

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

- ◆ 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.

Aj. 2024, règl. 419, a. 5.1

- ◆ 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. 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.

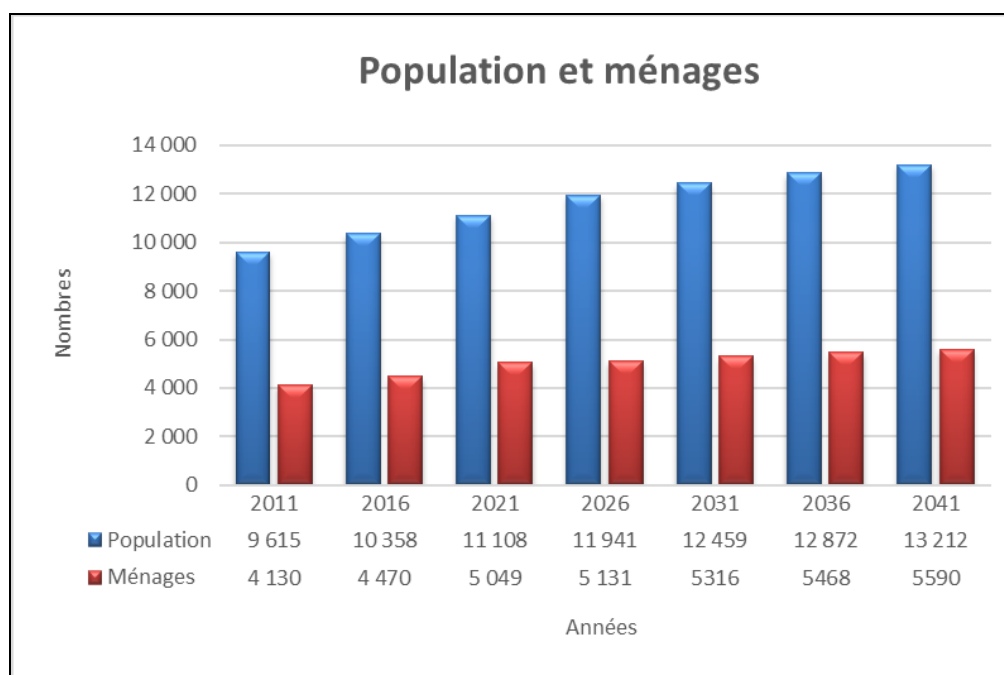
Mod. 2024, règl. 419, a. 5.1

- ◆ 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 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.

Remp. 2024, règl. 419, a. 5.1

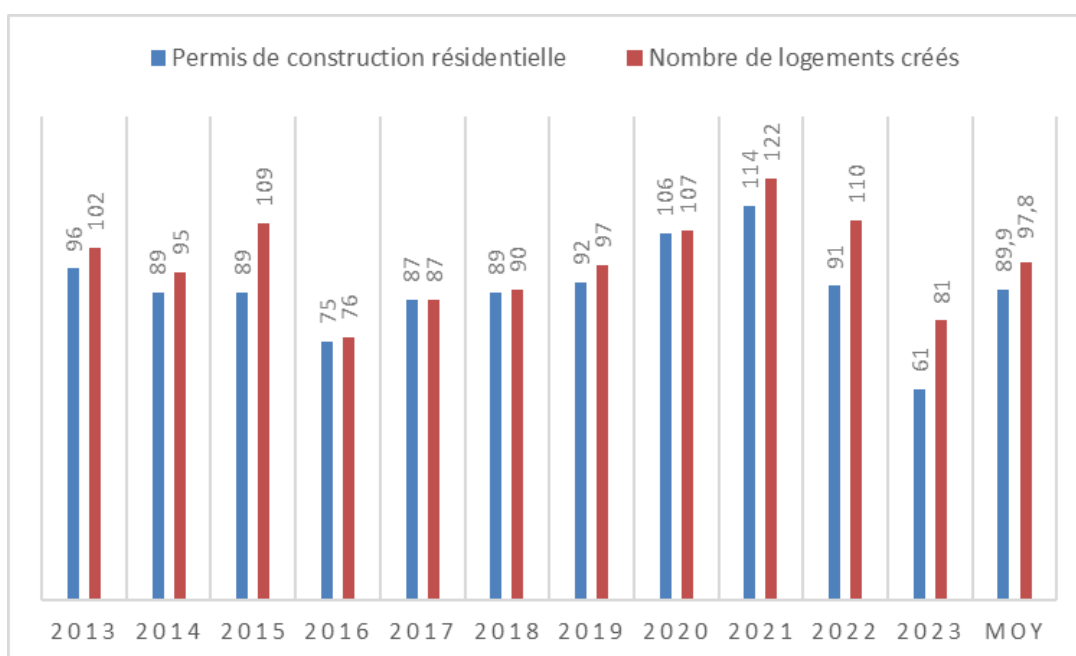


Source : Institut de la statistique du Québec

Remp. 2024, règl. 419, a. 5.1

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 %).

Remp. 2024, règl. 419, a. 5.1

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 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.

Mod. 2024, règl. 419, a. 5.2

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)~~

Ab. 2024, règl. 419, a. 5.2

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.

MRC DE PORTNEUF

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

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.

Aj. 2024, règl. 419, a. 5.2

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

Aj. 2024, règl. 419, a. 5.3

Gestion de l'urbanisation

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 hectare.
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).

Zones de réserve

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 (feuilles 1 et 2). Il s'agit d'espaces n'étant pas jugés prioritaires au développement à court ou à moyen terme (voir modalités applicables à ces zones de réserve apparaissant à l'article 4.4.1).

Gestion du corridor de la route 367 (Grande Ligne)

La Grande Ligne constitue un axe de circulation qui présente un débit journalier moyen estival (DJME) élevé, notamment à l'entrée de l'agglomération de la ville de Saint-Raymond. Selon les études réalisées par le ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD), cette affluence de circulation ainsi que le passage de véhicules lourds sur ce tronçon routier génèrent des contraintes sonores élevées par période. Dans le contexte de l'agrandissement du périmètre d'urbanisation, la MRC demande à la Ville de Saint-Raymond d'éviter l'implantation d'usages sensibles au bruit sur les espaces directement adjacents à la Grande Ligne dans ce secteur, telles que les activités à vocation résidentielle, institutionnelle et récréative.

Compte tenu des débits de circulation élevés et du trafic lourd transitant sur cet axe routier, la MRC de Portneuf demande également à la Ville de Saint-Raymond de planifier le développement de ce secteur en tenant compte des objectifs liés à une saine gestion du corridor routier. De façon plus particulière, aux fins de préserver l'intégrité fonctionnelle de cet axe routier, la MRC demande à la Ville de Saint-Raymond d'introduire des mesures visant à restreindre l'aménagement d'accès directs (entrées privées) et limiter le nombre d'intersections servant à relier les nouveaux secteurs à développer en bordure de la Grande Ligne.

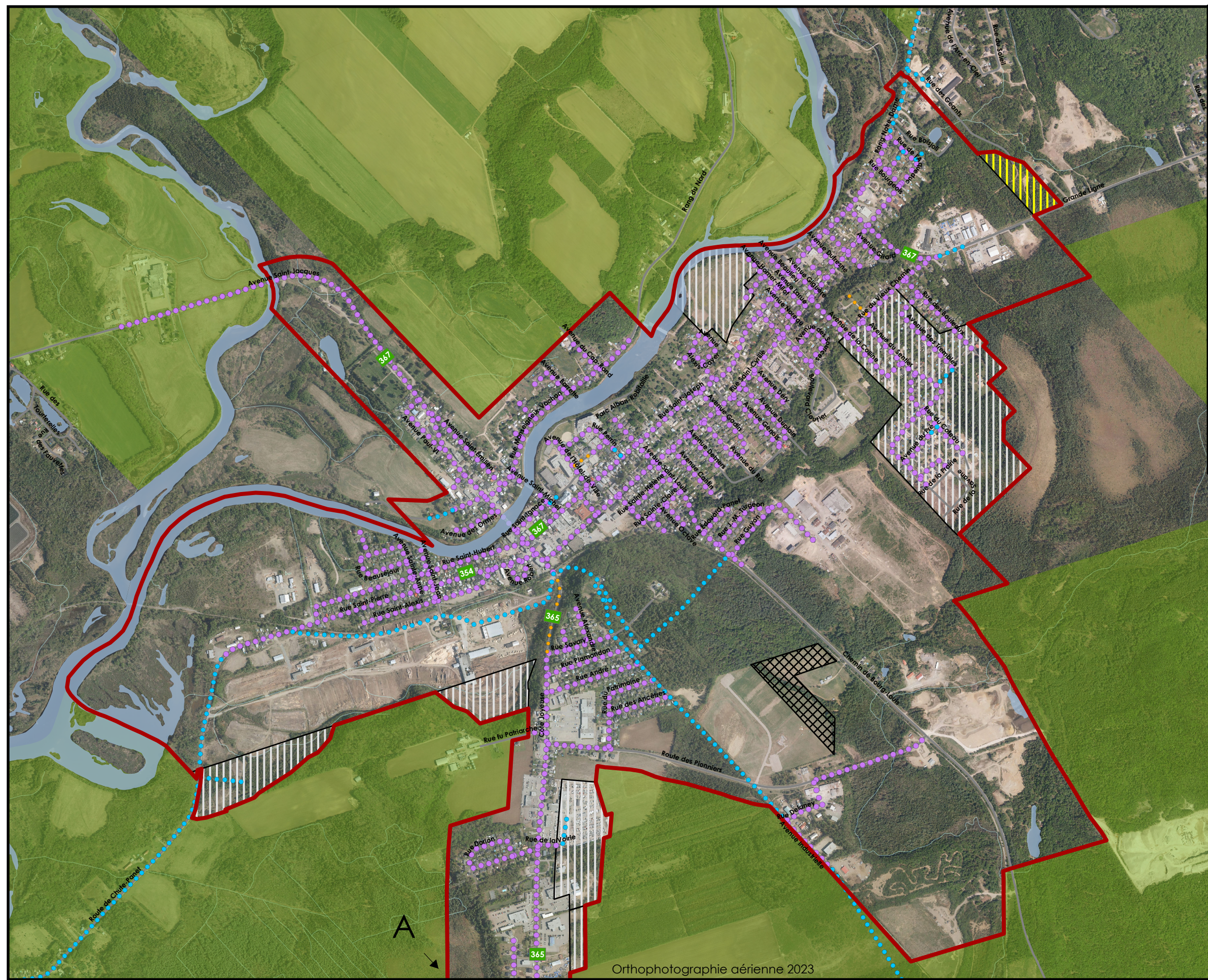
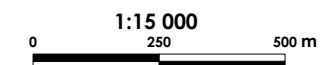
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Carte 4.15

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION SAINT-RAYMOND

Feuillet 1 de 2

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











Orthophotographie aérienne 2023

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Carte 4.15

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION SAINT-RAYMOND

Feuillet 2 de 2

-  Ancien agrandissement du périmètre d'urbanisation
-  Réduction du périmètre d'urbanisation
-  Zone de réserve
-  Limite du périmètre d'urbanisation
-  Zone agricole permanente
-  Réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire
-  Réseau d'aqueduc seulement
-  Réseau d'égout sanitaire seulement

