

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO _____

PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA MRC DE PORTNEUF AUX FINS D'AGRANDIR LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE LA VILLE DE SAINT-RAYMOND ET D'Y AJUSTER LES LIMITES DES AFFECTATIONS RÉSIDENTIELLE RURALE ET RÉCRÉATIVE

CONSIDÉRANT que le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Portneuf, adopté en vertu du règlement numéro 311, est entré en vigueur conformément à la loi, le 9 mars 2009;

CONSIDÉRANT que la Ville de Saint-Raymond a adopté, le 15 mai 2023, une résolution (23-05-235) demandant à la MRC de Portneuf de modifier son schéma d'aménagement et de développement aux fins de permettre la réalisation de projets domiciliaires, tels que présentés dans un document qu'elle a déposé pour justifier sa requête;

CONSIDÉRANT qu'un projet prioritaire a été retenu par la Ville de Saint-Raymond dans le cadre de cette démarche et que la commission de l'aménagement et du développement du territoire de la MRC s'est montrée favorable à celui-ci;

CONSIDÉRANT que celui-ci consiste à prolonger le périmètre d'urbanisation dans l'axe de la Grande Ligne et à actualiser le découpage des affectations résidentielle rurale et récréative déterminées dans ce secteur afin qu'elles correspondent à l'utilisation effective des lieux;

CONSIDÉRANT que la réorganisation des affectations à cet endroit névralgique de la ville de Saint-Raymond a déjà fait l'objet d'un consensus avec les acteurs concernés il y a quelques années (MRC, MAMROT et Ville de Saint-Raymond);

CONSIDÉRANT que cette démarche avait été suspendue dans le cadre de la refonte de la réglementation d'urbanisme de la Ville de Saint-Raymond et que les intentions d'aménagement de cette dernière relativement au développement de ce secteur ont évolué et se sont précisées au fil des ans;

CONSIDÉRANT que la demande actuelle concerne un espace d'une superficie beaucoup plus restreinte que celui ayant fait l'objet d'un accord entre les parties;

CONSIDÉRANT que l'agrandissement de l'affectation urbaine s'inscrit dans une démarche visant à revitaliser, densifier et dynamiser l'entrée est de la ville de Saint-Raymond et à rendre disponibles de nouveaux espaces destinés à l'implantation de commerces et de logements;

CONSIDÉRANT que le secteur visé sera entièrement desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout municipaux;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion au présent règlement a été donné à la séance du conseil de la MRC de Portneuf tenue le 17 avril 2024;

Par conséquent, le conseil décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 TITRE

Le présent règlement porte le titre de « Règlement modifiant le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Portneuf aux fins d'agrandir le

périmètre d'urbanisation de la ville de Saint-Raymond et d'y ajuster les limites des affectations résidentielle rurale et récréative ».

ARTICLE 2 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 3 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement concerne le territoire de la ville de Saint-Raymond. Il a plus particulièrement pour objet de modifier le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Portneuf des façons suivantes :

- 1° Agrandir le périmètre d'urbanisation de la ville de Saint-Raymond sur une superficie de 3,19 hectares en bordure de la Grande Ligne;
- 2° Prévoir des mesures de gestion de l'urbanisation qui seront applicables à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Saint-Raymond;
- 3° Ajuster les limites de l'affectation récréative dans le secteur du mont Laura-Plamondon pour y inclure l'ensemble des espaces utilisés à des fins récréatives par le Centre de ski Saint-Raymond et la Coopérative de solidarité du Bras-du-Nord;
- 4° Ajuster les limites de l'affectation résidentielle rurale pour l'arrimer aux lignes des lots résidentiels existants localisés en bordure de la Grande Ligne, du rang Notre-Dame, de la rue du Soleil ainsi que des avenues de l'Arc-en-Ciel et des Cerises.

ARTICLE 4 LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

- 4.1** Le premier alinéa de la section 4.4 intitulée « Mesures particulières de gestion de l'urbanisation applicables à certaines municipalités » est remplacé par le texte qui suit :

Dans certains périmètres d'urbanisation, où l'offre en espaces disponibles à des fins résidentielles dépasse les besoins estimés pour la période de référence ou encore en raison de contraintes au développement caractérisant certains milieux, il est apparu opportun de prévoir des mesures particulières de gestion de l'urbanisation. C'est notamment le cas des villes de Cap-Santé et de Portneuf où il est apparu opportun de prévoir des mesures particulières de gestion de l'urbanisation. De telles mesures sont également prévues sur le territoire de la ville de Saint-Raymond, lesquelles visent à orienter prioritairement la croissance résidentielle dans les secteurs de cette agglomération urbaine desservis par les infrastructures publiques et à favoriser la densification des espaces retenus pour répondre aux besoins en matière de logements.

- 4.2** La première phrase du premier alinéa de la sous-section 4.4.2 intitulée « Autres mesures particulières de gestion de l'urbanisation applicables à certaines municipalités » est modifiée de la manière suivante :

Certaines autres mesures particulières en matière de gestion de l'urbanisation s'appliquent dans les municipalités de Cap-Santé, Donnacona, Deschambault-Grondines, Pont-Rouge, Portneuf, Saint-Marc-des-Carières et Saint-Raymond.

ARTICLE 5 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE LA VILLE DE SAINT-RAYMOND

- 5.1** La sous-section 4.5.15.1 portant sur l'analyse générale de la situation est modifiée des façons suivantes :

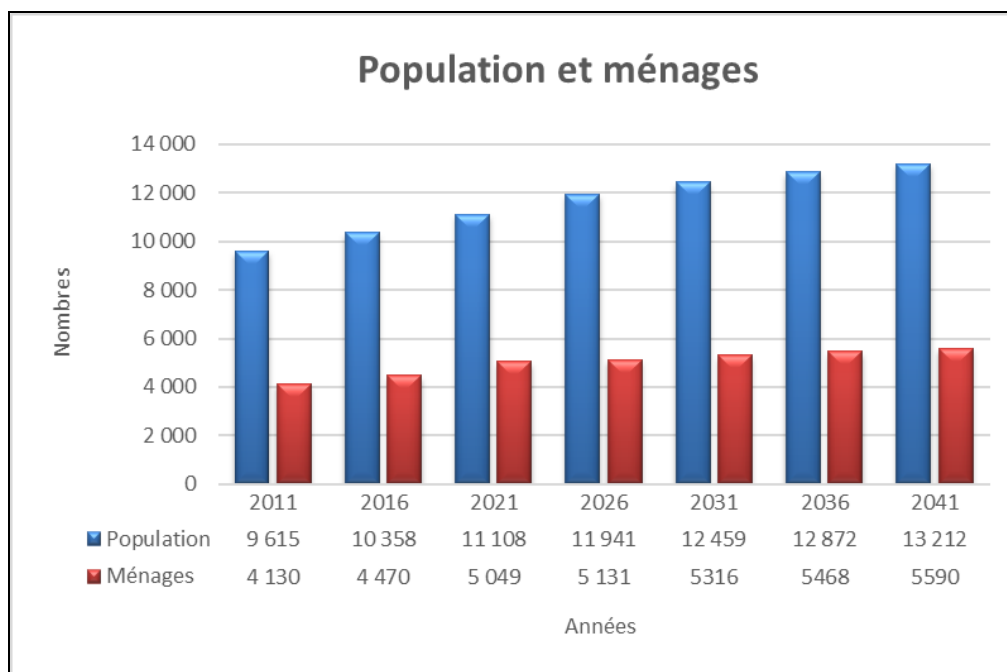
a) La section intitulée « Portrait de l'urbanisation » est modifiée par l'ajout d'un nouvel item à la suite du cinquième item ainsi que par le remplacement du sixième item, lesquels se lisent comme suit :

- ◆ Le secteur de la Grande Ligne et de la route 367, à l'entrée nord-est de la ville, constitue également un axe de développement prioritaire pour la ville de Saint-Raymond au niveau commercial, récréatif et résidentiel. Le périmètre d'urbanisation a été légèrement agrandi en 2024 dans ce secteur qui gravite autour du mont Laura-Plamondon pour permettre la réalisation d'un projet comprenant une bande commerciale en bordure de la Grande Ligne et des espaces destinés à accueillir différents types d'habitations derrière celle-ci, dont des habitations multifamiliales qui compteront une centaine de nouveaux logements. Il s'agit d'un projet qui s'inscrit dans le cadre d'une démarche amorcée par la Ville de Saint-Raymond afin de créer une entrée de ville sécuritaire et attrayante via la Grande Ligne.
- ◆ 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. Malgré le fait que la croissance résidentielle de la ville de Saint-Raymond s'est effectuée en milieu rural par le passé, cette dernière a accentué ses efforts pour augmenter la part de constructions résidentielles à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation faisant en sorte qu'une grande proportion des permis de construction ont été délivrés dans l'affectation urbaine au cours des dernières années, plus particulièrement dans le développement de la Colline, dans Les Boisés Saint-Raymond (rues Fiset et Mario) ainsi que dans le secteur de la rue de la Tourbière.

b) La sous-section intitulée « Évolution démographique et perspectives futures » est remplacée par le texte suivant :

- ◆ Au cours de la période 2011-2021, la population de la ville de Saint-Raymond s'est accrue de 15,5 %.
- ◆ Le nombre de ménages s'est accru de 22,3 % entre 2011 et 2021, le nombre de personnes par ménage étant passé de 2,3 à 2,2 au cours de cette période.
- ◆ Selon les projections effectuées, la population de la ville de Saint-Raymond va continuer de s'accroître entre 2021 et 2041 (+18,9 %).
- ◆ Le nombre de ménages devrait également augmenter sensiblement pour la période 2021-2041 (+10,7 %). Il s'agit d'un gain de 541 ménages par rapport à la situation recensée en 2021.

c) Le graphique intitulé « Population et ménages » de cette même sous-section est remplacé par le suivant :

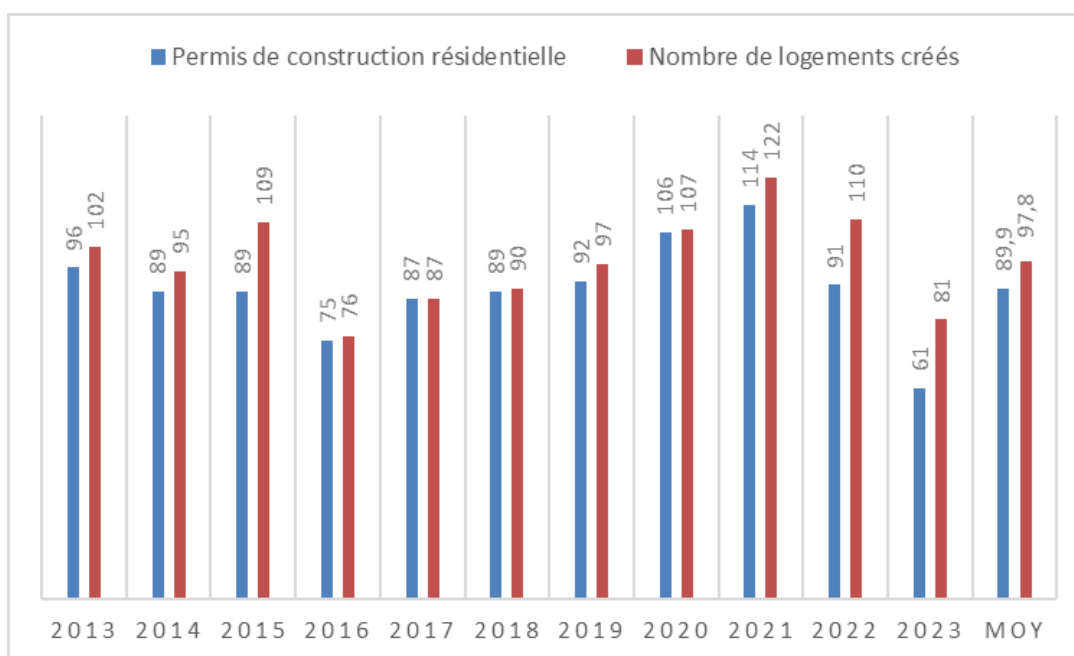


Source : Institut de la statistique du Québec

- d) Le texte, le graphique et l'encadré apparaissant à la sous-section intitulée « Croissance résidentielle et besoins anticipés » sont remplacés par ce qui suit :

Croissance résidentielle et besoins anticipés

- ♦ Au cours de la période 2013-2023, la Ville a émis un total de 989 permis de construction résidentielle représentant une moyenne d'environ 90 permis par année.
- ♦ Ces constructions résidentielles ont permis de créer 1 076 nouveaux logements au cours de cette même période, ce qui représente une moyenne de 97,8 logements par année. En projetant cette tendance au cours des prochaines années, il se construirait 1 936 logements d'ici l'horizon 2041.



Considérant la projection des tendances au niveau du nombre de logements projetés (1 760), la demande est estimée à 1 936 logements pour les 18 prochaines années en tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en logements (+10 %).

- 5.2 La sous-section 4.5.15.2 qui traite du périmètre d'urbanisation de la ville de Saint-Raymond est modifiée comme suit :

- a) La sous-section intitulée « Bilan des espaces disponibles à des fins urbaines » est remplacée par ce qui suit et le tableau 4.15 est abrogé :

Selon les inventaires réalisés, ce périmètre d'urbanisation ne dispose que d'une trentaine d'espaces disponibles immédiatement pour des fins résidentielles. À ce nombre, s'ajoute des espaces qui pourront être disponibles à plus ou moins long terme, lesquels sont situés entre la Côte Joyeuse, la route des Pionniers et l'avenue Saint-Louis ainsi que dans le secteur de la rue Albert-Édouard et de la Grande Ligne. En considérant un seuil de densité de 20 logements par hectare, on estime que ces espaces pourraient potentiellement accueillir environ 737 logements.

La Ville de Saint-Raymond a également répertorié les espaces pouvant être utilisés à des fins résidentielles à l'extérieur de son périmètre d'urbanisation qui sont évalués à 872 terrains. Toutefois, ces espaces, qui sont répartis de façon éparse en milieu rural et forestier, permettent uniquement la construction de résidences unifamiliales isolées ou de villégiature puisque ceux-ci ne bénéficient généralement pas des services municipaux.

L'attraction du noyau urbain pour les nouveaux ménages a été démontrée au cours des dernières années par l'augmentation de la part de permis de construction à des fins résidentielles délivrés dans le périmètre d'urbanisation et à proximité de celui-ci. De plus, on constate au cours des dernières années un intérêt grandissant pour la construction de résidences comportant deux logements ou plus dans le périmètre d'urbanisation. Dans ce contexte, des espaces supplémentaires sont requis à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour répondre à ces tendances et ainsi être en mesure d'accueillir différentes typologies d'habitations et d'orienter au cours des prochaines années la

construction des nouveaux logements dans le noyau urbain et à proximité des infrastructures et des équipements collectifs existants.

Compte tenu du nombre d'espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation à court ou moyen terme et des prévisions en matière de croissance, les espaces vacants compris dans le périmètre d'urbanisation ne pourront suffire à combler les besoins anticipés en matière de logements au cours des prochaines années et à répondre à la tendance actuelle visant à créer des milieux de vie à proximité des commerces et des services destinés à la population.

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, seulement quelques espaces de moindre superficie peuvent actuellement être utilisés à cette fin dans le périmètre d'urbanisation, dont certains ne sont pas desservis par les réseaux d'aqueduc ou d'égout municipaux.

b) Un huitième point est ajouté à la sous-section titrée « Modifications apportées », contenant le texte suivant :

8. Par l'ajout d'un site situé à l'est du périmètre urbain actuel en bordure de la Grande Ligne d'une superficie de 3,19 ha présentant un potentiel de développement d'une centaine d'unités résidentielles de typologies variées ainsi qu'une bande de terrains destinés à des fins commerciales en bordure de la route.

5.3 Une nouvelle sous-section 4.5.15.3 intitulée « Mesures particulières en matière de gestion de l'urbanisation applicables au territoire de la ville de Saint-Raymond » est ajoutée à la suite de la sous-section 4.5.15.2. Le nouveau texte se lit comme suit :

4.5.15.3 Mesures particulières en matière de gestion de l'urbanisation applicables à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Saint-Raymond

Afin de gérer efficacement l'urbanisation sur son territoire et d'optimiser l'occupation du sol, la MRC de Portneuf invite la Ville de Saint-Raymond 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'habitats que la résidence unifamiliale afin de favoriser la densification des nouveaux quartiers et augmenter l'offre de logements dans l'affectation urbaine;
2. Prescrire une densité nette minimale de 20 logements par hectare¹;
3. 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;
4. 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).

De plus, comme le périmètre d'urbanisation de la ville de Saint-Raymond dispose de vastes espaces libres pour le développement et que plusieurs espaces ponctuels situés à l'extérieur de l'affectation urbaine peuvent également être consolidés à des fins résidentielles pour répondre à la demande anticipée au cours des prochaines années, des zones de réserve sont établies à même certains espaces vacants du périmètre d'urbanisation. La première zone de réserve est localisée sur une partie des lots 3 120 100 et 6 365 548 situés à l'extrémité ouest de la rue Albert-Édouard. La seconde zone de réserve est déterminée sur une partie du lot 6 032 921 qui est localisée près de l'intersection de la route des Pionniers et du chemin de Bourg-Louis. Ces zones de réserve sont illustrées sur la carte 4.15 (feuillet 1 et 2). Il s'agit d'espaces n'étant pas jugés

¹ Ce ratio est établi en excluant la superficie occupée par les rues et les terrains affectés à un usage public ou institutionnel

prioritaires au développement à court ou à moyen terme (voir modalités applicables à ces zones de réserve apparaissant à l'article 4.4.1).

ARTICLE 6 LA CARTE DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE LA VILLE DE SAINT-RAYMOND

- 6.1** La carte 4.15 (feuilles 1 et 2) illustrant la délimitation du périmètre d'urbanisation de la ville de Saint-Raymond est en partie modifiée par la carte placée à l'annexe 1 du présent règlement. Cette carte est plus particulièrement modifiée de manière à agrandir le périmètre d'urbanisation dans le secteur de la Grande Ligne, à ajouter deux zones de réserve correspondant à des secteurs où aucun projet de développement n'est prévu à court ou moyen terme et à actualiser la représentation des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire.

ARTICLE 7 L'AFFECTATION RÉSIDENIELLE RURALE

- 7.1** Des modifications sont apportées au tableau 5.1 intitulé « Aires résidentielles rurales » de la sous-section 5.2.2.1 de manière à actualiser les données de superficie de deux aires résidentielles rurales que l'on retrouve sur le territoire de la ville de Saint-Raymond :

Saint-Raymond

- | | |
|--|---------|
| - Rang Notre-Dame à l'est du périmètre d'urbanisation jusqu'à la rue des Découvreurs | 49,7 ha |
| - Rues des Cerises, des Merises et des Ronces (Grande Ligne) | 31,9 ha |

ARTICLE 8 L'AFFECTATION RÉCRÉATIVE

- 8.1** La deuxième phrase du deuxième paragraphe de la sous-section 5.2.9.1 portant le titre de « Localisation géographique » est modifiée de la façon suivante :

L'ensemble des espaces affectés à des fins récréatives couvre environ 7,6 km².

ARTICLE 9 LA CARTE DES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

- 9.1** Les cartes 5.1 (Les grandes affectations du territoire - Partie sud) et 5.1-P (Les grandes affectations du territoire – Ville de Saint-Raymond) de l'annexe cartographique accompagnant le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Portneuf sont en partie modifiées par les cartes jointes aux annexes 2 à 4 du présent règlement. Ces modifications se décrivent comme suit :

Annexe 2 :

- Agrandissement de l'affectation urbaine à même une partie de l'affectation résidentielle rurale et modification de la limite du périmètre d'urbanisation pour y inclure l'affectation urbaine ainsi agrandie.

Annexe 3 :

- Agrandissement de l'affectation récréative à même une partie des affectations résidentielle rurale et agroforestière pour y intégrer les espaces gravitant autour du mont Laura-Plamondon qui sont utilisés à des fins récréatives.
- Agrandissement de l'affectation résidentielle rurale à même une partie des affectations récréative et agroforestière pour ajuster les limites de l'affectation résidentielle rurale aux limites des lots résidentiels existants localisés en bordure du rang Notre-Dame, de l'avenue de l'Arc-en-Ciel et de la rue du Soleil.

Annexe 4 :

- Agrandissement de l'affectation résidentielle rurale à même une partie de l'affectation agroforestière pour ajuster les limites de l'affectation résidentielle rurale aux limites des lots résidentiels existants localisés en bordure de la Grande Ligne et de l'avenue des Cerises.

Article 10 LE DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE

10.1 Le tableau 1.1 intitulé « Conditions générales pour l'émission des permis de construction » apparaissant à la section 1.1.2 du document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement est modifié. Cette modification concerne plus particulièrement la note 3 que l'on retrouve au bas dudit tableau à l'intérieur de laquelle on doit inclure les villes de Pont-Rouge, Saint-Marc-des-Carières et Saint-Raymond de la liste des municipalités où des mesures particulières de gestion de l'urbanisation sont applicables à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. La note 3 doit dorénavant se lire comme suit :

- 3) Voir les mesures particulières de gestion de l'urbanisation prescrites à l'intérieur des périmètres d'urbanisation des municipalités de Cap-Santé, Deschambault-Grondines, Donnacona, Pont-Rouge, Portneuf, Saint-Marc-des-Carières et Saint-Raymond (sous-sections 4.5.1.3, 4.5.2.3, 4.5.3.3, 4.5.5.3, 4.5.6.3, 4.5.14.3 et 4.5.15.3 du chapitre 4 relatif aux périmètres d'urbanisation).

ARTICLE 11 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

ADOPTÉ À CAP-SANTÉ, ce 17^e jour du mois d'avril 2024.

Le préfet

La directrice générale et
greffière-trésorière

Bernard Gaudreau

Josée Frenette

**Copie certifiée conforme
Ce 18 avril 2024**



Josée Frenette
Directrice générale et
greffière-trésorière

Avis de motion donné le :

17 avril 2024

Projet de règlement adopté le :

17 avril 2024

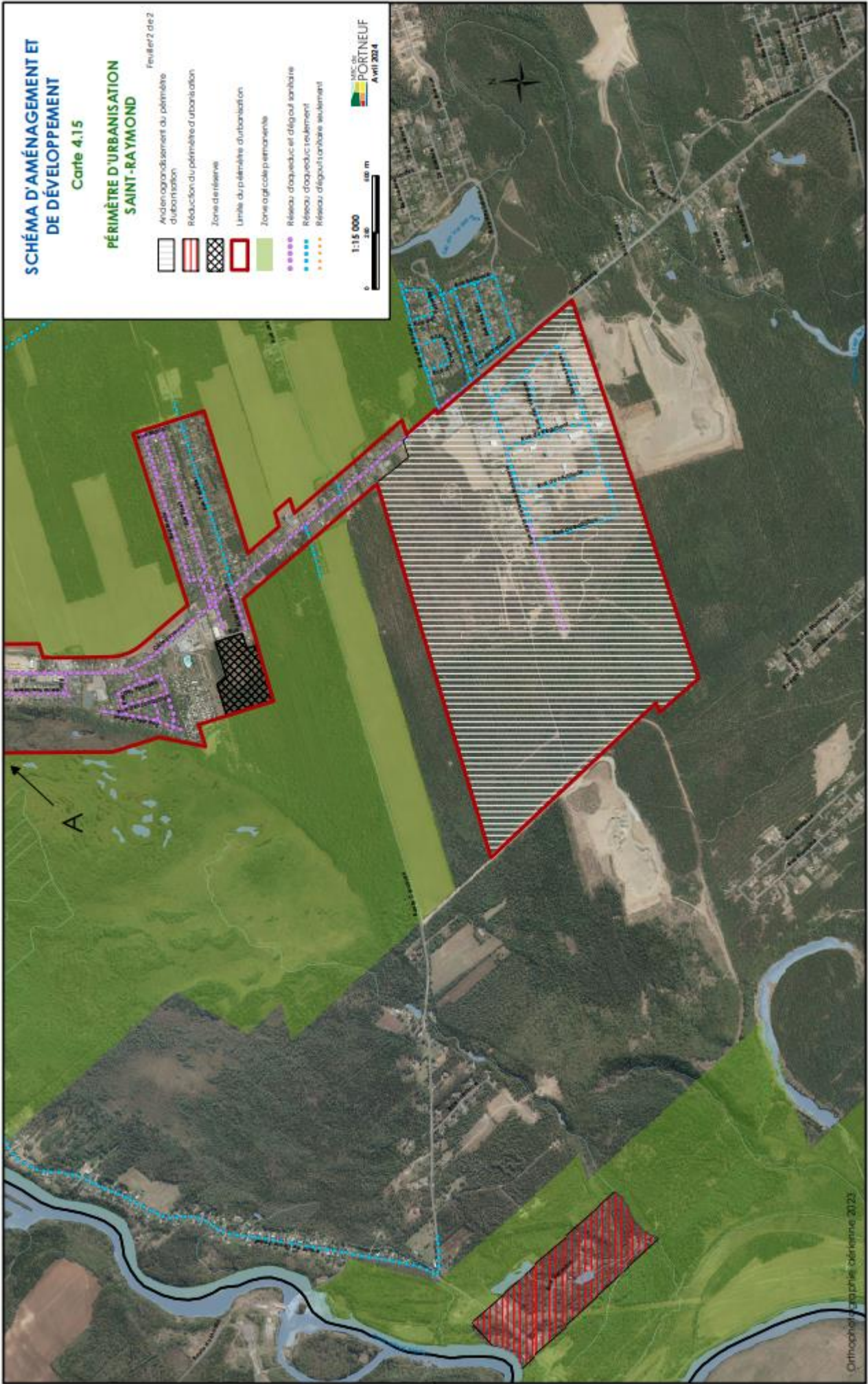
Assemblée de consultation tenue le :

Règlement adopté le :

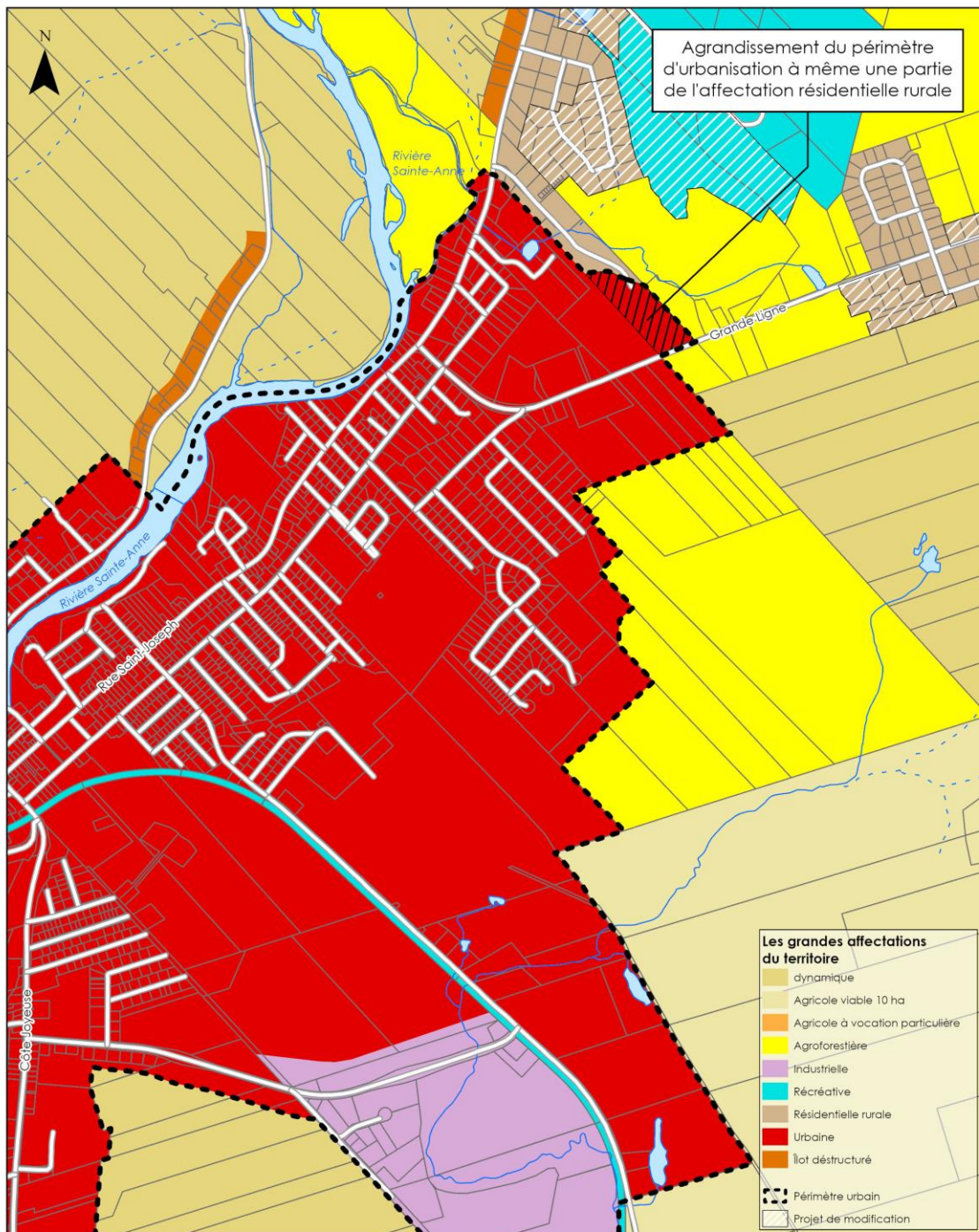
Entrée en vigueur le :

ANNEXE 1

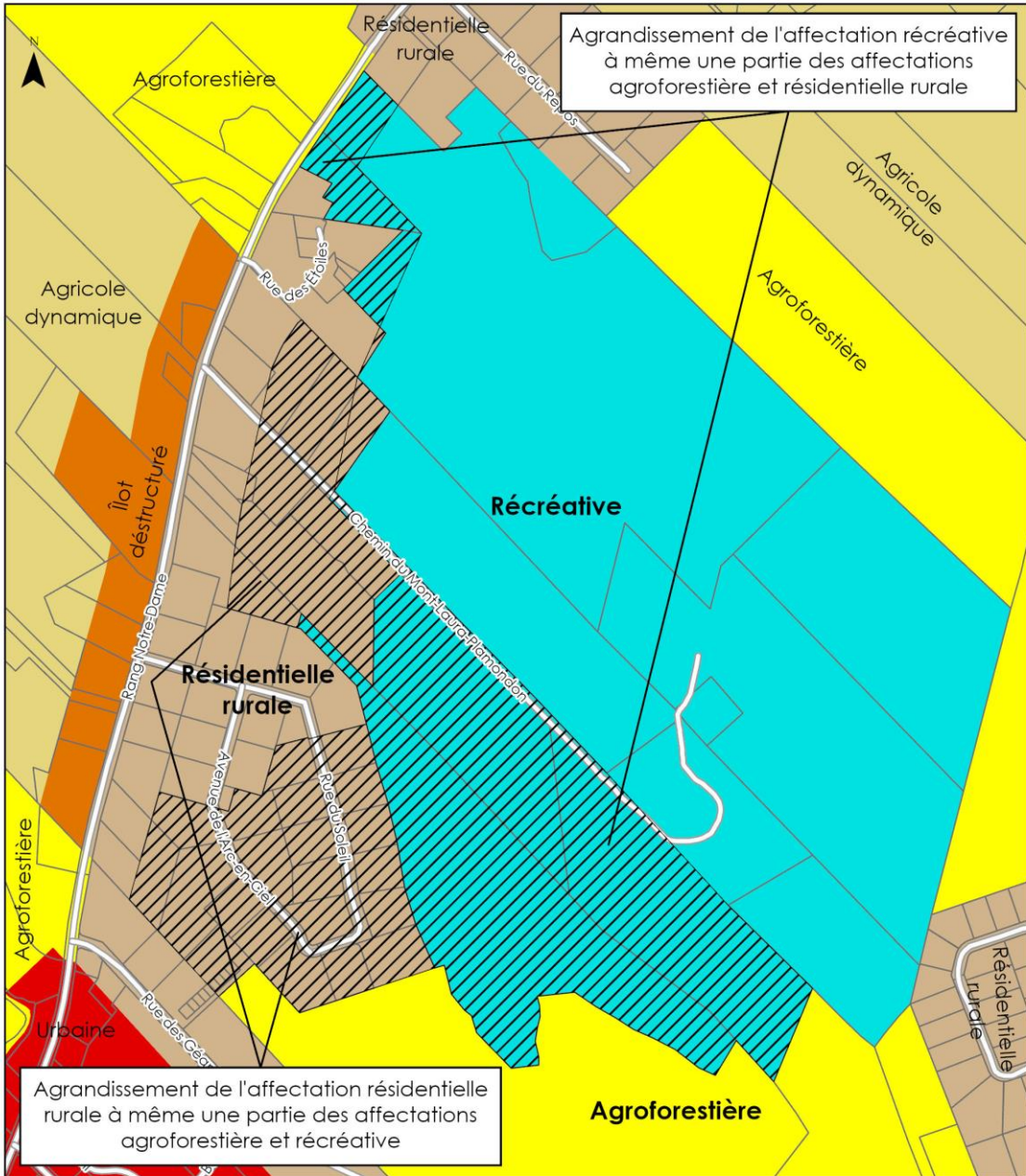




ANNEXE 2



ANNEXE 3



ANNEXE 4

