12 immédiatement et 13 à court ou moyen terme), une superficie d'environ 20 hectares serait disponible pour un développement futur de 180 terrains potentiels.
3. Pour intégrer un espace vacant enclavé au cœur du périmètre d'urbanisation et situé en bordure de la rivière Sainte-Anne. Cet espace présente des risques d'inondation et ne peut servir à la construction. Il couvre une superficie d'environ 8,2 hectares.
4. Par l'ajout d'un secteur situé à l'est de la route 365 près de l'intersection avec la route des Pionniers. Les espaces ajoutés ont déjà fait l'objet de diverses autorisations pour des utilisations autres qu'agricoles par la Commission de protection du territoire agricole. Ce secteur, localisé sur une partie des lots 562 à 565, couvre une superficie d'environ 8,5 hectares.
5. Par l'ajout du site ayant appartenu aux Forces armées canadiennes et acquis par la ville de Saint-Raymond, situé sur les lots 629 à 635 du cadastre de la paroisse de Saint-Raymond. Cet espace, d'une superficie de 191 hectares, aura principalement une vocation industrielle. Ce nouvel espace industriel est justifié par le fait que le parc industriel localisé dans le secteur de la route des Pionniers (parc industriel numéro 1)

est en majeure partie occupé et que les quelques espaces disponibles sont réservés aux entreprises requérant le service d'égout. Bénéficiant d'une localisation géographique plus favorable et d'une bonne visibilité, le nouveau parc industriel est destiné à accueillir des entreprises qui ne requièrent pas le service d'égout. Celui-ci permettra de stimuler le développement économique local et la création d'emplois sur le territoire de la ville de Saint-Raymond.

6. Par le retrait d'un secteur ayant été retenu comme périmètre d'urbanisation au premier schéma d'aménagement, situé sur les lots 675 et 676 dans le secteur de Chute Panet, comprenant la rue Germain. Ce secteur est occupé uniquement par quelques chalets et ne répond pas à la notion de périmètre d'urbanisation. Il couvre une superficie de 24 hectares.
7. Par l'ajout d'un espace totalisant une superficie de 1,5 hectare situé sur une partie des lots 6 521 717 et 6 415 967 du cadastre du Québec (anciens lots 3 120 154 et 3 940 736), afin de permettre l'agrandissement des entreprises commerciales Automobiles Dalton inc. et Cloutier St-Raymond inc. situées en bordure de la Côte Joyeuse.








Aj. 2022, règl. 406, a. 4.2

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Carte 4.15

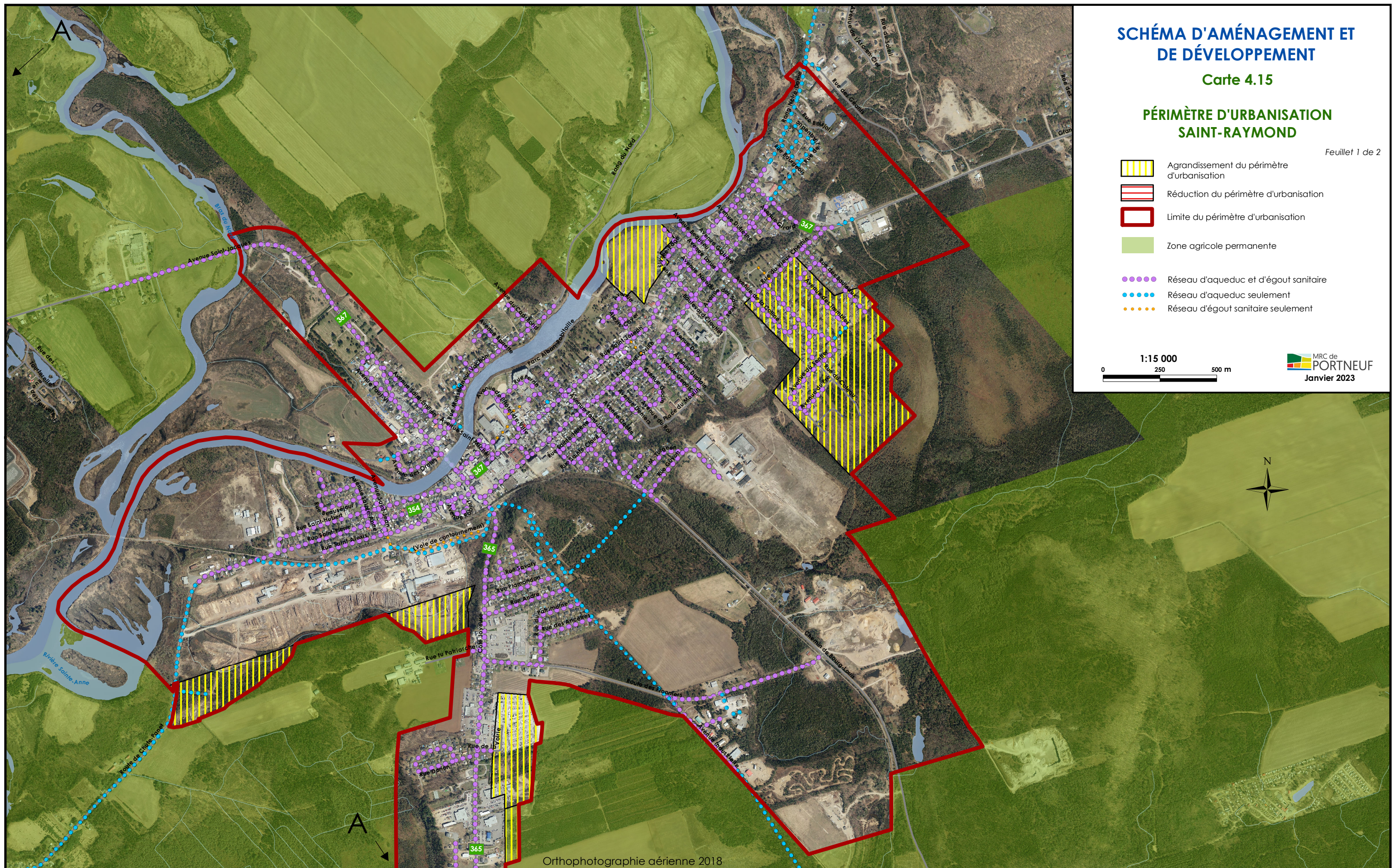
PÉRIMÈTRE D'URBANISATION SAINT-RAYMOND

Feuillet 1 de 2

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

1:15 000
0 250 500 m

MRC de
PORTNEUF
Janvier 2023










Orthophotographie aérienne 2018

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT

Carte 4.15

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
SAINT-RAYMOND

Feuillet 2 de 2

-  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: 15 000
0 500 Mètres


MRC de PORTNEUF
Juin 2008

