

CHAPITRE 6

LES MILIEUX URBANISÉS, DES MILIEUX DE VIE

6.1 PORTRAIT DES MILIEUX URBAINS ET DES ACTIVITÉS URBAINES

Les milieux urbanisés correspondent aux noyaux urbains ou aux noyaux villageois présents sur le territoire de la MRC. Ils se caractérisent par un cadre bâti plus dense, une pluralité d'usages (résidentiel, commercial, de services, industriels, etc.), la présence d'équipements (parc, aréna, maison de jeunes, bibliothèque, etc.) et de services d'utilités publiques et par des espaces vacants voués à un développement à court et moyen terme (5 à 15 ans). Ils sont délimités par les périmètres d'urbanisation définis au présent chapitre. La MRC de Charlevoix compte huit milieux urbanisés. Un dans chacune des municipalités locales à l'exception de L'Isle-aux-Coudres et des Éboulements qui possèdent chacune deux secteurs urbanisés distincts suite à des regroupements d'anciennes municipalités. Le pôle urbain le plus important en terme de superficie, de population, d'activités, de services et d'équipements est celui de Baie-Saint-Paul.

Tableau 6.1 : Milieux urbanisés (selon les périmètres d'urbanisation avant révision)

Municipalités	Secteurs urbanisés	Superficie (km ²)	Périmètre (km)
Baie-Saint-Paul	Baie-Saint-Paul	4,75 ¹	21,45 ¹
L'Isle-aux-Coudres	Saint-Bernard	0,84	7,59
	Saint-Louis	0,51	6,71
Les Éboulements	Les Éboulements	0,33	4,96
	Saint-Joseph-de-la-Rive	0,34	5,60
Petite-Rivière-Saint-François	Petite-Rivière-Saint-François	2,52	21,09
Saint-Hilarion	Saint-Hilarion	1,31	6,62
Saint-Urbain	Saint-Urbain	0,85	9,39
MRC	---	11,45	---

Source : MRC de Charlevoix, 2008

Note 1 : avant l'entrée en vigueur du règlement 108-08.

Dans l'ensemble, les municipalités de la MRC de Charlevoix disposent d'un noyau villageois ou urbain caractérisé par une diversité de services et d'équipements assurant une qualité de vie à la population. Ces éléments, dont le rayonnement peut avoir un caractère local ou régional, sont apparus progressivement à différentes périodes de développement des municipalités pour répondre aux besoins de la collectivité. Le tableau 6.2, sans prétendre à une énumération exhaustive, présente la nature et le rayonnement des principaux services et équipements par municipalité.

Le tableau 6.2 démontre aussi le rôle de centre régional joué par l'agglomération de Baie-Saint-Paul et ce, dans plusieurs domaines d'activités. En maintes occasions également, les services et équipements en place dans les municipalités locales, notamment dans les domaines de l'éducation et de la santé, sont complémentaires aux services et équipements à rayonnement régional situés à Baie-Saint-Paul.

Tableau 6.2: Nature et rayonnement des principaux services et équipements

MUNICIPALITÉ	Éducation	Récréatif et loisir	Santé et services sociaux	Culte et religion	Commerce et industrie	Public et gouv.	Infrast. et équip.
Baie-Saint-Paul	Local et régional	Local et régional	Local et régional	Local	Local et régional	Local et régional	Local et régional
L'Isle-aux-Coudres	Local	Local	Local	Local	Local	Local	Local et régional ¹
Les Éboulements	Local	Local	Local	Local	Local	Local	Local et régional ¹
Petite-Rivière-Saint-François	Local	Local et régional ²	Local	Local	Local	Local	Local
Saint-Hilarion	Local	Local	Local	Local	Local	Local et régional ³	Local
Saint-Urbain	Local	Local	Local	Local	Local et régional ⁴	Local	Local ⁵ et régional

1 Infrastructure portuaire pour le traversier (STQ)

2 Centre de ski Le Massif

3 Bureau du MAPAQ

4 Parc industriel

5 Écocentre

Source : MRC de Charlevoix, 2008

6.2 LA PROBLÉMATIQUE DES MILIEUX URBANISÉS

Du point de vue de l'aménagement du territoire, les milieux urbanisés sont certainement les lieux présentant le plus haut niveau de complexité. Ces endroits sont en constante mutation et les interactions entre les personnes, les activités et le cadre bâti sont multiples et constantes. Les milieux urbanisés doivent continuellement s'adapter aux changements qui affectent la société sur les plans technologiques, sociaux et culturels.

Les municipalités locales de la régions de Charlevoix doivent, à différents niveaux, faire face aux défis suivants qui affectent leurs milieux urbanisés : La croissance urbaine induite par l'augmentation du nombre de ménages, le vieillissement marqué de la population, la grande mobilité de la main d'œuvre, la concurrence des milieux ruraux sur la fonction résidentielle, l'accessibilité au logement et aux services dans une économie fortement axée sur le tourisme et la villégiature, la nécessaire prise en compte des milieux naturels, des espaces agricoles, du patrimoine bâti et des milieux forestiers et la présence de zones présentant des contraintes ou des risques à l'urbanisation.

L'augmentation du nombre de ménages de 13 % entre 1996 et 2006, à l'échelle de la MRC, crée une demande en espaces alloués à des fins résidentielles et indirectement à des fins commerciales et de services. Les municipalités doivent gérer au mieux cette urbanisation de manière à optimiser les retombées positives et de réduire les inconvénients qui y sont liés. Une urbanisation non encadrée, entraîne des coûts directs et indirects que doivent assumer l'ensemble de la collectivité. Ces coûts sont, par exemples, une plus grande difficulté à rentabiliser les équipements et infrastructures déjà en place, la dévitalisation des anciens secteurs plus centraux, augmentation des coûts de desserte des services publics (dénivellement, transport scolaire, cueillette des matières résiduelles, etc.) et une augmentation des déplacements automobile (congestion, sécurité, émission de gaz à effet de serre, etc.).

En l'absence de politique urbanistique précise, les milieux urbanisés sont en concurrence directe avec les milieux ruraux pour l'implantation de nouvelles résidences, voire de nouveaux commerces et services. De 1999 à 2006, le pourcentage d'implantation des résidences principales à l'intérieur des périmètres d'urbanisation varie de 26% à L'Isle-aux-Coudres et aux Éboulements à 73% à Saint-Urbain. À Baie-Saint-Paul, ce taux est estimé à 60% pour toutes les catégories de construction. De nombreux facteurs peuvent influencer ces résultats comme la présence et l'importance de la zone agricole protégée, la disponibilité d'espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et la qualité de l'offre de terrains résidentiels en milieu rural. Ce phénomène est renforcé par la grande mobilité de la main d'œuvre et de l'attrait des milieux naturels et des paysages de Charlevoix. Le développement de résidences et de commerces à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, en plus de contribuer à la dévitalisation des noyaux urbanisés, à la perte d'efficacité du réseau routier et à l'augmentation des coûts des services publics, représente une perte nette des ressources en sol agricole, en milieu forestier et en paysages qui sont d'importantes assises économiques pour la région.

La simple délimitation des territoires à urbaniser ne suffit pas à assurer un développement urbain cohérent et à moindre coût pour la collectivité. Une planification précise des principales voies de circulation, une priorisation des zones de développement couplé avec un calendrier d'implantation des services publics d'aqueduc et d'égout et un contrôle des développements résidentiels à l'extérieur des périmètres d'urbanisation sont nécessaires pour optimiser le développement des milieux urbanisés. Dans certaines municipalités, à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, des développements résidentiels sur des grands terrains non desservis (*3000 m² au lieu de 750 m²*) ont sérieusement compromis toutes possibilités de rentabiliser les services municipaux en plus de consommer beaucoup d'espace et d'affaiblir tout effort de créer une dynamique de vie urbaine. Dans d'autres cas, le développement de nombreuses petites rues privées, sans vision d'ensemble, risque dans quelques années de générer des coûts importants et de compliquer le travail des autorités municipales en matière de gestion des services publics (dénivellement, cueillette des matières résiduelles, services d'urgence, etc.).

Sur un autre plan, le vieillissement de la population est un fait incontournable au Québec et les municipalités de la MRC de Charlevoix n'y échappent pas (voir chapitre 2). Sur le plan des milieux urbanisés, ce phénomène implique pour les municipalités de prévoir des formes de logements mieux adaptés situés à proximité des services nécessaires aux personnes âgées en évitant toutes formes d'isolement ou de ségrégation et de rendre possible la réalisation de logements bigénérationnels. Les rues, trottoirs, pistes cyclables, les stationnements et les entrées des édifices devront prendre en considération la mobilité réduite de ces personnes de même que les déplacements à l'aide de petits véhicules motorisés individuels. Les aires de loisirs devront être adaptées aux besoins des personnes âgées et aménagées de manière sécuritaire.

Finalement, une économie axée sur le tourisme et la villégiature entraîne le développement d'une offre importante en hébergement (résidences de tourisme) et en commerces (restaurants, boutiques, galeries d'art), qui vient exercer une concurrence additionnelle à l'offre de terrains disponibles pour le développement domiciliaire et commercial s'adressant à la population résidente. Il en résulte une plus grande difficulté d'accéder à la propriété pour de nombreux Charlevoisiens et nouveaux résidents. Cette situation affecte plus particulièrement les municipalités riveraines au fleuve Saint-Laurent : Petite-Rivière-Saint-François, Baie-Saint-Paul, Les Éboulements et L'Isle-aux-Coudres.

6.3 LES ATTENTES GOUVERNEMENTALES

Dans le cadre de la révision des schémas d'aménagement et de développement, le gouvernement du Québec nourrit beaucoup d'attentes en ce qui a trait à la gestion de l'urbanisation par les municipalités. Les préoccupations de l'État touchent différentes dimensions de l'aménagement du territoire, notamment les coûts environnementaux et socioéconomiques de l'étalement de l'urbanisation, les effets sur le réseau routier, la dévitalisation des secteurs centraux, la demande en nouvelles infrastructures et la non-rentabilisation de celles existantes.

Dans ses orientations, le gouvernement du Québec privilégie la consolidation des zones urbaines existantes ainsi que la revitalisation des centres-villes et secteurs anciens. À propos de cette orientation, il entend s'assurer que ses nouvelles immobilisations et celles des organismes publics consolident les zones urbanisées existantes, contribuent à maintenir et à améliorer les infrastructures et équipements gouvernementaux et entend moduler ses programmes en conséquence.

Le gouvernement a également établi des orientations visant à favoriser l'extension urbaine dans les parties du territoire pouvant accueillir le développement de façon économique et ce, dans le respect de l'environnement. Ces orientations visent aussi à favoriser une approche intégrée du développement à l'intérieur d'une agglomération urbaine.

Le gouvernement souhaite donc que la révision du schéma, par la planification de l'urbanisation, permette de déterminer un concept d'organisation spatiale applicable à l'urbanisation et à la répartition régionale des axes de développement et des pôles industriels, commerciaux et de services. De même, afin de favoriser la consolidation des zones urbaines existantes, les municipalités devront privilégier des formes de développement plus compactes, notamment par la réévaluation des densités d'occupation du sol et par une plus grande mixité des fonctions.

6.4 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Grandes orientations

- Consolider et revitaliser les milieux urbanisés existants;
- Mieux adapter les milieux urbains aux besoins de la population locale;
- Reconnaître Baie-Saint-Paul dans son rôle de pôle urbain régional.

6.5 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Objectifs d'aménagement

- Proposer au schéma d'aménagement et de développement une délimitation justifiée et cohérente des périmètres d'urbanisation qui devra être reprise dans les plans et règlements d'urbanisme municipaux;
- Viser une moyenne, à l'échelle de la MRC, de 60% de construction de nouvelles résidences principales implantées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation;

- Établir, de concert avec les municipalités locales, un phasage du développement résidentiel à l'intérieur des périmètres d'urbanisation avec les mécanismes de transfert ou de bascule appropriés;
- S'assurer que les plans d'urbanisme des municipalités locales indiquent les principales voies de circulation projetées ou exigent l'élaboration de plan d'aménagement d'ensemble avec des critères précis conformes à la politique d'aménagement des milieux urbanisés du présent schéma;
- Concentrer la majeure partie des investissements publics pour les services et équipements collectifs à l'intérieur de périmètres d'urbanisation;
- Favoriser une diversité et une mixité d'usages en milieu urbain.

6.6 LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DES MILIEUX URBANISÉS

La consolidation des milieux urbanisés existants ainsi que la revitalisation des secteurs centres et des secteurs anciens

Les municipalités locales devront mettre en œuvre des mesures pour favoriser le développement ou le réaménagement prioritaire des zones vacantes ou sous-utilisées localisées à l'intérieur du milieu urbain existant avant d'étendre l'urbanisation vers de nouveaux secteurs situés en marge du tissu urbain qui nécessitent une extension des infrastructures.

- Le niveau de priorisation accordé aux zones de réaménagement ou de développement devra cibler en premier lieu les espaces sous-utilisés ou vacants enclavés à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés plutôt que des secteurs en marge du tissu urbain qui nécessitent une extension des infrastructures;
- Les dispositions relatives aux usages autorisés favoriseront la création d'espaces urbains multifonctionnels et polyvalents en évitant la ségrégation des fonctions par zone;
- Les dispositions relatives aux usages autorisés favoriseront la complémentarité et la mixité des fonctions à l'intérieur d'un même bâtiment dans l'affectation urbaine;
- Les normes relatives à la densité d'occupation du sol devront être plus élevées à proximité des noyaux urbains ou villageois, des aires de services, des pôles importants d'emplois, etc.;
- Les normes relatives à l'implantation des constructions devront privilégier des formes de développement plus compactes (nombre d'étages, marges de recul plus faibles, etc.) à proximité des noyaux urbains ou villageois, des aires de services, des pôles importants d'emplois, etc.;
- Les dispositions relatives aux usages autorisés devront favoriser le recyclage des bâtiments (changement d'usage du bâtiment) en conformité avec la structure d'origine du bâtiment : sériel (répétition de plusieurs unités) ou organique (une seule unité non divisible ex. église);
- Le développement ou le réaménagement des zones existantes en milieu urbain devra faciliter les déplacements non motorisés.

Les zones prioritaires de développement dans l'affectation urbaine

Chaque municipalité devra circonscrire une ou des zones à l'intérieur desquelles elle souhaite concentrer prioritairement le développement pour les cinq à quinze prochaines années. Les autres parties du territoire de l'affectation urbaine jugées non prioritaires devront faire l'objet de mesures de précaution pour ne pas

compromettre le potentiel de développement à long terme de ces territoires. Les zones prioritaires de développement devront répondre aux critères suivants :

- La superficie des zones de développement devra correspondre aux besoins en espaces basés sur un horizon de 15 ans (projection démographique, évolution du nombre de ménages, tendances récentes au chapitre des nouvelles constructions, etc.);
- La localisation de la zone prioritaire doit assurer une continuité avec la trame urbaine existante ;
- Le choix de la zone de développement prioritaire devra tenir compte des contraintes naturelles (milieu humide, pente, zone inondable, zone de mouvement de terrain) et des contraintes anthropiques (côte et route importante, secteur industriel, etc.) ;
- La localisation de la zone de développement prioritaire devra faciliter l'accès et l'utilisation des équipements collectifs en place, notamment en privilégiant le développement des secteurs les plus près du noyau de services ;
- Les normes relatives au lotissement devront privilégier des formes de développement plus compactes : largeur et superficie des terrains, etc.;
- Le choix des zones prioritaires devra tenir compte de l'effet du développement sur la fonctionnalité et la sécurité du réseau routier ;
- Privilégier les secteurs sans utilisation particulière ou dont l'utilisation est abandonnée sans perspective de reprise, plutôt que d'orienter le développement vers les secteurs occupés par l'agriculture ;
- Privilégier les secteurs déstructurés ou dont une certaine urbanisation est déjà en place, plutôt que d'orienter le développement vers des secteurs encore à l'état naturel ou qui représentent un intérêt esthétique, historique ou écologique;
- Le choix de la zone devra, au besoin, faciliter la mise en place d'une politique d'habitation adaptée au contexte socioéconomique de la municipalité ;
- Le choix de la zone devra, dans la mesure du possible, faciliter les déplacements non motorisés et, si applicable, la mise en place d'une politique de transport collectif adaptée au contexte de la municipalité ;
- La rentabilité du développement envisagé pourra être démontrée par une étude des impacts financiers et fiscaux pour la municipalité (comparaison entre les coûts engendrés et les revenus anticipés).

Si la création de plusieurs zones prioritaires de développement apparaît nécessaire ou souhaitable, la municipalité doit alors établir une vision d'ensemble dans laquelle l'aménagement de chaque zone s'inscrit dans une logique de priorisation des investissements et de complémentarité au niveau de l'agglomération.

Les services et équipements collectifs dans l'affectation urbaine

Le dynamisme d'une communauté passe en grande partie par la qualité et la diversité des services et équipements auxquels peut facilement accéder la population. Il est donc primordial de maintenir et de concentrer les services et équipements collectifs à l'intérieur des noyaux urbains et villageois, non seulement pour permettre une plus grande accessibilité, mais aussi pour maintenir une masse critique d'utilisateurs pour consolider le service ou l'équipement en question. En conséquence, les catégories de services et d'équipements suivants ne pourront être autorisées qu'à l'intérieur de l'affectation urbaine :

- scolaire et éducation;
- santé et service social;

- culte et religion;
- public et gouvernemental;
- commerces et services desservant l'ensemble du territoire de la municipalité;
- infrastructure publique à des fins de desserte.

Devront être favorisés dans l'affectation urbaine sans être exclusifs à ce territoire les services et équipements suivants :

- récréatif et loisir,
- infrastructure publique (à des fins sanitaires ou d'approvisionnement collectif).

Les services et équipements collectifs d'intérêt régional

Les services et équipements collectifs dont le territoire de desserte est de niveau régional ou supramunicipal devront être orientés de manière prioritaire sur le territoire de l'affectation urbaine de Baie-Saint-Paul, le pôle régional de la MRC.

Les services d'aqueduc et d'égouts dans l'affectation urbaine

La concentration de l'occupation du sol caractérisant les secteurs urbains oblige la mise en place d'un service d'aqueduc et d'égouts pour assurer un approvisionnement adéquat de la population en eau potable et pour développer des milieux de vie libres de problèmes environnementaux. Le rapport inverse est aussi vrai puisque la présence d'un service d'aqueduc et d'égouts engendre à son tour une densification de l'utilisation du sol. Toute cohérence dans le développement passe par un contraste franc de la densité d'occupation du sol entre le milieu urbain et le milieu rural. En conséquence, tout développement résidentiel effectué à l'intérieur de l'affectation urbaine devra se faire sur la base d'une desserte simultanée des services d'aqueduc et d'égouts.

La municipalité devra, en milieu urbain, imposer des conditions préalablement à l'émission du permis de construction. Ces conditions devront minimalement exiger que le projet de construction soit situé sur un terrain adjacent à une rue publique desservie par un réseau d'aqueduc et d'égouts. Compte tenu de situation particulière, topographie, nature du sol, etc., les municipalités locales pourront prévoir des mesures d'exception.

Politique de planification du lotissement et du tracé des rues

Les municipalités locales devront indiquer à leur plan d'urbanisme le tracé approximatif des principales voies de circulation projetées ou des principaux liens de circulation qu'elles souhaitent voir se réaliser à l'intérieur des milieux urbanisés. Cet effort de planification permet une plus grande efficacité en matière de déplacement et de transport mais aussi une utilisation plus rationnelle de l'espace lors des futurs projets de lotissement.

Une délimitation cohérente entre la zone agricole et le périmètre d'urbanisation

Un même territoire ne peut prétendre efficacement à une vocation agricole et à une vocation urbaine. Par souci de cohérence, les secteurs qui, par le passé, étaient à la fois inclus à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation et à l'intérieur de la zone agricole protégée devront faire l'objet d'un choix quant à la vocation à accorder à ces territoires. Les limites devront donc être ajustées afin que l'une n'empiète pas sur l'autre. La correction devra se faire soit par une exclusion de la zone agricole ou soit par un retrait de la limite du périmètre d'urbanisation de manière à ce que les deux limites coïncident.

Avantages collectifs recherchés par la politique d'aménagement des milieux urbanisés :

- ❑ Rentabiliser le coût de construction et d'entretien des infrastructures municipales : rues, trottoir, aqueduc, égout, éclairage, etc.;
- ❑ Réduire les coûts des services collectifs : transport scolaire, cueillette des matières résiduelles, etc.;
- ❑ Réduire les distances de déplacement quotidien ainsi que la consommation énergétique;
- ❑ Maintenir ou augmenter la fluidité et la sécurité de la circulation sur les routes du réseau supérieur 138, 362, 381, 175 et 169 précisons qu'à l'intérieur des agglomérations urbaines la sécurité doit primer sur la fluidité;
- ❑ Maintenir, consolider ou développer de nouveaux services en milieu urbain;
- ❑ Favoriser la fréquentation et l'animation dans les milieux urbains;
- ❑ Préserver les ressources (agricoles, forestières et paysagères) et les milieux naturels non construits en périphérie des milieux urbanisés;
- ❑ Réduire les risques de conflits d'usages avec la production agricole locale;
- ❑ Réduire les incohérences entre la délimitation de la zone agricole protégée et les milieux urbanisés;
- ❑ Informer les citoyens de la vision de développement urbain retenue par la municipalité.

6.6.1 LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

La délimitation des périmètres d'urbanisation

La délimitation des périmètres d'urbanisation est au nombre des éléments de contenu obligatoire des schémas d'aménagement et de développement. Au-delà des exigences de la Loi, il demeure qu'il est dans le plus grand intérêt de la collectivité de mieux contrôler l'étalement urbain (coûts élevés des infrastructures, perte d'espaces agricoles, etc.). Le rôle du périmètre d'urbanisation est essentiellement d'établir la limite au-delà de laquelle le territoire est soustrait à l'urbanisation. À l'intérieur de cette limite, on retrouve les espaces déjà urbanisés et les espaces que l'on souhaite consacrer au développement futur d'activités urbaines.

La localisation, la forme, la superficie et les limites des périmètres d'urbanisation tiennent compte de :

- la problématique de l'urbanisation à l'échelle de la MRC ;
- le caractère urbain ou villageois de la municipalité ;
- les axes de développement privilégiés par la municipalité ;
- l'importance des mises en chantier;
- l'évolution de la population et des ménages ;
- l'existence d'un réseau d'aqueduc et/ou d'égout ;
- les contraintes liées à la topographie, à la nature du sol ou aux activités environnantes ;
- la limite de la zone agricole.

Chacun des huit noyaux urbains ou villageois que l'on retrouve sur le territoire de la MRC s'inscrit à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation. Suite à des fusions, les municipalités de L'Isle-aux-Coudres et des Éboulements possèdent chacune sur leur territoire respectif deux périmètres d'urbanisation, soit ceux des anciennes corporations municipales de Saint-Bernard et de Saint-Louis pour L'Isle-aux-Coudres et ceux de Saint-Joseph-de-la-Rive et des Éboulements pour la municipalité des Éboulements. Les huit périmètres ainsi délimités correspondent à l'affectation urbaine.

Dans les pages suivantes chaque périmètre d'urbanisation est présenté de la manière suivante :

- méthodologie générale de délimitation;
- description du périmètre d'urbanisation de chaque municipalité;
- profil démographique et projections (population et ménages);
- inventaire des permis de constructions résidentielles entre 1991 et 2007;
- estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation;
- estimation de la demande de terrains constructibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation;
- adéquation entre l'offre et la demande de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- modification proposée aux périmètres d'urbanisation.

Méthodologie générale

La présente section décrit la méthodologie utilisée tant pour la cueillette d'informations que pour l'analyse de l'offre et de la demande en espaces constructibles.

Étape 1 : Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation actuel

1. Création d'une carte des terrains vacants à partir de la base de données d'avril 2007 du rôle d'évaluation ciblant toute propriété, à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation, dont le code d'usage est :
 - 8199 : Autres activités agricoles et connexes;
 - 9100 : Espace de terrain non aménagé et non exploité;
 - 9220 : Forêt inexploitée qui n'est pas une réserve.
2. Sur la même carte, identification des zones de contraintes (zone à risques de mouvement de terrain, zone inondable et terrains situés à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac);
3. Identification des limites de la zone agricole;
4. Création d'une table correspondante identifiant le matricule de chaque propriété ainsi que la superficie de ces dernières;
5. Identification, selon l'information disponible auprès de la municipalité, des propriétés desservies par les services d'égout et d'aqueduc ou seulement le service d'aqueduc municipal;
6. À partir des données disponibles et des extraits de matrice graphique correspondants aux propriétés, retrait des propriétés n'étant pas constructibles :
 - Superficie non réglementaire;
 - Propriétés construites récemment ou bénéficiant d'un permis de construction récemment délivré (2006 ou 2007).
7. Visite terrain afin de soustraire les propriétés situées en zone à risques de mouvement de terrain et dont la pente générale du terrain est visuellement très abrupte;
8. Suivant les exercices précédents, répartition des propriétés constructibles en différentes catégories :
 - Propriétés desservies par les deux services (aqueduc et égout);
 - Propriétés desservies par un seul service (aqueduc ou égout);
 - Propriétés n'étant desservies par aucun service;
 - Dans certains cas, des catégories additionnelles ont été ajoutées pour prendre en considération des variables comme la présence ou non de zones exposées à des risques de mouvement de terrain.

9. Estimation, selon les normes de frontage et de superficie (règlement de lotissement) du nombre de terrains susceptibles d'être créés à partir de chaque propriété.

Dans les cas des propriétés comportant un frontage et une superficie suffisante à la création de nouvelles rues et/ou de plus de deux terrains conformes à la réglementation, cette option a été privilégiée dans une perspective d'optimisation de l'espace disponible. Pour fins de calcul du nombre de terrains pouvant ainsi être créés, 20 % de la superficie des propriétés ainsi considérées a été soustrait pour l'espace nécessaire à l'emprise des rues et un 10 % additionnel a été soustrait de la superficie pour la création de parc ou d'espace vert.

Étape 2 : Estimation de la demande prévisible de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

10. Établir des projections des populations et des ménages pour les années 2011, 2016 et 2021. Il est à noter que ces projections doivent être interprétées avec beaucoup de prudence et devront être révisées à tous les cinq ans ou moins pour tenir compte de divers phénomènes socioéconomiques comme le marché de l'emploi, le vieillissement de la population, l'attrait de la municipalité, etc.;
11. Établir le nombre moyen de permis de constructions résidentielles émis par année à partir des relevés des permis dans les registres municipaux de 1990 à 2007 en différenciant les résidences principales des résidences de villégiature ainsi que leur lieu d'implantation (à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre d'urbanisation);
12. Établir une projection (2021) du nombre estimé de demandes de permis de construction à des fins résidentielles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation en fonction du nombre moyen de permis émis pour les années passées et en fonction des grandes tendances perceptibles qui affecteront la municipalité;
13. Établir, pour les municipalités fortement urbanisées, un estimé sommaire des demandes futures en espaces commerciaux, de services, communautaires ou industriels à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

Étape 3 : Faire l'adéquation entre l'offre de terrains disponibles et la demande prévisible de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

14. Comparer le nombre estimé de terrains constructibles situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation au nombre projeté de demandes de permis de construction à des fins résidentielles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
15. Déterminer en fonction des prévisions le nombre d'années restant avant que l'espace disponible à l'intérieur des périmètres d'urbanisation soit raisonnablement comblé;
16. Proposer des ajustements, modifications ou des agrandissements des périmètres d'urbanisation en fonction des résultats précédents.

6.6.1.1 MUNICIPALITÉ DE PETITE-RIVIÈRE-SAINT-FRANÇOIS

Description physique (avant révision)

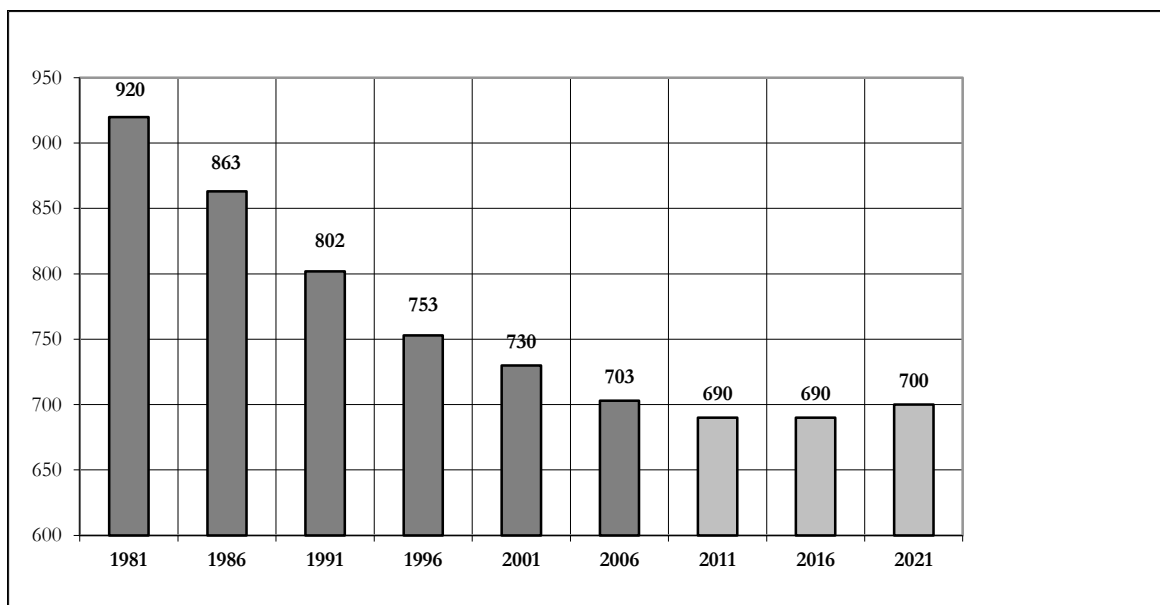
Le périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François s'insère étroitement entre le fleuve et la montagne. Il présente une forme linéaire sur une longueur de plus de neuf kilomètres et sur une profondeur variant de 100 à 500 mètres suivant les rétrécissements ou élargissements de la bande de terre entre le Fleuve et les montagnes pour une superficie approximative de 252 hectares. En 2008, le périmètre d'urbanisation est desservi par les deux réseaux (égout et d'aqueduc) sur environ 60 % de sa longueur et par un seul réseau (aqueduc) sur une portion d'environ 15 % additionnelle.

Constitué du noyau villageois traditionnel et de ses prolongements linéaires le long de la rue Principale, on retrouve à l'intérieur du périmètre d'urbanisation une mixité d'usages, les équipements et infrastructures usuels d'un village ainsi qu'une densité d'occupation du sol supérieure à celles des secteurs périphériques.

Données et projections démographiques

Le graphique suivant présente la population de Petite-Rivière-Saint-François ainsi que les projections de cette dernière.

Graphique 6.6.1.1 : Projections de la population, Petite-Rivière-Saint-François (1981-2021)



Source : Statistique Canada (1981-2006)

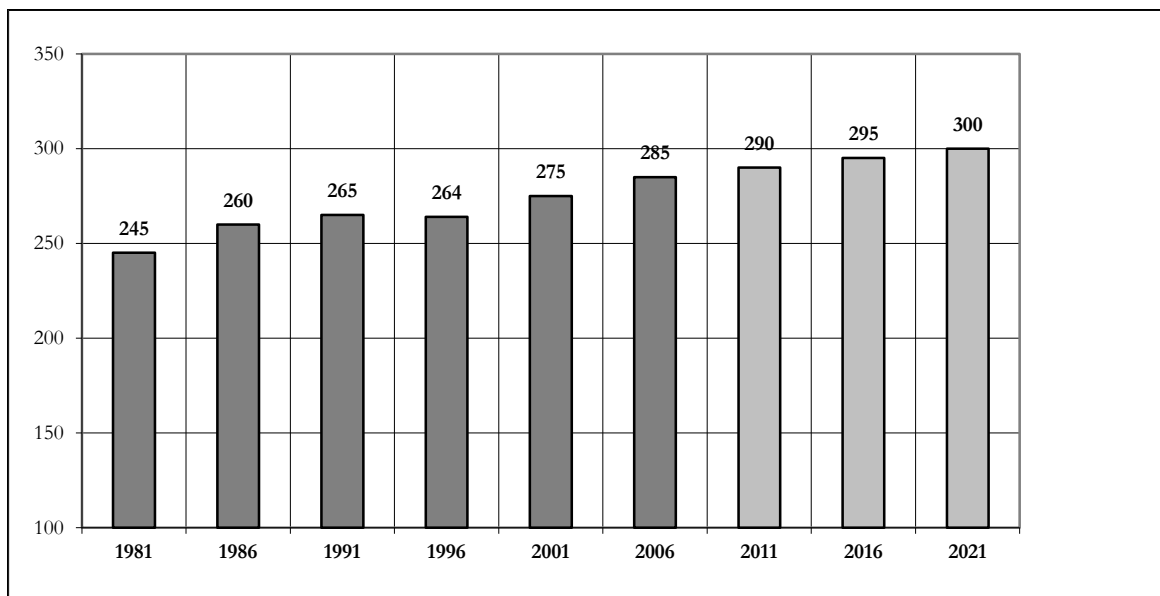
Réalisation : MRC de Charlevoix

Le premier constat, à l'analyse de ce graphique, est que la population de Petite-Rivière-Saint-François a connu une baisse constante depuis la première année de référence (1981). Selon les données les plus récentes, Petite-Rivière-St-François a ainsi connu une diminution de sa population entre 2001 et 2006, voyant sa population passer de 730 personnes à 703 personnes, une variation négative de -3,7 %.

Si la tendance se maintient, cette décroissance devrait se poursuivre jusqu'en 2011, pour atteindre une population de 690 personnes, se stabiliser jusqu'en 2016 et amorcer un léger mouvement à la hausse pour atteindre 700 personnes en 2021. Diverses tendances comme l'important projet de développement du *Massif de Charlevoix* ainsi qu'un possible phénomène de transformation de résidences secondaires en résidences principales pourraient aider ou accentuer ces prévisions haussières.

Le graphique suivant présente le nombre de ménages de Petite-Rivière-Saint-François ainsi que les projections de ces derniers.

Graphique 6.6.1.2 : Projections des ménages, Petite-Rivière-Saint-François (1981-2021)



Statistiques Canada (1981-2006)

Réalisation : MRC de Charlevoix

À l'inverse de la population, le nombre de ménages à Petite-Rivière-Saint-François connaît une croissance constante depuis la première année de référence (1981). Selon les données de 2006, le nombre de ménages est passé de 275 à 285 entre 2001 et 2006, une variation positive de 1,8 %.

Cette légère tendance à la hausse devrait se poursuivre et le nombre de ménages devrait se situer approximativement au nombre de 290 en 2011 et atteindre autour de 300 en 2021.

Données générales sur l'émission de permis de construction (résidence principale et villégiature)

Le premier constat, à la lecture du tableau 6.6.1.3 est l'importante augmentation du nombre de permis de construction émis par année de 1991 à 2007. Durant cette période, le nombre de permis de construction délivrés pour des résidences principales et de villégiature¹ a varié de 2 à 35. Toutefois, cette hausse ne s'est pas faite graduellement mais a commencé au tournant des années 2000.

De 1991 à 1997, la municipalité délivrait entre 2 et 4 permis de construction par année pour une moyenne de 2,8 permis par année. Durant la période suivante, de 2001 à 2007, la municipalité a émis entre 10 et 35 permis de construction par année pour une moyenne de 24,5 permis par année, presque dix fois plus que la période précédente. Cette forte et soudaine augmentation des demandes de permis pour des résidences

¹ Une résidence est considérée de « villégiature » lorsque l'adresse principale de son propriétaire diffère de l'adresse de la résidence en question. De plus, aux fins du présent exercice, les « résidences de tourisme », qui sont une forme d'hébergement commercial, sont considérées comme des résidences de villégiature.

principales et des résidences de villégiature correspond essentiellement au début de la mise en marché des grands projets de lotissement dans le secteur de la Martine et sur les plateaux du Petite-Rivière-Saint-François ainsi qu'à l'annonce du projet de développement récréotouristique du Groupe Le Massif inc.

Tableau 6.6.1.3 : Nombre de permis de constructions résidentielles émis de 1991 à 2007

<i>Années</i>	Nombre total de permis résidentiels	Nombre de permis résidence principale	Nombre de permis Résidence de villégiature
1991	2	2	0
1992	4	3	1
1993	3	2	1
1994	3	1	2
1995	3	3	0
1996	2	2	0
1997	3	1	2
1998	7	4	3
1999	11	11	0
2000	4	4	0
2001	10	10	0
2002	19	4	15
2003	27	12	15
2004	16	6	10
2005	34	15	19
2006	31	20	11
2007	35	---	---
TOTAL	214	100 ¹	79 ¹
MOYENNE ¹	12,6	6,25 ¹	4,9 ¹

Sources : Municipalité de Petite-Rivière-Saint-François et MRC de Charlevoix, 2007

Note 1 L'année 2007 n'est pas prise en considération, les données étant non disponibles au moment de la compilation.

Données sur les permis à des fins de résidences de villégiature (résidence secondaire et résidence de tourisme)

Le second constat à tirer du tableau 6.6.1.3 est la brusque augmentation du nombre de permis de constructions résidentielles à des fins de villégiature. De 1991 à 2001, il y a eu neuf (9) permis délivrés à des fins de villégiature pour une moyenne inférieure à un par année. Tandis que de 2002 à 2006, il y a eu 70 constructions à des fins résidentielles de villégiature à Petite-Rivière-Saint-François soit une moyenne de 14 par année.

Données sur les permis à des fins de résidences principales

La hausse importante du nombre de permis de construction à des fins de villégiature ne doit pas masquer la progression forte des constructions à des fins de résidences principales. En effet, de 1991 à 1998, il y a eu 18 permis délivrés à des fins de résidences principales pour une moyenne de 2,25 par année. Tandis que de 1999 à 2006, il y a eu 82 constructions à des fins résidentielles principales à Petite-Rivière-Saint-François soit une moyenne de 10,25 par année.

Considérant de nombreux facteurs propres à Petite-Rivière-Saint-François, notamment la présence de plusieurs projets de développements immobiliers et la mise en chantier prochaine du projet récréotouristique

du Groupe Le Massif inc. (*Massif de Charlevoix*), le nombre annuel de permis de constructions résidentielles devrait se maintenir et même afficher dans les années à venir une hausse probable.

Localisation des mises en chantier (résidence principale et résidence de villégiature)

Les constructions résidentielles récentes à Petite-Rivière-Saint-François s'implantent-elles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou à l'extérieur de ce dernier? Quelle est la proportion de résidences principales qui s'implantent à l'extérieur du périmètre d'urbanisation par rapport à celles qui s'implantent à l'intérieur? Y a-t-il des résidences de villégiature qui s'implantent à l'intérieur du périmètre d'urbanisation? Les réponses à ces questions permettent d'avancer des pistes de réflexion sur les espaces nécessaires à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, sur l'attractivité des espaces urbains, sur les aspirations et les attentes des ménages qui désirent habiter à Petite-Rivière-Saint-François, etc.

Tableau 6.6.1.4 : Localisation des constructions résidentielles de 1991 à 2006

Années	Localisation des constructions résidentielles			
	Intérieur du périmètre d'urbanisation		Hors périmètre d'urbanisation	
	Principale	Villégiature	Principale	Villégiature
1991		1		1
1992		3		1
1993		3		0
1994		1		2
1995		1		2
1996		2		0
1997		3		0
1998		3		4
1999	4	1	3	3
2000	0	0	1	3
2001	1	2	2	4
2002	2	0	1	15
2003	5	0	2	15
2004	0	2	2	8
2005	4	3	7	16
2006	6	0	6	12
Sous-total 99-06	22	8	24	76
Sous-total 91-06		47		110
TOTAL			157	

Sources : Municipalité de Petite-Rivière-Saint-François et MRC de Charlevoix, 2007

Globalement, le tableau 6.6.1.4 nous indique qu'entre 1991 et 2006, une résidence sur trois (47/157), principale et villégiature confondue, s'est construite à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François. Cette donnée doit toutefois être détaillée. Ainsi, de 1991 à 1998 il y a eu 17 constructions à des fins résidentielles à l'intérieur du périmètre contre 10 à l'extérieur. Ce n'est que plus récemment que la tendance s'est inversée car de 1999 à 2006, nous comptons 100 nouvelles constructions résidentielles localisées hors du périmètre d'urbanisation contre 30 à l'intérieur.

Afin de bien préciser la situation, il importe de distinguer la localisation récente des résidences principales comparativement à celle des résidences de villégiature. Ainsi, de 1999 à 2006, près de 50 % des résidences principales se sont localisées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation soit un total de 22 sur 46. Dans le cas des résidences de villégiature c'est sans surprise que 90% d'entre elles se localisent à l'extérieur du périmètre d'urbanisation contre huit à l'intérieur. (76 sur 84).

Estimation de la demande de terrains constructibles (2005-2021)

Selon l'analyse des données récentes (1999-2006) du tableau précédent, nous pouvons avancer qu'il y a eu une moyenne annuelle de 2,75 constructions résidentielles (principales) à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. En ajoutant à ce nombre les résidences de villégiature qui se sont implantées à l'intérieur du périmètre nous arrivons à une moyenne de 3,75 constructions résidentielle par année pour le périmètre de Petite-Rivière-Saint-François. En prenant en compte uniquement les données les plus récentes (2005 et 2006), c'est quatre et six nouvelles constructions résidentielles principales qui se sont implantées à l'intérieur de périmètre. À cela nous pouvons aussi envisager, avec la réalisation du projet *Massif de Charlevoix*, une hausse des emplois disponibles et une augmentation probable de la demande en espaces commerciaux à l'intérieur du village de Petite-Rivière-Saint-François. **Ainsi, nous estimons de quatre à six la demande annuelle en terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François.**

Tableau 6.6.1.5 : *Estimation de la demande de terrains constructibles*

Périodes	Estimation de la demande en terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation
2008-2011	De 16 à 24 terrains
2008-2016	De 36 à 54 terrains
2008-2021	De 56 à 84 terrains

Source : MRC de Charlevoix, 2007

Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (2007)

À partir des données du rôle d'évaluation relatives à l'utilisation des terrains et d'une visite de vérification, nous estimons à 27 le nombre de terrains vacants situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François totalisant une superficie approximative de 12,3 hectares.

Certains de ces terrains sont entièrement desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout, certains par un seul réseau et d'autres ne sont pas desservis. Plusieurs sont localisés dans des zones exposées à des risques de mouvement de terrain avec comme conséquence qu'il est impossible de statuer sur la possibilité d'y implanter ou non une construction tant que des études géotechniques spécifiques n'ont pas été réalisées. Finalement, chacun des 27 terrains identifiés peut, dépendamment de sa superficie, de son frontage et de sa forme, faire ou ne pas faire l'objet d'un lotissement. En fonction de ces nombreuses variables nous devons obligatoirement tenir compte des différentes catégories de terrains et pour chacune de ces catégories, élaborer des scénarios d'implantation.

Tableau 6.6.1.6 : Catégorie 1 - Terrains vacants desservis par les services d'aqueduc et d'égout en 2007

Nombre de terrains	Superficie totale disponible (m ²)	Pourcentage d'études géotechniques favorables à l'implantation de résidences en zone à risques de mouvement de terrain	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement		
			450 m ²	600 m ²	750 m ²
14	35 000	Ne s'applique pas	29	24	24

Source : MRC de Charlevoix, 2007

Tableau 6.6.1.7 : Catégorie 2 - Terrains vacants desservis par les services d'aqueduc et d'égout localisés en zone à risques de mouvement de terrain en 2007

Nombre de terrains	Superficie totale disponible (m ²)	Pourcentage d'études géotechniques favorables à l'implantation de résidences en zone à risques de mouvement de terrain	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement		
			450 m ²	600 m ²	750 m ²
5	16 150	0%	0	0	0
		50%	11	9	9
		100%	23	19	18

Source : MRC de Charlevoix, 2007

Tableau 6.6.1.8 : Catégorie 3 - Terrains vacants partiellement desservis en 2007

Nombre de terrains	Superficie totale disponible (m ²)	Pourcentage d'études géotechniques favorables à l'implantation de résidences en zone à risques de mouvement de terrain	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement		
			1500 m ²	Avec viabilisation complète	
				450 m ²	750 m ²
2	5125	Ne s'applique pas	3	6	4

Source : MRC de Charlevoix, 2007

Tableau 6.6.1.9 : Catégorie 4 - Terrains vacants non desservis en 2007

Nombre de terrains	Superficie totale disponible (m ²)	Pourcentage d'études géotechniques favorables à l'implantation de résidences en zone à risques de mouvement de terrain	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement		
			3000 m ²	Avec viabilisation	
				partielle	complète
				1500 m ²	750 m ²
6	38 000	Un seul terrain d'une superficie de 4144 m ² est concerné	5-7	14	26

Source : MRC de Charlevoix, 2007

La synthèse des quatre tableaux précédents permet d'estimer l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François. À l'analyse de ces résultats et selon les différents scénarios de lotissement, de viabilisation et d'études géotechniques, il est possible d'avancer que le périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-St-François peut, en théorie, offrir entre 32 et 84 terrains potentiellement constructibles.

À partir de cet écart considérable, nous devons tenter de préciser de manière le plus réaliste possible le nombre de terrains pouvant être raisonnablement construits à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François au cours des prochaines années. En premier lieu, nous croyons que la municipalité de Petite-Rivière-Saint-François ne devrait pas compter sur les terrains localisés dans des zones exposées aux risques de mouvement de sol pour planifier son urbanisation. En conséquence nous ne retenons aucun terrain de la catégorie 2. Ainsi, l'offre de terrains varie maintenant entre 32 et 61. Ensuite, il est raisonnable de croire qu'une municipalité cherche à optimiser son territoire urbain en viabilisant les terrains non desservis par les services d'aqueduc et d'égout. Selon une superficie moyenne de lots à 750 m² une viabilisation complète permettrait d'offrir environ **54 terrains**, une viabilisation partielle autour de **41 terrains** et aucune viabilisation additionnelle offrirait approximativement **32 terrains** constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François.

Adéquation entre l'offre et la demande de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

En fonction des hypothèses et des scénarios retenus pour les calculs de l'offre et de la demande en terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François nous arrivons aux projections suivantes :

Tableau 6.6.1.10 : Capacité estimée en nombre d'années du périmètre d'urbanisation

Hypothèses de viabilisation	Nombre estimé de terrains disponibles (superficie moy. de 750 m ²)	Nombre d'années de disponibilité selon une demande de 4 à 6 terrains par année	
Aucune viabilisation	32	De 5 ans à 8 ans	2012-2015
Viabilisation partielle	41	De 6 ans à 10 ans	2013-2017
Viabilisation complète	54	De 9 ans à 13 ans	2016-2020

Source : MRC de Charlevoix, 2007

Le tableau précédent nous indique que même avec une viabilisation complète, le périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François est relativement étroit pour les perspectives de développement urbain sur un horizon de 15 ans. De plus, les différents scénarios élaborés ne prennent pas en considération le phénomène de rétention que certains propriétaires de terrains vacants peuvent pratiquer pour des raisons de réserve familiale ou simplement de spéculation. D'un autre côté, certains terrains vacants localisés en zone à risque de mouvement de sol pourront peut être devenir disponibles à la construction si des études géotechniques réalisées par des experts démontrent que la construction envisagée n'est pas menacée ou ne vient augmenter le risque de glissement de terrain.

Addendum 13 août 2014

Petite-Rivière-Saint-François**PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE PETITE-RIVIÈRE-SAINT-FRANÇOIS****1. MISE À JOUR DÉMOGRAPHIQUE: STATISTIQUES² ET PROJECTIONS³**

Année	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2014	2019	2024
Population	920	863	802	753	730	703	744	785	805	815
Ménages	245	260	265	264	275	285	320	320	335	340
<i>Sources</i>	<i>Statistique Canada; Recensements</i>							<i>Institut de la statistique du Qc; Projections démographiques (09-24)</i>		

- Selon le décret 2014 sur la population des municipalités du MAMOT, la population de la municipalité de Petite-Rivière-Saint-François serait estimée à 771 personnes en 2014;

2. SUPERFICIE DISPONIBLE À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Les données indiquées au schéma d'aménagement et de développement révisé (juillet 2012) et au premier règlement de remplacement prennent en considération tous les espaces disponibles situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de 1987. Les espaces disponibles ont été inventoriés en 2007 et ils incluent tous les espaces vacants avec ou sans services (aqueduc et égout), ceux accessibles par une rue existante ainsi que ceux non accessible par une rue. Tous les grands lots ou terrains appartenant à un propriétaire unique mais qui doivent être lotis sont également compris dans l'ensemble des espaces disponibles. (Voir pages 6-12 et 6-18 du S.ADR)

- Selon l'inventaire de tous les espaces vacants de 2007, la MRC a estimé à 54 le nombre de lots résidentiels existants ou potentiels avec les hypothèses suivantes: une viabilisation complète (aqueduc et égout) et un lotissement lorsque possible (terrains de 750 m² et 10% en superficie d'espace vert et 20% en superficie d'emprises de rues).
- Aucun nouvel espace vacant significatif n'est "apparu" à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François entre 2008 et 2012.

² Les données statistiques proviennent des recensements 1981 à 2011 de Statistique Canada.

³ La projection de la population provient de l'Institut de la statistique du Québec. Projections consultées sur les liens suivants :
http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/persp_poplt/Mun_Men_2009-2024.xls
http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/persp_poplt/Mun_pop_2009-2024_T.xls
 [Consulté le 4 octobre 2012]

- De 2008 à 2012, 18 résidences ont été construites à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François. En conséquence, le nombre de lots théoriquement disponible en 2013 est maintenant évalué à 36 ou moins.

Estimation de l'offre de terrains vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de 1987 de Petite-Rivière-Saint-François : **Possibilité théorique d'environ 36 lots**

3. ESTIMATION DES BESOINS EN ESPACES SUR UN HORIZON DE 15 ANS (2013-2028)

(Basée sur la moyenne annuelle des nouvelles constructions résidentielles implantées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation multipliée par un facteur de 1.5 sur une période de quinze ans).

- De 1999 à 2006, la municipalité de Petite-Rivière-Saint-François a émis 30 permis résidentiels sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour une moyenne de 4 (3.75) par an (Voir tableau 6.6.1.4 du SADR). L'année 2007 se démarque avec huit constructions résidentielles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.
- Au cours des cinq dernières années (2008-2012) la municipalité de Petite-Rivière-Saint-François a émis 18 permis pour des résidences principales à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour une moyenne de 4 (3.6) permis par année et 84 permis pour des résidences principales à l'extérieur du périmètre d'urbanisation pour une moyenne de 17 (16.8) par an. Au total, pour la période 2008 à 2012, la municipalité a émis 102 permis de construction pour des résidences principales pour une moyenne de 20 (20.4) par an.
- Nous envisageons une moyenne de quatre (4) constructions résidentielles par années à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François.
- En fonction de l'ensemble de ces données et de l'utilisation d'un facteur de 1.5 comme multiplicateur et marge de sécurité dans les projections, nous utiliserons une estimation moyenne de six (6) constructions résidentielles par années à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François.

Prévision des besoins en nombre de lots sur un horizon de 15 ans: 2013-2028 : **90 lots résidentiels.**

À cette échelle, il est possible d'utiliser des équivalents en superficie. Nous estimons que 90 lots résidentiels constructibles nécessitent une superficie brute initiale d'environ 9.6 hectares. Nos hypothèses de calcul sont les suivantes: lots résidentiels de 750 m², 10% en superficie d'espace vert et 20% en superficie d'emprises de rues. (9.6 ha – 30% / 750 m² = 90)

Prévision des besoins en espace (superficie brute) sur un horizon de 15 ans: 2013-2028 : **9.6 hectares.**

4. ADÉQUATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE SUR UN HORIZON DE 15 ANS (2013-2028)

En soustrayant les prévisions de croissance résidentielle (besoins de terrains ou superficie) à l'intérieur des périmètres d'urbanisation pour un horizon de 15 ans aux estimations des espaces actuellement disponibles (offre estimée de terrains) dans le périmètre d'urbanisation, nous arrivons à la conclusion suivante:

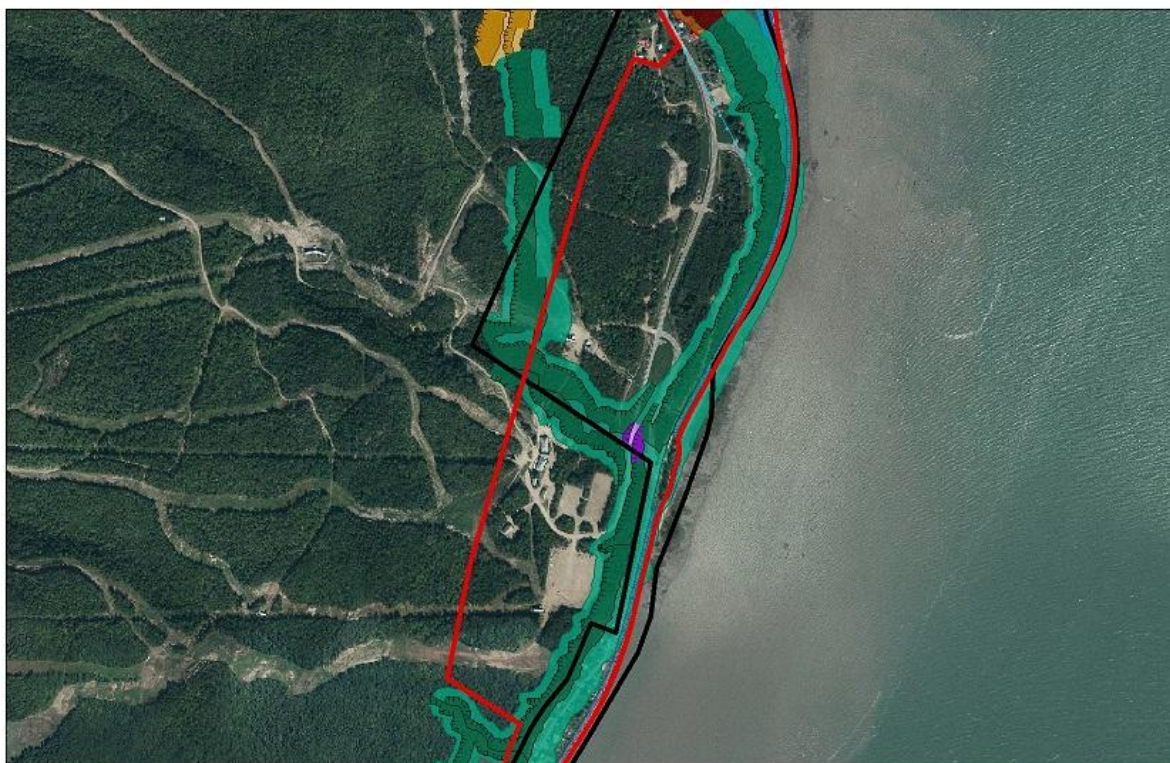
- Sur un horizon de 15 ans (2013-2028) le périmètre d'urbanisation de 1987 de la municipalité de Petite-Rivière-Saint-François présente un **déficit théorique d'espaces libres équivalent à environ 54 lots résidentiels** (approximativement 5.8 ha de superficie brute).

5. PROPOSITION DE MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

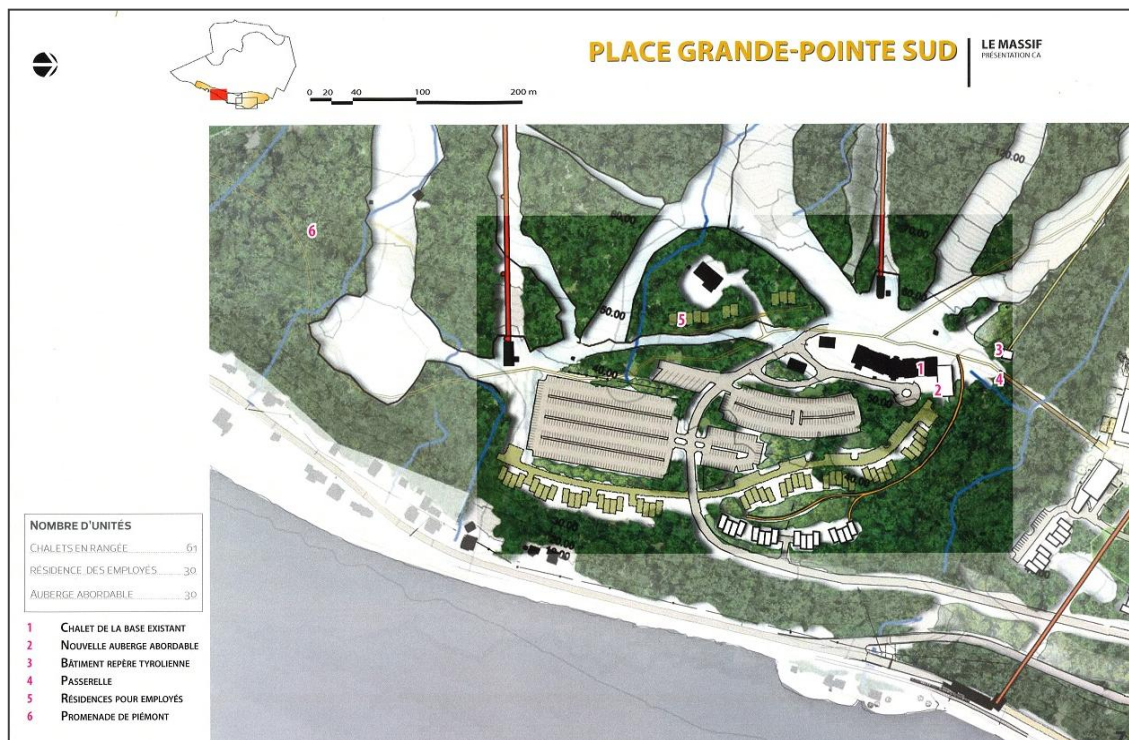
1. PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE PETITE-RIVIÈRE-SAINT-FRANÇOIS

À l'aide d'outils géomatique, nous calculons que la superficie du périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François passe de 252.21 ha à 248.63 ha soit une diminution globale de 3.58 hectares. (Voir carte 6.1)

- Le principal changement apporté au périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François se situe dans sa partie sud, plus précisément dans le secteur visé par le développement récréotouristique du Massif de Charlevoix.



- L'agrandissement (sectoriel) vise à intégrer au périmètre d'urbanisation le secteur "Place Grande-Pointe-Sud" du développement récréotouristique envisagé. En plus du chalet du bas et de la "passerelle-pont" existants, il est projeté d'y construire 61 unités résidentielles ou d'hébergement, une auberge et des résidences pour employés.



- Les réseaux d'aqueduc et d'égout sont déjà partiellement en place, l'aqueduc est opérationnel et le sanitaire sera en service en 2015.
- Le secteur visé par l'agrandissement du périmètre d'urbanisation est entièrement localisé sur terre publique (terre du domaine de l'État) et sous bail emphytéotique avec le Groupe Le Massif.
- Compte tenu de la tenure publique du site, du bail emphytéotique et de la nature du projet de développement, la MRC propose exceptionnellement une affectation récréotouristique à l'intérieur de cette portion du périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François. (Voir chapitre 15 du SADR)
- Le besoin en infrastructures publiques (aqueduc, égout, pluvial, rue, etc.) correspond à un milieu urbain (hôtel de 300 unités, auberges, une soixantaine d'unités résidentielles et des résidences pour employés) et justifie le périmètre d'urbanisation. Par contre, la tenure publique du site et le bail emphytéotique expliquent l'affectation récréotouristique au lieu d'une affectation urbaine généralement retenue à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.
- Compte tenu de la spécificité de ce site, nous n'avons pas pris en considération sa superficie dans le calcul de "l'offre de terrains vacant" à Petite-Rivière-Saint-François. Parce qu'il s'agit de terres publiques sous bail emphytéotique et soumises à une planification d'ensemble à des fins récréotouristique, le

marché immobilier n'y est pas libre ou comparable à ce que l'on retrouve dans un milieu urbanisé traditionnel. Conséquemment, nous n'avons pas pris en compte la "demande" envisagée de logements ou de terrains projetée pour ce secteur. (300 unités hôtelières, une auberge, une soixantaine d'unités résidentielles et des résidences pour employés).

- D'autres ajustements mineurs du périmètre d'urbanisation du Petite-Rivière-Saint-François sont proposés afin de mieux refléter les limites de propriétés et les limites du fleuve. Ces ajustements sont rendus nécessaires et découlent de l'utilisation d'informations géoréférencées plus récentes et plus précises. (Voir carte 6.1)

6. BILAN GLOBAL

1. Estimation de terrains

	Petite-Rivière-Saint-François
SITUATION ACTUELLE Estimation des lots constructibles théoriques à partir de tous les terrains vacants existants dans le périmètre d'urbanisation de 1987 (en vigueur) et qui sont maintenus dans la proposition de modification du 13 août 2014.	+36
PROPOSITION DE MODIFICATION Estimation des ajouts de nouveaux lots constructibles théoriques dans le périmètre d'urbanisation révisés au schéma d'aménagement (13 août 2014).	<i>Voir avant dernière puce ci-dessus</i>
Estimation des besoins en lots constructibles dans le périmètre d'urbanisation pour les 15 prochaines années (2013-2018) (2.67 X 1.5 X 15)	-90 lots résidentiels (9.6 ha bruts)
Surplus ou déficit théorique de lots constructibles théoriques en 2028 dans le périmètre d'urbanisation.	-54 lots résidentiels (5.8 ha bruts)

2. Estimation de superficie (hectare)

	Petite-Rivière-Saint-François
Superficie du périmètre d'urbanisation de 1987 (en vigueur)	252.21 ha
Superficie du périmètre d'urbanisation proposé (13 août 2014)	248.63 ha
Bilan des superficies	-3.58 ha

7. AUTRES CONSIDÉRATION

- La municipalité de Petite-Rivière-Saint-François n'a pas d'îlot déstructuré ni de zone agricole.
- La municipalité de Petite-Rivière-Saint-François présente une géographie particulière qui consiste en une mince bande de terre coincée entre le fleuve (zone inondable et zone d'érosion côtière et les montagnes (pente forte et zone à risque de mouvement de terrain). Voir le feuillet B intitulé "Contraintes naturelles" accompagnant le SADR.

Proposition de délimitation du périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François

Voir la carte 6.1 intitulée « Périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François » pour la délimitation du périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François.

- La MRC demande à la municipalité de Petite-Rivière-Saint-François d'amorcer une réflexion sur l'aménagement du cadre bâti à l'intérieur du périmètre d'urbanisation afin d'optimiser adéquatement l'offre de terrains constructibles. Cette réflexion devra, entre autres, porter sur les éléments suivants :
 1. Favoriser la viabilisation complète du périmètre d'urbanisation avec les réseaux d'aqueduc et d'égout;
 2. Tracer, au plan d'urbanisme, le parcours projeté des voies de circulation locale de manière à optimiser le lotissement des terrains vacants;
 3. Interdire l'aménagement de rue privée ou s'assurer que leurs tracés répondent aux attentes de la municipalité, à la capacité financière de la municipalité ainsi qu'à celle des autres fournisseurs de services publics;
 4. Adopter des normes qui favorisent une densification du noyau villageois comme par exemple : une superficie maximale pour les lots, une réduction des marges de recul, interdire les bâtiments à un seul étage, etc.;
 5. Favoriser des usages résidentiels plus denses comme les duplex, triplex et les maisons en rangée;
 6. Imposer des surtaxes aux terrains vacants desservis en fonction du frontage et de la superficie;
 7. Advenant un développement commercial dans le noyau villageois, revoir au besoin les exigences en matière d'espaces de stationnement et définir une stratégie de partage des stationnements existants (église, école, bureau municipal, etc.).

À insérer:

Illustration 6.1 : Carte du périmètre d'urbanisation de Petite-Rivière-Saint-François

6.6.1.2 MUNICIPALITÉ DE L'ISLE-AUX-COUDRES

Description physique (avant révision)

La municipalité de L'Isle-aux-Coudres possède deux périmètres d'urbanisation, celui de Saint-Bernard et celui de Saint-Louis, cette situation s'explique par le regroupement d'anciennes municipalités. Le périmètre d'urbanisation de Saint-Bernard se situe à l'entrée de la municipalité et s'étend de part et d'autre du chemin des Coudriers ainsi que le long du chemin de la Traverse. D'une superficie approximative de 84 hectares le périmètre d'urbanisation de Saint-Bernard est desservi par les deux réseaux (égout et aqueduc) présents sur les rues les plus importantes.

Le périmètre d'urbanisation de Saint-Louis se situe du côté ouest de l'île et possède une forme sensiblement linéaire qui s'étire de part et d'autre du chemin des Coudriers. D'une superficie approximative de 51 hectares, le périmètre d'urbanisation de Saint-Louis est desservi par les deux réseaux (égout et aqueduc).

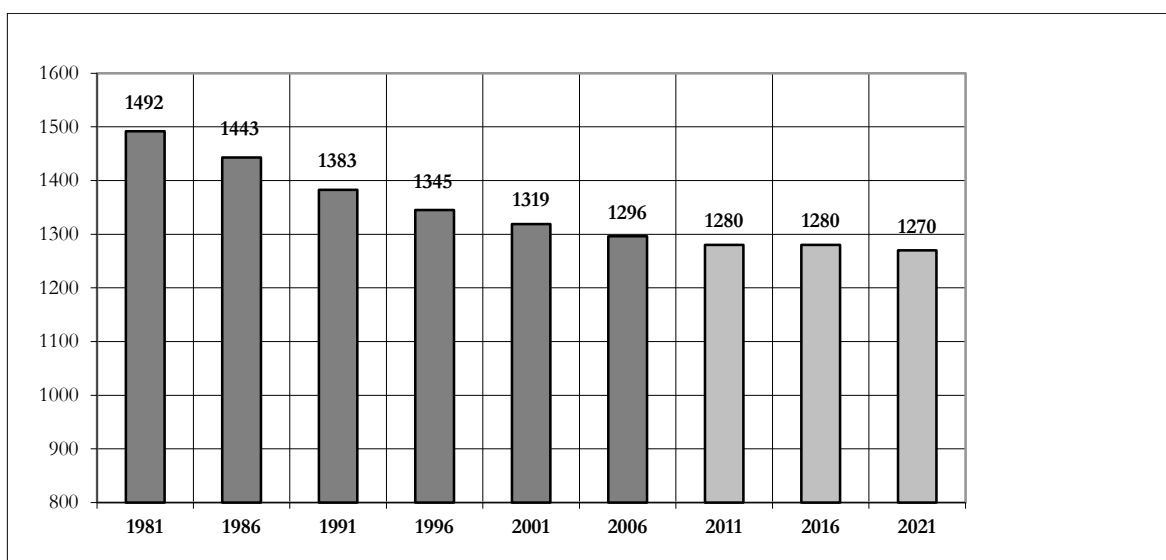
Les deux périmètres d'urbanisation rencontrent les critères de densité, de mixité d'usage et possèdent les équipements et infrastructures usuels d'un noyau villageois. Le périmètre de Saint-Bernard se distingue par une plus forte concentration de commerces, tandis que le périmètre de Saint-Louis se démarque par la présence d'équipements de nature culturelle (musée, site des moulins, etc.)

Une particularité concerne ces deux périmètres, on y retrouve dans chacun une zone agricole intra-urbaine. Il s'agit de propriétés qui ont fait l'objet d'une inclusion à la zone agricole autrefois. Pour différentes raisons, aucune demande d'exclusion de la zone agricole n'a été réalisée pour ces secteurs dans le cadre de la révision du schéma. Cependant, principalement dû à leur localisation, ceux-ci font partis des périmètres urbains et par le fait même de l'affectation urbaine. Une attention particulière devra y être apportée lors des ajustements à la réglementation municipale suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé.

Données et projections démographiques

Le graphique suivant présente la population de L'Isle-aux-Coudres de 1981 à 2006 ainsi que les projections estimées pour les années 2011, 2016 et 2021.

Graphique 6.6.2.1 Projection de la population, L'Isle-aux-Coudres



Source : Statistiques Canada (1981-2006)

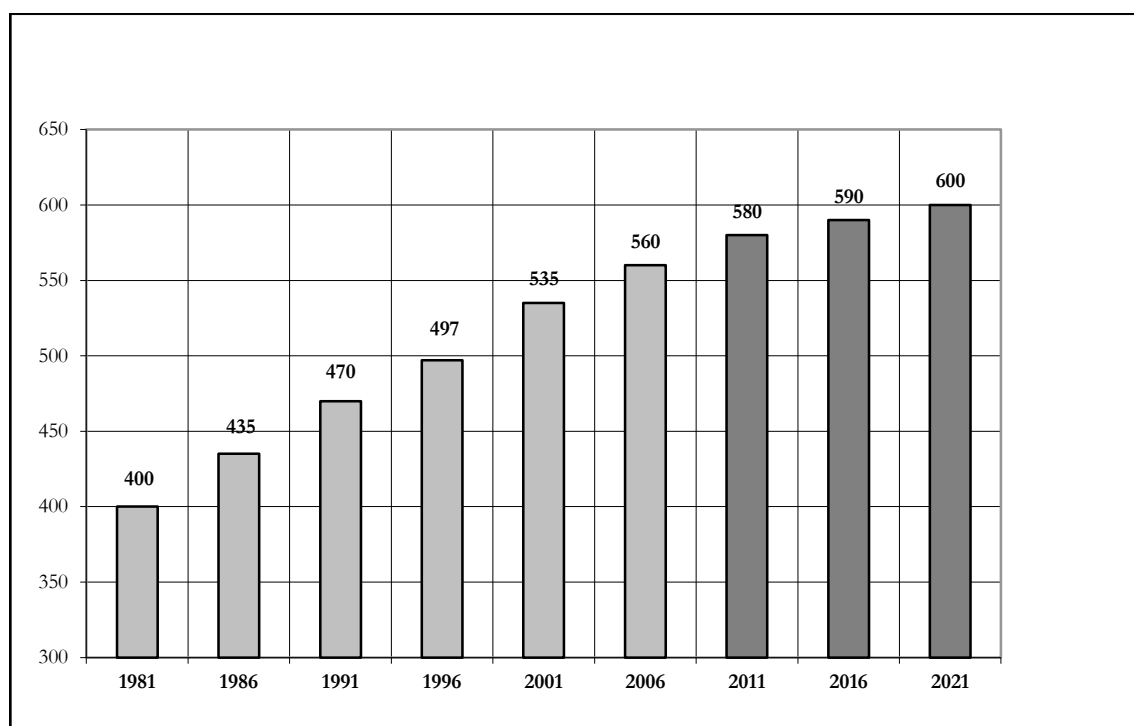
Réalisation : MRC de Charlevoix

Le principal constat, à l'analyse de ce graphique, est que la population de L'Isle-aux-Coudres connaît une baisse constante depuis 1981 mais cette diminution tend à ralentir au cours des dernières années, particulièrement entre les années 1996 à 2006.

Si la tendance se maintient, cette décroissance devrait se stabiliser autour de 2011, pour atteindre une population d'environ 1280 personnes autour des années 2011 et 2016. Diverses tendances, comme le phénomène de transformation de résidences secondaires en résidences principales, pourraient influencer à la hausse ces prévisions.

Le graphique suivant présente le nombre de ménages de L'Isle-aux-Coudres pour les années 1981 à 2006 ainsi que des estimés de projections pour les années 2011, 2016 et 2021.

Graphique 6.6.2.2 Projection des ménages, L'Isle-aux-Coudres



Source : Statistiques Canada (1981-2006)

Réalisation : MRC de Charlevoix

À l'inverse de la population, le nombre de ménages (logement privé occupé) à L'Isle-aux-Coudres connaît une croissance constante depuis la première année de référence (1981). Selon les données de Statistiques Canada de 2006, le nombre de ménages à L'Isle-aux-Coudres était estimé à 560.

Cette tendance à la hausse du nombre de ménages devrait se poursuivre au cours des prochaines années mais avec un certain ralentissement de cette croissance.

Données générales sur l'émission de permis de construction (résidence principale et résidence de villégiature)

L'analyse du tableau 6.6.2.1 nous indique que le nombre de permis de construction émis à des fins résidentielles (principale et de villégiature) a été relativement stable de 1990 à 2005 avec une moyenne annuelle de 4,2 permis. Par contre, les années 2006 et 2007 se démarquent nettement des années antérieures avec respectivement 12 et 10 permis émis à des fins résidentielles. En 2006, la hausse des permis délivrés s'explique essentiellement par la brusque augmentation des permis émis à des fins de résidence de villégiature. Il y a eu huit permis émis pour des résidences secondaires comparativement à une moyenne d'un (1) permis par année pour la période s'étendant de 1990 à 2005.

Même si les données manquent pour confirmer, hors de tout doute, une tendance vers une augmentation des constructions à des fins de villégiature sur le territoire de L'Isle-aux-Coudres, nous pouvons penser que les attraits de l'île pour la villégiature estivale, combinés avec la hausse prévisible du nombre de départ à la retraite (compte tenu de la structure d'âge de la population dans la région et dans la province) pourraient favoriser une croissance de la demande de résidences de villégiature dans les prochaines années.

Tableau 6.6.2.1 : Nombre de permis de construction résidentielle émis de 1990 à 2007

Années	Nombre total de permis résidentiel	Nombre permis - résidence principale	Nombre permis -résidence de villégiature
1990	3	1	2
1991	4	3	1
1992	1	1	0
1993	6	5	1
1994	2	1	1
1995	6	5	1
1996	5	4	1
1997	3	2	1
1998	4	2	2
1999	3	2	1
2000	5	5	0
2001	2	2	0
2002	6	5	1
2003	4	3	1
2004	7	5	2
2005	6	3	3
2006	12	4	8
2007	10	---	---
TOTAL	89	53	26
MOYENNE	4,9	3,1	1,5

Sources : Municipalité de L'Isle-aux-Coudres et MRC de Charlevoix, 2007

Localisation des mises en chantier (résidence principale et résidence de villégiature)

De manière générale, le tableau 6.6.2.2 nous indique qu'entre 1990 et 2006 environ une résidence sur quatre (20/79) (résidence principale et de villégiature confondue) s'est construite à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de L'Isle-aux-Coudres. Cette situation n'est pas récente, de 1990 à 1998, il y a eu 10 constructions à des fins résidentielles à l'intérieur des périmètres contre 24 à l'extérieur. Plus récemment, cette tendance se confirme, de 1999 à 2006, nous comptons 10 nouvelles constructions résidentielles localisées dans les périmètres d'urbanisation contre 35 à l'extérieur.

À partir de 1999, les données disponibles nous permettent de distinguer la localisation des résidences principales comparativement à celle des résidences de villégiature. Ainsi, de 1999 à 2006, nous comptons sept nouvelles résidences principales localisées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation contre vingt localisées à l'extérieur. Dans le cas des résidences de villégiature, c'est sans surprise que la grande majorité d'entre elles quinze se construisent à l'extérieur des périmètres contre trois à l'intérieur. Les caractéristiques d'une municipalité insulaire (tranquillité, recherche d'une proximité avec le fleuve, etc.) peuvent expliquer cette situation.

Tableau 6.6.2.2 : Localisation des constructions résidentielles de 1990 à 2006

Années	Localisation des constructions résidentielles			
	Intérieur du périmètre d'urbanisation		Hors périmètre d'urbanisation	
	Principale	Villégiature	Principale	Villégiature
1990		1		2
1991		0		4
1992		0		1
1993		4		2
1994		0		2
1995		0		6
1996		4		1
1997		1		2
1998		0		4
1999	2	2	0	0
2000	1	0	1	2
2001	0	0	2	0
2002	0	0	5	1
2003	0	0	5	0
2004	0	0	4	2
2005	2	0	1	3
2006	2	1	2	7
Sous-total 99-06	7	3	20	15
Sous-total 90-06		20		59
TOTAL			79	

Sources : Municipalité de L'Isle-aux-Coudres et MRC de Charlevoix, 2007

Estimation de la demande de terrains constructibles (2005-2021)

L'estimation de la demande future en terrains constructibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de L'Isle-aux-Coudres n'est pas facile à établir. Selon l'analyse des données historiques (1990-2006) du tableau précédent, nous pouvons avancer qu'il y a eu une moyenne annuelle de 1,2 construction résidentielle (principale et de villégiature) implantée à l'intérieur des périmètres, comparativement à une moyenne de 3,5 constructions réalisées à l'extérieur des périmètres. En prenant en compte uniquement les données les plus récentes (2005 et 2006), c'est cinq nouvelles constructions résidentielles (4 principales et 1 de villégiature) qui se sont implantées à l'intérieur des périmètres. **Ainsi, en considérant les données les plus récentes et la possibilité que les terrains vacants constructibles à l'extérieur des périmètres d'urbanisation deviennent graduellement plus rares, nous estimons de 2 à 4 la demande annuelle en terrains constructibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de L'Isle-aux-Coudres.**

Tableau 6.6.2.3 : Estimation de la demande de terrains constructibles

Périodes	Estimation de la demande en terrains constructibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation
2008-2011	De 8 à 16 terrains
2008-2016	De 18 à 36 terrains
2008-2021	De 28 à 56 terrains

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (2007)

À partir des données du rôle d'évaluation relatives à l'utilisation des terrains nous estimons à 29 le nombre de terrains vacants situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Bernard pour une superficie approximative de 10,8 hectares et à 18 terrains vacants pour le périmètre d'urbanisation de Saint-Louis pour une superficie d'environ 4,6 hectares

À Saint-Louis, la plupart des terrains vacants sont desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout, tandis qu'à Saint-Bernard la situation est inversée, la majorité des terrains vacants ne sont pas desservis. De plus, dans le secteur de Saint-Louis, certains terrains peuvent être localisés dans des zones exposées à des risques d'inondation avec comme conséquence qu'il est impossible, sans analyse approfondie, de statuer sur la possibilité d'y implanter ou non une construction. Finalement, chacun des 47 terrains identifiés dans les deux périmètres peut, dépendamment de sa superficie, de son frontage, de sa forme, faire ou ne pas faire l'objet d'un lotissement. En fonction de ces nombreuses variables, nous devons obligatoirement tenir compte des différentes catégories de terrains et pour chacune de ces catégories, élaborer des scénarios d'implantation.

Périmètre d'urbanisation de Saint-Bernard

Tableau 6.6.2.4 : Catégorie 1 - Terrains vacants desservis par les services d'aqueduc et d'égout

Nombre de terrains	Superficie totale disponible (m ²)	Zone de contraintes naturelles	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement. (frontage 18m)		
			450 m ²	600 m ²	750 m ²
13	21 854	Non cartographiée	20	20	20

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Tableau 6.6.2.5 : Catégorie 2 - Terrains vacants non desservis

Nombre de terrains	Superficie totale disponible (m ²)	Zone de contraintes naturelles	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement. (frontage 18m)		
			3000 m ²	Avec viabilisation	
				partielle	complète
16	86 243	Non cartographiée	21	51	92

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Périmètre d'urbanisation de Saint-Louis

Tableau 6.6.2.6: Catégorie 1 - Terrains vacants desservis par les services d'aqueduc et d'égout en 2007

Nombre de terrains	Superficie totale disponible (m ²)	Zone de contraintes naturelles	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement		
			450 m ²	600 m ²	750 m ²
17	45 056	De 0 à 7 terrains	40 - 50	29 - 39	24-34

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Tableau 6.6.2.7 : Catégorie 2 - Terrains vacants non desservis en 2007

Nombre de terrains	Superficie totale disponible (m ²)	Zone de contraintes naturelles	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement		
			3000 m ²	Avec viabilisation	
				partielle	complète
			1500 m ²	750 m ²	
1	1 084	De 0 à 1 terrain	0	0	0-1

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

La synthèse des quatre tableaux précédents permet d'estimer l'offre de terrains constructibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de L'Isle-aux-Coudres. À l'analyse de ces résultats et selon les différents scénarios de lotissement et de viabilisation, il est possible d'avancer que le périmètre d'urbanisation du secteur de Saint-Bernard peut, en théorie, offrir entre 29 et 112 terrains potentiellement constructibles. Le périmètre d'urbanisation du secteur de Saint-Louis peut, quant à lui, offrir entre 18 et 51 (450 m²) terrains potentiellement constructibles. Ce nombre pourrait descendre à 35 avec des terrains, plus recherchés, de 750 m².

À partir de ces écarts considérables, nous devons tenter de préciser de manière le plus réaliste possible le nombre de terrains pouvant être raisonnablement construit à l'intérieur des deux périmètres d'urbanisation de L'Isle-aux-Coudres au cours des prochaines années. En premier lieu, nous croyons que la municipalité de L'Isle-aux-Coudres ne devrait pas compter sur les terrains potentiellement localisés dans des zones exposées à des risques d'inondation pour planifier son urbanisation. Ainsi, l'offre de terrains varie maintenant entre 10 et 24 (750 m²) ou 40 (450 m²) pour le secteur de Saint-Louis. Ensuite, il est raisonnable de considérer qu'une municipalité cherche à optimiser son territoire urbain en viabilisant les terrains non desservis par les services d'aqueduc et d'égout. Ainsi, pour le périmètre d'urbanisation du secteur de **Saint-Bernard**, et selon une superficie moyenne de lot à 750 m², une viabilisation complète permettrait d'offrir environ **112 terrains**, une viabilisation partielle autour de **64 terrains** et aucune viabilisation offrirait approximativement **34 terrains**. La situation dans le secteur de **Saint-Louis** est différente puisque la majorité des terrains sont déjà desservis, nous pouvons estimer l'offre de terrains à environ **24 terrains** (750 m²) ou de **40 terrains** selon la création de lots d'une superficie approximative de 450 m².

Adéquation entre l'offre et la demande de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

En fonction des hypothèses et des scénarios retenus pour les calculs de l'offre et de la demande en terrains constructibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de L'Isle-aux-Coudres, nous arrivons aux projections suivantes :

Tableau 6.6.2.8 : Capacité estimée en nombre d'années du périmètre d'urbanisation (Saint-Bernard)

Hypothèses de viabilisation	Nombre estimé de terrains disponibles (superficie moy. de 750 m ²)	Nombre d'années de disponibilité selon une demande de 2 à 4 terrains par année
Aucune viabilisation	34	de 8,5 à 17 ans
Viabilisation partielle	64	de 16 à 32 ans
Viabilisation complète	112	de 28 à 56 ans

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Tableau 6.6.2.9 : Capacité estimée en nombre d'années du périmètre d'urbanisation (Saint-Louis)

Hypothèses de viabilisation	Nombre estimé de terrains disponibles (superficie moy. de 750 m ²)	Nombre d'années de disponibilité selon une demande de 2 à 4 terrains par année
Viabilisation complète	24	de 6 à 12 ans

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Les tableaux précédents nous indiquent que les périmètres d'urbanisation de L'Isle-aux-Coudres sont suffisamment étendus pour répondre à la demande de terrains résidentiels de type urbains dans une perspective de développement sur un horizon de 15 ans. Par contre, la municipalité aurait avantage, dès maintenant, à mieux encadrer les développements résidentiels futurs de manière à optimiser les espaces disponibles en milieu urbain.

Addendum 13 août 2014

L'Isle-aux-Coudres

PÉRIMÈTRES D'URBANISATION DE SAINT-LOUIS ET DE SAINT-BERNARD

1. MISE À JOUR DÉMOGRAPHIQUE: STATISTIQUES⁴ ET PROJECTIONS

Année	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2014	2019	2024
Population	1492	1443	1383	1345	1319	1296	1279	1 225	1 190	1 175
Ménages	400	435	470	497	535	560	584	550	550	540
<i>Sources</i>	<i>Statistique Canada; Recensements</i>							<i>Institut de la statistique du Qc; Projections démographiques (09-24)</i>		

- Selon le décret 2014 sur la population des municipalités du MAMOT, la population de l'Isle-aux-Coudres serait estimée à 1261 personnes en 2014;

2. SUPERFICIE DISPONIBLE À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

Les données indiquées au schéma d'aménagement et de développement révisé (juillet 2012) et au premier règlement de remplacement prennent en considération tous les espaces disponibles situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de 1987 (Saint-Bernard et Saint-Louis). Les espaces disponibles ont été inventoriés en 2007 et ils incluent les espaces vacants avec ou sans services (aqueduc et égout), ceux accessibles par une rue existante ainsi que ceux non accessible par une rue. Ainsi, tous les grands lots ou terrains appartenant à un propriétaire unique mais qui doivent être lotis sont également compris dans l'ensemble des espaces disponibles. (Voir pages 6-12 et 6-30 du SADR)

- Selon les caractéristiques des 47 terrains ou espaces vacants de 2007, la MRC a estimé à 112 le nombre de lots résidentiels potentiels à Saint-Bernard et à 24 à Saint-Louis avec les hypothèses suivantes dans les deux cas: une viabilisation complète (aqueduc et égout) et un lotissement lorsque possible (terrains de 750 m² et 10% en superficie d'espace vert et 20% en superficie d'emprises de rues).
- Aucun nouvel espace vacant significatif n'est "apparu" à l'intérieur de ces deux périmètres d'urbanisation entre 2008 et 2012.
- De 2008 à 2012, 4 nouvelles résidences principales ont été construites à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Bernard. En conséquence, le nombre de lots théoriquement disponibles dans le périmètre d'urbanisation de Saint-Bernard en 2013 est maintenant évalué à 108 ou moins. Du côté de Saint-Louis, cinq (5) nouvelles constructions ont été érigées à l'intérieur du périmètre entre 2008 et 2012. En conséquence, le nombre de lots théoriquement disponibles dans le périmètre d'urbanisation de Saint-Louis en 2013 est maintenant évalué à 19 ou moins.

Estimation de l'offre de terrains vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de 1987 de Saint-Louis et de Saint-Bernard: **Possibilité théorique de 127 terrains**

⁴ Les données statistiques proviennent des recensements 1981 à 2011 de Statistique Canada.

3. ESTIMATION DES BESOINS EN ESPACES SUR UN HORIZON DE 15 ANS (2013-2028)

(Basée sur la moyenne annuelle des nouvelles constructions résidentielles implantées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation multipliée par un facteur de 1.5 sur une période de quinze ans).

- Au cours des 12 dernières années (2001-2012) la municipalité de l'Isle-aux-Coudres a émis un total de 72 permis de constructions résidentielles pour une moyenne de six (6) permis résidentiels par an. Au cours des cinq dernières années (2008-2012), nous avons observé que neuf (9) de ces nouvelles constructions résidentielles se sont implantés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation pour une moyenne arrondie de deux (2) par années.
- En fonction de l'ensemble de ces données et de l'utilisation d'un facteur de 1.5 comme multiplicateur et marge de sécurité dans les projections, nous envisageons une moyenne de 3 constructions résidentielles par années à l'intérieur des deux périmètres d'urbanisation de l'Isle-aux-Coudres (2 X 1.5).

Prévision des besoins en espace sur un horizon de 15 ans: 2013-2028 (15X3): **45 lots résidentiels**.

4. ADÉQUATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE SUR UN HORIZON DE 15 ANS (2013-2028)

En soustrayant les prévisions de croissance résidentielle (besoins de terrains) à l'intérieur des périmètres d'urbanisation pour un horizon de 15 ans aux estimations des espaces actuellement disponibles (offre estimée de terrains) dans les deux périmètres d'urbanisation (108+19 = 127 lots), nous arrivons à la conclusion suivante:

- Sur un horizon de 15 ans (2013-2028) les deux périmètres d'urbanisation de 1987 de la municipalité de l'Isle-aux-Coudres comptent un **surplus théorique de 82 lots résidentiels**

5. PROPOSITION DE MODIFICATION DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

1. PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE SAINT-LOUIS (L'ISLE-AUX-COUDRES)

Globalement, le périmètre d'urbanisation de Saint-Louis est réduit de près de 5 hectares (4.93 ha).

- L'essentiel de la réduction de la superficie du périmètre d'urbanisation de Saint-Louis se situe dans le secteur est, où une vaste partie cultivée de 6 ha, située hors de la zone agricole, est soustraite du périmètre;
- Une seconde réduction d'environ 1,8 ha est localisée dans la partie centrale du périmètre de manière à respecter les limites de la zone agricole provinciale;
- Malgré la réduction globale du périmètre d'urbanisation du secteur de Saint-Louis, un agrandissement (2.6 ha) est proposé dans la partie nord-est, à proximité des services d'aqueduc et d'égout avec présence d'une construction. Cet agrandissement permet un nombre théorique de 15 nouveaux lots constructibles et d'assurer une meilleure cohérence avec les limites de la zone agricole provinciale.

- De nombreux ajustements mineurs du périmètre d'urbanisation de Saint-Louis sont également proposés de manière à mieux refléter les limites de propriétés, les limites du fleuve et celles de la zone agricole provinciale. Ces ajustements sont rendus nécessaires et découlent de l'utilisation d'informations géoréférencées plus récentes et plus précises.

(Voir carte 6.3)

2. PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE SAINT-BERNARD (L'ISLE-AUX-COUDRES)

Globalement, le périmètre d'urbanisation de Saint-Bernard est agrandi de 10.1 hectares. Toutefois, plus de 95% des agrandissements proposés visent des secteurs déjà urbanisés (aqueduc et égout) et sont déjà fortement construits.

- Le secteur du quai et de l'industrie maritime (Groupe Océans) représente un agrandissement total de 6.45 ha dans un milieu desservi par l'aqueduc et l'égout. Sur le total 6.45 ha, plus de 5.4 ha sont déjà construits (quai, industrie maritime, route) ou sont situés dans un talus abrupt soumis à des risques de glissement de terrain. Aucune construction résidentielle n'est envisagée sur cette portion de 5.4 ha. Reste une superficie d'environ 1 ha desservie par les deux services où environ 6 constructions résidentielles seraient possibles.
- L'agrandissement proposé à l'extrémité est du périmètre en est un de consolidation urbaine. Situé le long du chemin des Coudriers, il couvre 3.9 ha dans un milieu fortement construit et desservi par l'aqueduc et l'égout. Nous estimons qu'environ 4 nouvelles constructions pourraient s'implanter.
- Le dernier agrandissement proposé pour le périmètre d'urbanisation de Saint-Bernard vise à inclure le terrain de l'église (0.75 ha) et le terrain adjacent (0.45 ha de l'écocentre) à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Aucune construction résidentielle n'est possible. Dans les deux cas, l'exclusion nécessaire a été obtenue de la CPTAQ (décision no. 403134).
- D'autres ajustements mineurs du périmètre d'urbanisation de Saint-Bernard sont également proposés de manière à mieux refléter les limites de propriétés, les limites du fleuve et celles de la zone agricole provinciale. Ces ajustements sont rendus nécessaires et découlent de l'utilisation d'informations géoréférencées plus récentes et plus précises.

ZONE DE RÉSERVE (SAINT-BERNARD)

- Compte tenu de l'offre excédentaire de terrains vacants théoriques à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Bernard, le schéma d'aménagement et de développement révisé propose la création de deux zones de réserve à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation de Saint-Bernard;
- La première zone de réserve de Saint-Bernard est située dans le secteur sud-ouest du périmètre et couvre une superficie de 8.4 ha.
- La seconde zone de réserve de Saint-Bernard est située dans le secteur sud-est du périmètre et couvre une superficie approximative de 1.8 ha.

(Voir carte 6.2)

6. BILAN GLOBAL

1. Estimation de terrains

	Saint-Louis	Saint-Bernard	l'Isle-aux-Coudres
SITUATION ACTUELLE Estimation des lots constructibles théoriques à partir de tous les terrains vacants existants dans les périmètres d'urbanisation de 1987 (en vigueur) et qui sont maintenus dans la proposition de modification du 13 août 2014	+19	+108	+127
PROPOSITION DE MODIFICATION Estimation des ajouts de nouveaux lots constructibles théoriques dans les périmètres d'urbanisation révisés au schéma d'aménagement (13 août 2014).	+15	+10	+25
PROPOSITION DE ZONES DE RÉSERVE Estimation des nouveaux lots constructibles théoriques inclus dans des zones de réserve (13 août 2014).	0	-95	-95
Total des lots constructibles théoriques dans les périmètres d'urbanisation révisés au schéma d'aménagement (13 août 2014) en tenant compte des zones de réserve.	+34	+23	+57
Estimation des besoins en lots constructibles dans les périmètres d'urbanisation pour les 15 prochaines années (2013-2018) (2 X 1.5 X 15)	---	---	-45
Surplus théorique de lots constructibles théoriques en 2028 dans les deux périmètres d'urbanisation	---	---	+12

2. Estimation de superficie (hectare)

	Saint-Louis	Saint-Bernard	l'Isle-aux-Coudres
Superficie des périmètres d'urbanisation de 1987 (en vigueur)	51.48 ha	79.72 ha	131.20 ha
Superficie des périmètres d'urbanisation proposés (13 août 2014)	46.55 ha	89.82 ha	136.37 ha

Bilan des superficies sans les zones de réserve	- 4.93 ha	+ 10.1 ha	+ 5.17 ha
Superficie des zones de réserve proposées (13 août 2014)	0	(10.2) ha	(10.2) ha
Bilan des superficies en considérant les zones de réserve	- 4.93 ha	- 0.10 ha	- 5.03 ha

7. AUTRES CONSIDÉRATIONS

- Les modalités de gestion des zones de réserve sont inscrites à la section 6.7.1 du schéma d'aménagement et de développement révisé intitulée "La politique de gestion des zones de réserve et des zones de développement prioritaire situées dans les périmètres d'urbanisation". La section 6.7.1 est introduite par l'article 58 du second règlement remplaçant le règlement édictant le schéma d'aménagement et de développement révisé.
- Compte tenu de la raréfaction croissante des terrains constructibles situés à l'extérieur des périmètres d'urbanisation (la zone agricole couvre plus de 73% du territoire municipal), il est probable qu'une pression plus forte s'exerce sur les terrains vacants situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation dans les prochaines années.
- En plus de la zone agricole, plusieurs secteurs en bordure du fleuve sont affectés par des contraintes naturelles importantes: zones inondables, zones d'érosion et zones de contraintes relatives aux glissements de terrain qui limitent l'implantation d'une résidence;
- Aucun îlot déstructuré n'est contigu aux périmètres d'urbanisation de la municipalité de l'Isle-aux-Coudres.

Proposition de délimitation des périmètres d'urbanisation de L'Isle-aux-Coudres

Voir les cartes 6.2 et 6.3 intitulées respectivement « Périmètre d'urbanisation de l'Isle-aux-Coudres (Saint-Bernard) » et « Périmètre d'urbanisation de l'Isle-aux-Coudres (Saint-Louis) » pour la délimitation des périmètres d'urbanisation de l'Isle-aux-Coudres.

- La MRC demande à la municipalité de L'Isle-aux-Coudres d'amorcer une réflexion approfondie sur l'aménagement du cadre bâti à l'intérieur des périmètres d'urbanisation afin d'optimiser adéquatement l'offre de terrains constructibles. Cette réflexion devra, entre autres, porter sur les éléments suivants :
 1. Favoriser la viabilisation complète des périmètres d'urbanisation avec les réseaux d'aqueduc et d'égout;
 2. Tracer, au plan d'urbanisme, le parcours projeté des voies de circulation locale de manière à optimiser le lotissement des terrains vacants;

3. Interdire l'aménagement de rue privée ou s'assurer que leurs tracés répondent aux attentes de la municipalité, à la capacité financière de la municipalité ainsi qu'à celle des autres fournisseurs de services publics;
4. Adopter des normes qui favorisent une densification du noyau villageois comme par exemple : une superficie maximale pour les lots, une réduction des marges de recul, interdire les bâtiments à un seul étage, etc.;
5. Favoriser des usages résidentiels plus denses comme les duplex, triplex et les maisons en rangée;
6. Imposer des surtaxes aux terrains vacants desservis en fonction du frontage et de la superficie;
7. Advenant un développement commercial dans le noyau villageois, revoir au besoin les exigences en matière d'espaces de stationnement et définir une stratégie de partage des stationnements existants (église, école, bureau municipal, etc.).

À insérer:

Illustration 6.2 : Carte du périmètre d'urbanisation de L'Isle-aux-Coudres (Saint-Bernard)

À insérer:

Illustration 6.3 : Carte du périmètre d'urbanisation de L'Isle-aux-Coudres (Saint-Louis)

6.6.1.3 MUNICIPALITÉ DES ÉBOULEMENTS

Description physique (avant révision)

La municipalité des Éboulements possède deux périmètres d'urbanisation, celui des Éboulements (village) et celui de Saint-Joseph-de-la-Rive, cette situation s'explique par le regroupement en 2001 des deux anciennes corporations municipales. Le périmètre d'urbanisation des Éboulements (village) se situe sur le plateau en bordure de la route 362 ainsi qu'une partie le long du rang Sainte-Catherine. D'une superficie approximative de 33 hectares, ce périmètre d'urbanisation est desservi par les deux réseaux (égout et aqueduc) en bordure de la route 362 et par un seul réseau (aqueduc) à l'extrémité ouest du périmètre, en bordure de la route 362, ainsi que dans la partie nord du rang Sainte-Catherine.

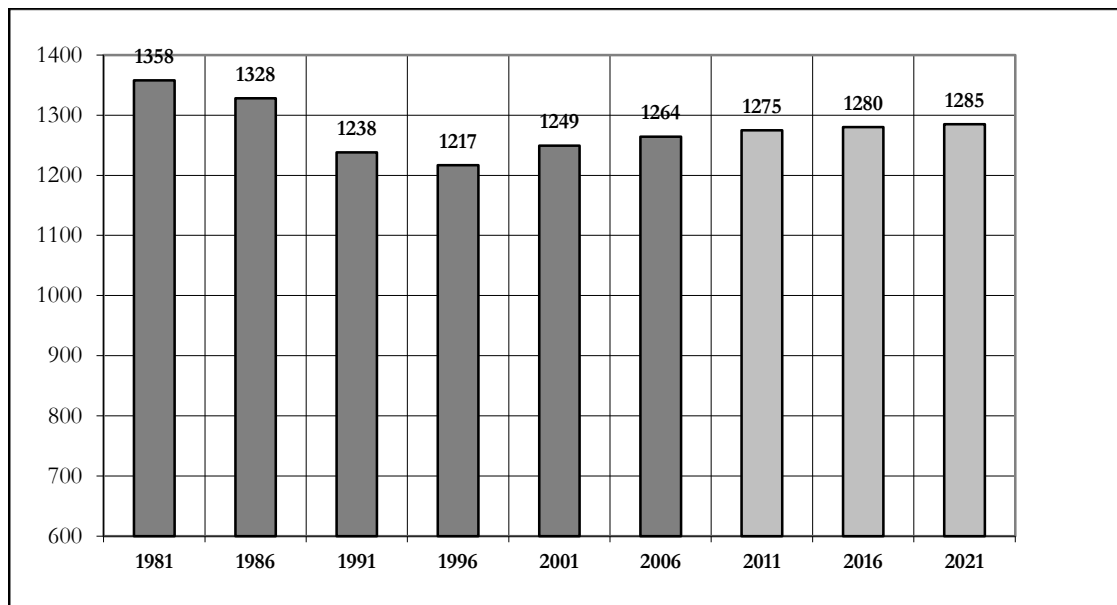
Le périmètre d'urbanisation de Saint-Joseph-de-la-Rive se situe en bordure du fleuve, au pied de la montagne et possède une forme irrégulière qui borde la rue Félix-Antoine-Savard qui mène au quai du traversier. D'une superficie approximative de 34 hectares, le périmètre d'urbanisation de Saint-Joseph-de-la-Rive est desservi par les deux réseaux sur les principales rues et par un seul réseau (aqueduc) sur les rues secondaires.

Les deux périmètres d'urbanisation rencontrent les critères de densité, de mixité d'usage et possèdent les équipements et infrastructures usuels d'un noyau villageois.

Données et projections démographiques

Le graphique suivant présente la population des Éboulements de 1981 à 2006 ainsi que les projections estimées pour les années 2011, 2016 et 2021.

Graphique 6.6.3.1 Projection de la population, Les Éboulements



Source : Statistiques Canada (1981-2006)

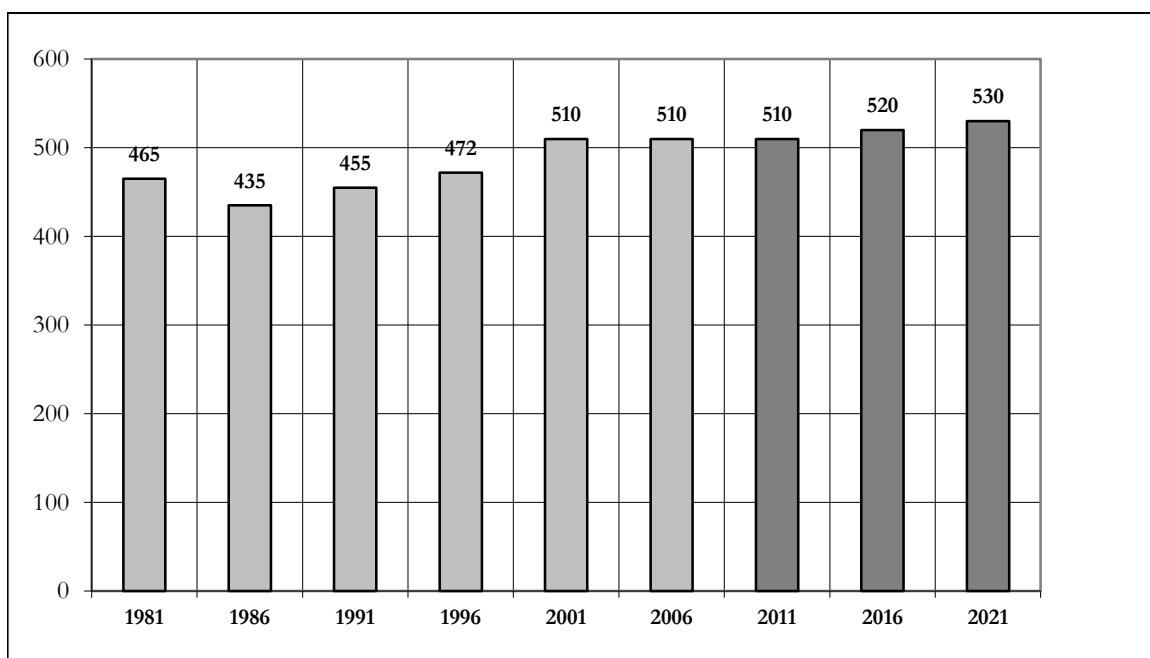
Réalisation : MRC de Charlevoix

Le principal constat, à l'analyse de ce graphique, est que la population des Éboulements a connu une baisse marquée durant la période s'étendant de 1981 à 1996 mais tend à augmenter légèrement au cours des dernières années particulièrement entre les années 1996 à 2006.

Si la tendance se maintient, cette croissance devrait se stabiliser autour de 2011, pour atteindre une population d'environ 1280 personnes autour des années 2011 et 2016. Diverses tendances comme le phénomène de transformation de résidences secondaires en résidences principales pourrait influencer à la hausse ces prévisions.

Le graphique suivant présente le nombre de ménages des Éboulements pour les années 1981 à 2006 ainsi que des estimés de projection pour les années 2011, 2016 et 2021.

Graphique 6.6.3.2 Projection des ménages, Les Éboulements



Source : Statistiques Canada (1981-2006)

Réalisation : MRC de Charlevoix

Parallèlement à l'évolution de la population, le nombre de ménages (logement privé occupé) a connu une diminution entre 1981 et 1986 pour ensuite connaître une croissance jusqu'en 2006. Selon les données de Statistiques Canada, en 2006 le nombre de ménages aux Éboulements était estimé à 510.

Cette tendance à la hausse du nombre de ménage devrait se poursuivre au cours des prochaines années mais avec un certain ralentissement de cette croissance.

Données générales sur l'émission de permis de construction (résidence principale et résidence de villégiature)

L'analyse du tableau 6.6.3.1 nous indique que le nombre de permis de construction émis à des fins résidentielles (principale et de villégiature) a été relativement stable de 1990 à 2007 avec une moyenne annuelle de 4,8 permis. Plus des deux tiers de ces permis visaient la construction de résidences principales et environ le tiers portait sur la construction de résidences de villégiature.

De récents projets de lotissement de grande envergure, combinés aux attraits de la municipalité pour la villégiature pourraient favoriser une croissance de la demande de résidences principales et de villégiature dans les prochaines années.

Tableau 6.6.3.1 : Nombre de permis de construction résidentielle émis de 1990 à 2007

Années	Nombre total de permis résidentiel	Nombre de permis résidence principale	Nombre de permis résidence de villégiature
1990	7	4	3
1991	2	2	0
1992	3	1	2
1993	2	2	0
1994	5	5	0
1995	5	3	2
1996	10	8	2
1997	8	5	3
1998	4	3	1
1999	6	5	1
2000	5	3	2
2001	5	4	1
2002	3	3	0
2003	2	1	1
2004	4	3	1
2005	4	2	2
2006	4	2	2
2007	8	---	---
TOTAL	87	56	23
MOYENNE	4,83	3,29	1,35

Sources : Municipalité Des Éboulements et MRC de Charlevoix, 2007

Localisation des mises en chantier (résidence principale et résidence de villégiature)

De manière générale, le tableau 6.6.3.2 nous indique qu'entre 1999 et 2006 seulement une résidence sur cinq (7/33) (résidence principale et de villégiature confondue) s'est construite à l'intérieur des périmètres d'urbanisation des Éboulements. La zone agricole qui ceinture le périmètre d'urbanisation des Éboulements (village), les contraintes naturelles que constituent le fleuve et les zones à risque de glissements de terrain dans le secteur de Saint-Joseph-de-la-Rive, la rétention de terrain, et l'attrait du milieu naturel hors périmètres d'urbanisation sont des facteurs qui contribuent à cette situation.

À partir de 1999, les données disponibles nous permettent de distinguer la localisation des résidences principales comparativement à celle des résidences de villégiature. Ainsi, de 1999 à 2006, nous comptons seulement six (6) nouvelles résidences principales localisées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation contre dix-sept (17) localisées à l'extérieur. Dans le cas des résidences de villégiature c'est sans surprise que la grande majorité d'entre elles (9) se construisent à l'extérieur des périmètres contre une (1) à l'intérieur.

Tableau 6.6.3.2 : Localisation des constructions résidentielles de 1990 à 2006

Années	Localisation des constructions résidentielles			
	Intérieur du périmètre		Hors périmètre d'urbanisation	
	Principale	Villégiature	Principale	Villégiature
1991		---		---
1992		---		---
1993		---		---
1994		---		---
1995		---		---
1996		---		---
1997		---		---
1998		---		---
1999	0	0	5	1
2000	1	0	2	2
2001	3	0	1	1
2002	1	0	2	0
2003	0	0	1	1
2004	0	0	3	1
2005	0	1	2	1
2006	1	0	1	2
Sous-total 99-06	6	1	17	9
Sous-total	7		26	
TOTAL	33			

Sources : Municipalité Des Éboulements et MRC de Charlevoix, 2007

Estimation de la demande de terrains constructibles (2005-2021)

L'estimation de la demande future en terrains constructibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation des Éboulements n'est pas facile à établir. Selon l'analyse des données historiques (1999-2006) du tableau précédent, nous pouvons avancer qu'il y a eu une moyenne annuelle inférieure à une (0,88) construction résidentielle (principale et de villégiature) implantée à l'intérieur des périmètres, comparativement à une moyenne de 3,25 constructions réalisées à l'extérieur des périmètres. En considérant une légère croissance du nombre de ménages au cours des prochaines années et une meilleure planification des terrains disponibles,

nous estimons de 1 à 3 la demande annuelle en terrains constructibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation pour la municipalité des Éboulements.

Tableau 6.6.3.3 : Estimation de la demande de terrains constructibles

Périodes	Estimation de la demande en terrains constructibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation
2008-2011	De 4 à 12 terrains
2008-2016	De 9 à 27 terrains
2008-2021	De 14 à 42 terrains

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (2007)

À partir des données du rôle d'évaluation relatives à l'utilisation des terrains, nous estimons à cinq (5) le nombre de terrains vacants situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation des Éboulements (secteur village) pour une superficie approximative de 0,5 hectares et à 11 terrains vacants pour le périmètre d'urbanisation du secteur de Saint-Joseph-de-la-Rive pour une superficie d'environ 2,6 hectares. Dans le secteur des Éboulements village, il existe aussi quelques résidus de terrains vacants, de formes irrégulières, localisés à l'arrière de terrains déjà construits. Ces terrains présentent de nombreuses difficultés de viabilisation et n'ont pas été considérés dans la présente estimation.

Dans le secteur de Saint-Joseph-de-la-Rive, sur un total de 11 terrains, six (6) sont localisés dans des zones exposées à des risques de glissement de terrains avec comme conséquence qu'il est impossible, sans étude géotechnique, de statuer sur la possibilité d'y implanter ou non une construction. Finalement, chacun des terrains vacants identifiés dans les deux (2) périmètres d'urbanisation peut, dépendamment de sa superficie, de son frontage ou de sa forme, faire ou ne pas faire l'objet d'un lotissement, certains peuvent peut-être bénéficier de privilège au lotissement ou même faire l'objet d'une demande de dérogation mineure. Les tableaux suivants donnent une estimation des terrains vacants constructibles à l'intérieur des deux (2) périmètres d'urbanisation de la municipalité des Éboulements.

Périmètre d'urbanisation des Éboulements (village)

Tableau 6.6.3.4 : Catégorie 1 - Terrains vacants desservis par les services d'aqueduc et d'égout

Nombre de terrains	Superficie totale disponible (m ²)	Zone de contraintes naturelles	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement (frontage 19 m)		
			450 m ²	600 m ²	750 m ²
3	2360	Ne s'applique pas	1	1	0

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Tableau 6.6.3.5 : Catégorie 2- Terrains vacants partiellement desservis (aqueduc)

Nombre de terrains	Superficie totale disponible (m ²)	Zone de contraintes naturelles	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement		
			1500 m ²	Avec viabilisation complète (frontage 19 m)	
				750 m ²	450 m ²
2	3173	Ne s'applique pas	1-2*	2	2

* Un terrain a 1496 m²

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Périmètre d'urbanisation des Éboulements (Saint-Joseph-de-la-Rive)

Tableau 6.6.3.6: Catégorie 1 - Terrains vacants desservis par les services d'aqueduc et d'égout en 2007

Nombre de terrains	Superficie totale disponible (m ²)	Zone de contraintes naturelles	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement		
			450 m ²	600 m ²	750 m ²
6	11 362	De 0 à 4 terrains	2-12	2-10	2-8

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Tableau 6.6.3.7 Catégorie 2 - Terrains vacants partiellement desservis (aqueduc ou égout) en 2007

Nombre de terrains	Superficie totale disponible (m ²)	Zone de contraintes naturelles	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement		
			Avec viabilisation		1500 m ²
			450 m ²	750 m ²	
4*	13 016	De 0 à 1 terrains	4-7	4-7	1-3

* Deux terrains adjacents, de petites superficies, ont été regroupés pour les fins du calcul.

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Tableau 6.6.3.8 : Catégorie 3 : Terrains vacants non desservis en 2007

Nombre de terrains	Superficie totale disponible (m ²)	Zone de contraintes naturelles	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement		
			3000 m ²	Avec viabilisation	
				partielle	complète
			1500 m ²	750 m ²	
1	1 392	Ne s'applique pas	0	1*	1-2

* Terrain en partie à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

La synthèse des cinq (5) tableaux précédents permet d'estimer l'offre de terrains constructibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation des Éboulements. À l'analyse de ces résultats et selon les scénarios de lotissement et de viabilisation, il est possible d'avancer que le périmètre d'urbanisation des Éboulements village peut, en théorie, offrir entre un (1) et trois (3) terrains potentiellement constructibles. Le périmètre d'urbanisation du secteur de Saint-Joseph-de-la-Rive peut, quant à lui, offrir entre trois et 21 terrains potentiellement constructibles.

Le premier périmètre d'urbanisation des Éboulements village est à toute fin pratique complet. Dans le secteur de Saint-Joseph-de-la-Rive, l'écart entre les différents scénarios est considérable, nous devons tenter de préciser de manière le plus réaliste possible le nombre de terrains pouvant être raisonnablement construits à l'intérieur de ce périmètre d'urbanisation au cours des prochaines années. Dans un premier temps, la municipalité des Éboulements ne devrait pas compter sur les terrains localisés dans des zones exposées à des risques de glissements de terrain pour planifier son urbanisation. Ainsi, l'offre de terrains varie maintenant entre trois (3) et huit (8) pour le secteur de Saint-Joseph-de-la-Rive. Ensuite, une municipalité devrait optimiser son territoire urbain en viabilisant les terrains non desservis par les services d'aqueduc et d'égout. Ainsi, pour le périmètre d'urbanisation du secteur des **Éboulements (village)**, et selon une superficie moyenne de lot à 600 m², une viabilisation complète permettrait d'offrir environ **trois terrains**. La situation dans le secteur de **Saint-Joseph-de-la-Rive** permet d'estimer l'offre de terrains à environ **sept ou huit terrains** avec le morcellement de terrains en lots d'une superficie approximative de 750 m².

Adéquation entre l'offre et la demande de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

En fonction des hypothèses et des scénarios retenus pour les calculs de l'offre et de la demande en terrains constructibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation des Éboulements, nous arrivons aux projections suivantes :

Tableau 6.6.3.9 : Capacité estimée en nombre d'années du périmètre d'urbanisation (Les Éboulements village)

Hypothèses de viabilisation	Nombre estimé de terrains disponibles (superficie moy. de 600 m ²)	Nombre d'années de disponibilité selon une demande de 1 à 3 terrains par année
Aucune viabilisation	2-3	De 1 an à 3 ans
Viabilisation partielle	2-3	De 1 an à 3 ans
Viabilisation complète	3	De 1 an à 3 ans

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Tableau 6.6.3.10 : Capacité estimée en nombre d'années du périmètre d'urbanisation (Secteur Saint-Joseph-de-la-Rive)

Hypothèses de viabilisation	Nombre estimé de terrains disponibles (superficie moy. de 750 m ²)	Nombre d'années de disponibilité selon une demande de 1 à 3 terrains par année
Aucune viabilisation	3	De 1 an à 3 ans
Viabilisation partielle	4	De 1,3 an à 4 ans
Viabilisation complète	7-8	De 2,6 an à 8 ans

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Les tableaux précédents nous indiquent que les périmètres d'urbanisation des Éboulements sont complets et ne peuvent répondre à la demande de terrains résidentiels de type urbain dans une perspective de développement sur un horizon de 15 ans, voire 10 ou même cinq (5) ans. En conséquence, la MRC propose des agrandissements aux deux périmètres d'urbanisation de la municipalité des Éboulements.

Estimation des besoins en espaces urbains

Précédemment nous avons estimé la demande en terrains situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation entre un (1) et trois (3) terrains par année. Pour l'estimation des besoins en espace, nous privilégions la limite supérieure (3/an) de manière à assurer suffisamment d'espace à long terme, à offrir un meilleur choix de terrains pour les citoyens intéressés et à favoriser la demande de terrains de type urbain par une meilleure disponibilité de terrain (offre). Les autres hypothèses nécessaires à l'estimation des besoins en espaces urbains sont une projection sur une période de 15 ans, une superficie moyenne de terrains de 750 m² et une superficie

des infrastructures publiques (rues) et des parcs et des espaces vert équivalents à 30% de la superficie des terrains projetés.

Tableau 6.6.3.11 : Estimation des besoins en espaces urbains

Terrain /An	Nombre de terrain sur un horizon de 15 ans	Superficie moyenne des terrains (750 m ²)	Superficie des équipements et infrastructures publiques (+30%)	Total
3	45	33 750 m ²	10 125 m ²	43 875 m ² (4,3 ha)

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Addendum 11 février 2015

Les Éboulements

PÉRIMÈTRES D'URBANISATION DES ÉBOULEMENTS ET DE SAINT-JOSEPH-DE-LA-RIVE

1. MISE À JOUR DÉMOGRAPHIQUE: STATISTIQUES⁵ ET PROJECTIONS⁶

Année	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2014	2019	2024
Population	1358	1328	1238	1217	1249	1264	1328	1325	1360	1370
Ménages	465	435	455	472	510	510	538	585	620	645
<i>Sources</i>	<i>Statistique Canada; Recensements</i>							<i>Institut de la statistique du Québec; Projections démographiques (09-24)</i>		

- Selon le décret 2014 sur la population des municipalités du MAMOT, la population de la municipalité des Éboulements serait estimée à 1378 personnes en 2014;

2. SUPERFICIE DISPONIBLE À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

Les données indiquées au schéma d'aménagement et de développement révisé (juillet 2012) ne prenaient pas en compte tous les terrains ou espaces vacants situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de 1987 (secteur village). Ainsi, il est nécessaire d'ajouter sept (7) terrains/espaces vacants le long du rang Sainte-Catherine (coté ouest). Ces terrains vacants offrent une possibilité théorique maximale de 20 nouveaux lots constructibles avec l'hypothèse d'une viabilisation complète et d'un morcellement à 750 m² avec un frontage de 15 mètres pour tous les terrains. *À noter que les lots construits ou vacants existants dans ce secteur présentent des frontages de 30 mètres et des superficies variant de 1000 m² à 1500 m².* Les scénarios plus réalistes devraient permettre d'offrir entre 8 et 12 lots dans ce secteur du village des Éboulements. Avec cette correction, tous les grands

⁵ Les données statistiques proviennent des recensements 1981 à 2011 de Statistique Canada.

⁶ La projection de la population provient de L'Institut de la statistique du Québec. Projections consultées sur les liens suivants :

http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/persp_poplt/Mun_Men_2009-2024.xls

http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/persp_poplt/Mun_pop_2009-2024_T.xls

[Consulté le 4 octobre 2012]

lots ou terrains appartenant à un propriétaire unique mais qui doivent être lotis sont également compris dans l'ensemble des espaces disponibles.

Dans le même ordre d'idée, l'espace vacant situé de l'autre côté (à l'est) du rang Sainte-Catherine (inclus au périmètre d'urbanisation de 1987) n'avait pas été comptabilisé parce qu'il est situé à l'intérieur de la zone agricole provinciale. De plus, ce secteur est maintenant complètement retiré du périmètre d'urbanisation proposé (Voir carte 6.4).

- Selon la localisation et les caractéristiques des sept espaces vacants localisés dans le secteur du rang Sainte-Catherine et des trois terrains actuellement vacants dans le périmètre d'urbanisation des Éboulements (secteur village), la MRC estime entre 11 et 15 le nombre de nouveaux lots résidentiels potentiels et réalistes.
- Du côté du périmètre d'urbanisation du secteur de Saint-Joseph-de-la-Rive, sur un total de 11 terrains ou espaces vacants, six (6) sont localisés dans des zones exposées à des risques de glissement de terrains avec comme conséquence qu'il est impossible, sans étude géotechnique, de statuer sur la possibilité d'y implanter ou non une construction. En excluant ces terrains il reste cinq (5) espaces vacants pour lesquels nous estimons qu'il est possible de créer de 7 à 8 lots constructibles selon les hypothèses suivantes: une viabilisation complète (aqueduc et égout) et un lotissement lorsque possible (terrains de 750 m² et 10% en superficie d'espace vert et 20% en superficie d'emprises de rues).
- Aucun nouvel espace vacant significatif n'est "apparu" à l'intérieur de ces deux périmètres d'urbanisation entre 2008 et 2012.
- De 2008 à 2012, 4 nouvelles résidences principales ont été construites à l'intérieur du périmètre d'urbanisation du secteur de Saint-Joseph-de-la-Rive. En conséquence, le nombre de lots théoriquement disponibles dans le périmètre d'urbanisation de Saint-Joseph-de-la-Rive en 2013 est évalué à environ 3 ou 4.

Du côté des Éboulements (village), trois (3) nouvelles constructions ont été érigées à l'intérieur du périmètre entre 2008 et 2012. En conséquence, le nombre de lots théoriquement disponibles dans le périmètre d'urbanisation des Éboulements (village) en 2013 est maintenant estimé dans une fourchette de 8 à 12.

Au total pour les deux périmètres d'urbanisation, il y aurait en 2013 de 11 à 16 lots théoriques de disponibles.

Estimation de l'offre de terrains vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de 1987 de Saint-Joseph-de-la-Rive et des Éboulements : **Possibilité théorique de 11 à 16 terrains**

3. ESTIMATION DES BESOINS EN ESPACES SUR UN HORIZON DE 15 ANS (2013-2028)

(Basée sur la moyenne annuelle des nouvelles constructions résidentielles implantées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation multipliée par un facteur de 1.5 sur une période de quinze ans).

- Sur une longue période de temps (1990-2007) la municipalité des Éboulements a émis un total de 86 permis de constructions résidentielles pour une moyenne de 5 (4.8) permis résidentiels par an.

- Par contre, au cours des cinq (5) dernières années (2008-2012) la municipalité des Éboulements a connu une importante hausse du nombre de nouvelles constructions résidentielles. Ainsi, seulement de 2008 à 2012, il y a eu aussi 86 permis de construction émis pour une moyenne de 17 par an. Par contre, très peu de ces nouvelles résidences se sont implantées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, seulement quatre (4) dans le secteur de Saint-Joseph-de-la-Rive et trois (3) dans le secteur du village des Éboulements au cours de ces 5 années pour une moyenne de une à deux (1.4) par an dans les périmètres d'urbanisation.
- En fonction de l'ensemble de ces données et de l'utilisation d'un facteur de 1.5 comme multiplicateur et marge de sécurité dans les projections, nous envisageons une moyenne de 2 à 3 constructions résidentielles par années à l'intérieur des deux périmètres d'urbanisation de la municipalité des Éboulements.

Prévision des besoins en espace sur un horizon de 15 ans: 2013-2028 : **45 lots résidentiels**.

4. ADÉQUATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE SUR UN HORIZON DE 15 ANS (2013-2028)

En soustrayant les prévisions de croissance résidentielle (besoins de terrains) à l'intérieur des périmètres d'urbanisation pour un horizon de 15 ans aux estimations des espaces actuellement disponibles (offre estimée de terrains) dans les deux périmètres d'urbanisation, nous arrivons à la conclusion suivante:

- Sur un horizon de 15 ans (2013-2028) les deux périmètres d'urbanisation de 1987 de la municipalité des Éboulements présentent un **déficit théorique pouvant varier de 29 à 34 lots résidentiels**

5. PROPOSITION DE MODIFICATION DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

1. PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE SAINT-JOSEPH-DE-LA-RIVE

Globalement, le périmètre d'urbanisation de Saint-Joseph-de-la-Rive est agrandi de 13.4 hectares.

- Le principal agrandissement du périmètre d'urbanisation de Saint-Joseph-de-la-Rive se situe dans le secteur nord-est (chemin de l'Anse) et couvre 6.2 ha. Cette proposition d'agrandissement ne vise pas à ouvrir un nouveau secteur de développement mais plutôt à inclure au périmètre d'urbanisation une rue qui compte déjà 11 constructions résidentielles et qui est desservie par le réseau d'aqueduc. La présence d'une zone à risque de mouvement de terrain (Talus NA1 en rouge sur l'illustration ci-dessous) rend peu probable les possibilités de lotissement et de constructions futures.
- Un second agrandissement d'environ 2,7 ha est localisée dans la partie centrale du périmètre d'urbanisation de Saint-Joseph-de-la-Rive de manière à inclure des résidences existantes, un commerce hôtelier et quatre terrains déjà lotis à proximité des services;
- Le reste des modifications proposées au périmètre d'urbanisation de Saint-Joseph-de-la-Rive découle de nombreux ajustements mineurs qui visent à mieux refléter les limites de propriétés, les limites du fleuve

et celles de la zone agricole provinciale. Ces ajustements sont rendus nécessaires et découlent de l'utilisation d'informations géoréférencées plus récentes et plus précises.

(Voir carte 6.5)

2. PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DES ÉBOULEMENTS (VILLAGE)

Globalement, le périmètre d'urbanisation des Éboulements (secteur village) est réduit de 2.66 hectares.

- En résumé, le périmètre d'urbanisation des Éboulements (secteur village) est remodelé en réduisant légèrement sa superficie totale. D'une part, le périmètre d'urbanisation est réduit de manière importante pour éviter des empiètements en zone agricole et pour sortir un terrain récréatif (auberge) situé en périphérie du périmètre d'urbanisation. En contrepartie, l'agrandissement demandé est localisé hors de la zone agricole et a fait l'objet d'une étude préliminaire d'aménagement.
- Le principal agrandissement est situé à l'ouest du rang Sainte-Catherine. Il couvre une superficie brute d'environ 4 ha à laquelle il faut soustraire 0.3 ha (3000m²) de terrain occupé par un bâtiment existant (voir photographie aérienne). La superficie vacante nette de 3,7 ha est située hors de la zone agricole et sera le seul espace disponible pour l'urbanisation à court terme. Voici les études et les démarches réalisées ou en voie de l'être:
 - 1- Rapport d'étude d'impacts et concepts d'aménagements pour développements domiciliaires, architecte paysagiste, Atelier Vagabond, mai 2014 : évaluation des impacts sur le paysage et l'intégration des bâtiments avec la trame villageoise;
 - 2- Estimation des coûts d'infrastructures par ingénieur civil MRC Charlevoix en collaboration avec le directeur des travaux publics et la directrice générale de la municipalité des Éboulements;
 - 3- Négociation d'achat du terrain par la municipalité pour un développement mixte (espaces commerciaux, multifamiliaux, unifamiliaux) et parc municipal;
- Un secteur linéaire d'une superficie de 4.8 ha situé le long du rang Sainte-Catherine (coté est) est retiré du périmètre d'urbanisation et maintenue dans la zone agricole provinciale.
- Une seconde réduction d'une superficie de 1.16 hectare est localisée sur le terrain de l'auberge "De Nos Aieux" dans le secteur sud-ouest. Une affectation récréative-intensive reflète plus adéquatement la vocation de ce secteur.
- D'autres ajustements mineurs du périmètre d'urbanisation des Éboulements (secteur village) sont également proposés de manière à mieux refléter les limites de propriétés et les limites de la zone agricole provinciale. Ces ajustements sont rendus nécessaires et découlent de l'utilisation d'informations géoréférencées plus récentes et plus précises. (Voir carte 6.4)

6. BILAN GLOBAL

1. Estimation de terrains

	Saint-Joseph	Village	Les Éboulements
SITUATION ACTUELLE Estimation des lots constructibles théoriques à partir de tous les terrains vacants existants dans les périmètres d'urbanisation de 1987 (en vigueur) et qui sont maintenus dans la proposition de modification du 11 février 2015	3-4	8-12	11-16
PROPOSITION DE MODIFICATION Estimation des ajouts de nouveaux lots constructibles théoriques dans les périmètres d'urbanisation révisés au schéma d'aménagement (11 février 2015).	--- Zones de mouvement de terrain	(3.7 ha) 34 lots	34 lots
Total des lots constructibles théoriques dans les périmètres d'urbanisation révisés au schéma d'aménagement (11 février 2015)	3-4	42-46	45-50
Estimation des besoins en lots constructibles dans les périmètres d'urbanisation pour les 15 prochaines années (2013-2028) (2 X 1.5 X 15)	---	---	45
Surplus ou déficit théorique de lots constructibles théoriques en 2028 dans les deux périmètres d'urbanisation	---	---	De 0 à +5

2. Estimation de superficie (hectare)

	Saint-Joseph	Village	Les Éboulements
Superficie des périmètres d'urbanisation de 1987 (en vigueur)	34.44	32.51	66.95
Superficie des périmètres d'urbanisation proposés (11 février 2015)	47.87	29.85	77.72
Bilan des superficies	+13.43 ha	-2.66ha	+10.77

7. AUTRES CONSIDÉRATION

- Un des ajustements techniques du périmètre d'urbanisation de la municipalité des Éboulements (secteur village) concerne le terrain de l'église et l'agrandissement du cimetière attenant. Cet ajustement nécessitait une exclusion de la zone agricole. La CPTAQ a rendu une décision favorable (exclusion) le 25 février 2014 dans la décision no. 403135.
- À noter que l'espace, en apparence, vacant situé à l'arrière de l'école (hôtel de ville) est sous culture et fait partie de l'unité foncière de la ferme voisine de l'école (ferme active).
- Aucun îlot déstructuré n'est contigu aux périmètres d'urbanisation de la municipalité des Éboulements.

Proposition de délimitation des périmètres d'urbanisation des Éboulements

Voir les cartes 6.4 et 6.5 intitulées respectivement « Périmètre d'urbanisation des Éboulements (village) » et « Périmètre d'urbanisation des Éboulements (Saint-Joseph-de-la-Rive) » pour la délimitation des périmètres d'urbanisation des Éboulements.

- La MRC demande à la municipalité des Éboulements d'amorcer une réflexion approfondie sur l'aménagement du cadre bâti à l'intérieur de ses deux périmètres d'urbanisation afin d'optimiser adéquatement l'offre de terrains constructibles. Cette réflexion devra, entre autres, porter sur les éléments suivants :
 1. Favoriser la viabilisation complète des périmètres d'urbanisation avec les réseaux d'aqueduc et d'égout;
 2. Tracer, au plan d'urbanisme, le parcours projeté des voies de circulation locale de manière à optimiser le lotissement des terrains vacants;
 3. Établir un phasage du développement dans le grand secteur vacant à l'ouest du rang Saint-Catherine (secteur Les Éboulements village);
 4. Établir un phasage du développement dans le grand secteur vacant dans le secteur de Saint-Joseph-de-la-Rive;
 5. Interdire l'aménagement de rue privée ou s'assurer que leurs tracés répondent aux attentes de la municipalité, à la capacité financière de la municipalité ainsi qu'à celle des autres fournisseurs de services publics;
 6. Adopter des normes qui favorisent une densification des deux noyaux villageois comme par exemple : une superficie maximale pour les lots, une réduction des marges de recul, etc.;
 7. Favoriser des formes d'usages résidentiels plus denses comme les duplex, triplex et les maisons en rangée à l'intérieur des périmètres d'urbanisation;
 8. Imposer des surtaxes aux terrains vacants desservis en fonction du frontage et de la superficie.

À insérer:

Illustration 6.4 : Carte du périmètre d'urbanisation des Éboulements (village)

À insérer:

Illustration 6.5 : Carte du périmètre d'urbanisation des Éboulements (Saint-Joseph-de-la-Rive)

6.6.1.4 MUNICIPALITÉ DE SAINT-HILARION

Description physique (avant révision)

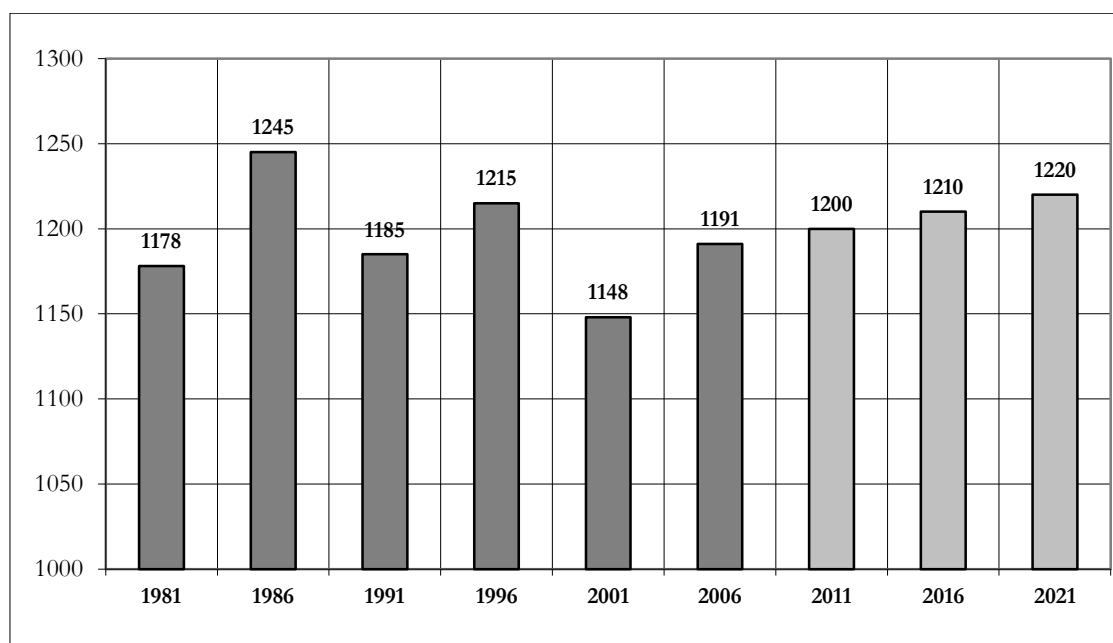
Le périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion a approximativement une délimitation en forme de croix qui reflète l'intersection de la rue Cartier et de la rue Principale. Il représente une superficie approximative de 131 hectares. Entièrement cerné par la zone agricole protégée, à l'exception d'un lot, le périmètre d'urbanisation est desservi par les deux réseaux (égout et aqueduc) sur la majorité des rues et par un seul réseau (aqueduc) sur la portion de la rue Cartier située au nord de la route 138.

Constitué du noyau villageois traditionnel et de ses prolongements linéaires le long de la rue Principale, de la rue Cartier et de la route 138, on retrouve à l'intérieur du périmètre d'urbanisation une mixité d'usages, les équipements et infrastructures usuels d'un village ainsi qu'une densité d'occupation du sol fortement supérieure à celle des secteurs périphériques.

Données et projections démographiques

Le graphique suivant présente l'évolution de la population de Saint-Hilarion pour la période s'étendant de 1981 à 2006 ainsi que les projections de la population pour les années 2011, 2016 et 2021.

Graphique 6.6.4.1 Projection de la population, Saint-Hilarion



Source : Statistiques Canada (1981-2006)

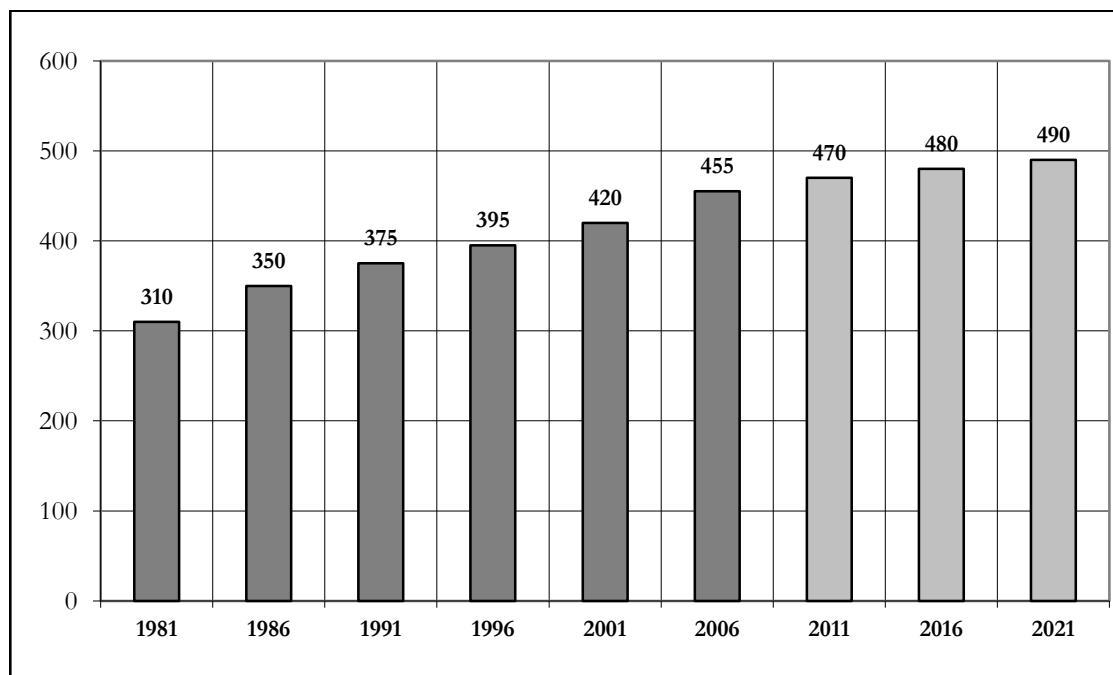
Réalisation : MRC de Charlevoix

Le premier constat, à l'analyse de ce graphique, est que la municipalité de Saint-Hilarion a connu des périodes de hausse et des périodes de baisse successives de sa population depuis la première année de référence (1981). Selon les données les plus récentes, Saint-Hilarion a connu une augmentation de sa population. De 2001 à 2006, la population est passée de 1148 personnes à 1191 personnes, une croissance de 3,7 %.

Avec un tel historique de données démographiques, il est difficile d'établir des projections de population. Néanmoins, nous estimons que la municipalité devrait connaître une légère croissance de sa population dans les prochaines années.

Le graphique suivant présente l'évolution des ménages de Saint-Hilarion pour la période s'étendant de 1981 à 2006 ainsi que les projections des ménages pour les années 2011, 2016 et 2021.

Graphique 6.6.4.2 Projection des ménages, Saint-Hilarion



Source : Statistiques Canada (1981-2006)

Réalisation : MRC de Charlevoix

À l'inverse de la population, le nombre de ménages à Saint-Hilarion a connu une croissance constante depuis la première année de référence (1981). Selon les données de 2006, le nombre de ménages est passé de 420 à 455 entre 2001 et 2006, une variation positive de 8,3 %.

Cette tendance à la hausse devrait se poursuivre et le nombre de ménages devrait se situer approximativement au nombre de 470 en 2011 et atteindre autour de 490 en 2021.

Données générales sur l'émission de permis de construction (résidence principale et résidence de villégiature)

Les principaux constats, à la lecture du tableau 6.6.4.1 sont; la relative régularité du nombre de permis de construction émis par année de 1991 à 2007 et l'absence de variation significative ou de tendances fortes. Durant cette période, le nombre de permis de construction délivrés pour des résidences principales et de villégiature⁷ oscillait autour d'une moyenne de quatre par année, dont trois à des fins de résidences principales. Le nombre de permis émis à des fins de résidences de villégiature est plutôt faible, soit moins de un par année.

⁷, Une résidence est considérée de « villégiature » lorsque l'adresse principale de son propriétaire diffère de l'adresse de la résidence en question. De plus, aux fins du présent exercice, les « résidences de tourisme », qui sont une forme d'hébergement commercial, sont considérées comme des résidences de villégiature.

Tableau 6.6.4.1 : Nombre de permis de constructions résidentielles émis de 1991 à 2007

Années	Nombre total de permis résidentiels	Nombre de permis résidence principale	Nombre de permis résidence de villégiature
1990	4	3	1
1991	3	3	0
1992	6	4	2
1993	4	3	1
1994	7	6	1
1995	3	3	0
1996	5	5	0
1997	5	3	2
1998	6	4	2
1999	2	1	1
2000	2	2	0
2001	2	2	0
2002	4	4	0
2003	1	1	0
2004	5	4	1
2005	3	3	0
2006	2	1	1
2007	9	---	---
TOTAL	73	52	12
MOYENNE	4,0	3,0	0,7

Sources : Municipalité de Saint-Hilarion et MRC de Charlevoix, 2007

Localisation des mises en chantier (résidence principale et résidence de villégiature)

De manière générale, le tableau 6.6.4.2 nous indique qu'entre 1999 et 2006 environ 40% des résidences (8/20) se sont implantées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion. La majorité (7/8) est constituée de résidences principales. Malgré la présence de la zone agricole, nous constatons tout de même que douze (12) résidences (10 principales et 2 de villégiature) se sont implantées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

Tableau 6.6.4.2 : Localisation des constructions résidentielles de 1991 à 2006

Années	Localisation des constructions résidentielles			
	Intérieur du périmètre		Hors périmètre d'urbanisation	
	Principale	Villégiature	Principale	Villégiature
1991	---	---	---	---
1992	---	---	---	---
1993	---	---	---	---
1994	---	---	---	---
1995	---	---	---	---

1996	---	---	---	---
1997	---	---	---	---
1998	---	---	---	---
1999	1	0	0	1
2000	1	0	0	0
2001	1	0	1	0
2002	1	0	3	0
2003	0	0	1	0
2004	2	0	2	1
2005	1	0	2	0
2006	0	1	1	0
Sous-total 99-06	7	1	10	2
Sous-total	8		12	
TOTAL	20			

Sources : Municipalité de Saint-Hilarion et MRC de Charlevoix, 2007

Estimation de la demande de terrains constructibles (2005-2021)

Selon l'analyse des données récentes (1999-2006) du tableau précédent, nous pouvons avancer qu'il y a eu une moyenne annuelle d'une (1) construction résidentielle à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. En considérant le nombre de résidences construites à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, une croissance du nombre de ménages au cours des prochaines années, une plus grande restriction en zone agricole et une meilleure planification de l'offre de terrains disponibles à l'intérieur du périmètre, **nous estimons de 1 à 3 la demande annuelle en terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion.**

Tableau 6.6.4.3 : Estimation de la demande de terrains constructibles

Périodes	Estimation de la demande en terrains constructibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation
2008-2011	De 4 à 12 terrains
2008-2016	De 9 à 27 terrains
2008-2021	De 14 à 42 terrains

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (2007)

À partir des données du rôle d'évaluation relatives à l'utilisation des terrains, nous estimons à 11 le nombre de terrains vacants situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion totalisant une superficie brute approximative de 33,7 hectares. Il est à noter que d'autres terrains de grandes superficies, sur lesquels se trouve déjà une construction existante (terrain non vacant) n'ont pas été pris en considération dans le présent calcul.

Certains de ces terrains sont déjà adjacents aux réseaux d'aqueduc et d'égout, certains sont adjacents à un seul réseau et d'autres ne sont pas encore desservis. Mentionnons que les terrains non desservis sont, de notre point de vue, faciles à viabiliser étant donné leur localisation et leurs grandes superficies. Finalement, chacun des 11 terrains retenus peut, dépendamment de sa superficie, de son frontage ou de sa forme, faire ou ne pas

faire l'objet d'un lotissement. En fonction de ces nombreuses variables nous devons obligatoirement tenir compte des différentes catégories de terrains et pour chacune de ces catégories élaborer des scénarios de lotissement. À titre d'exemple, pour les grands terrains pouvant avantageusement faire l'objet d'un lotissement, une superficie de 30% a été soustraite du total pour tenir compte de l'espace nécessaire pour l'aménagement des rues et des espaces verts.

Tableau 6.6.4.4 : Catégorie 1 - Terrains vacants desservis par les services d'aqueduc et d'égout en 2007

Nombre de terrains	Superficie totale (m ²)	Zone de contraintes naturelles	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement		
			450 m ²	600 m ²	750 m ²
2	1 324	Ne s'applique pas	2	2	0

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Tableau 6.6.4.5 : Catégorie 2- Terrains vacants partiellement desservis en 2007

Nombre de terrains	Superficie totale (m ²)	Zone de contraintes naturelles	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement		
			1500 m ²	Avec viabilisation complète	
				750 m ²	600 m ²
2	2 707	Ne s'applique pas	0*	2	2

* Aucun des deux terrains ne dispose de la superficie minimum.

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Tableau 6.6.4.6 : Catégorie 3 - Terrains vacants non desservis en 2007

Nombre de terrains	Superficie totale (m ²)	Zone de contraintes naturelles	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement		
			3000 m ²	Avec viabilisation	
				partielle	complète
			1500 m ²	750 m ²	
7 ¹	233 450	Ne s'applique pas	58 ²	120 ²	308

1 La plupart de ces terrains sont situés à proximité des deux réseaux et peuvent facilement être viabilisés.

2 La présence de nombreux lacs oblige des lots de 2000 m² ou de 4000 m² de superficie.

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

La synthèse des trois (3) tableaux précédents permet d'estimer l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion. À l'analyse de ces résultats et selon les différents scénarios de lotissement et de viabilisation, il est possible d'avancer que le périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion peut, en théorie, offrir entre 58 et 312 terrains potentiellement constructibles.

À partir de cet écart considérable, nous devons tenter de préciser de manière la plus réaliste possible le nombre de terrains pouvant être raisonnablement construits à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion au cours des prochaines années. Nous pensons qu'il est raisonnable de croire qu'une municipalité cherche à optimiser son territoire urbain en viabilisant les terrains non desservis par les services d'aqueduc et d'égout. Selon une superficie moyenne de lots à 750 m² (qui représente une superficie supérieure au minimum requis à la réglementation) une viabilisation complète permettrait d'offrir environ **310 terrains**, une viabilisation partielle autour de **120 terrains** et aucune viabilisation additionnelle offrirait approximativement **58 terrains** constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion.

Adéquation entre l'offre et la demande de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

En fonction des hypothèses et des scénarios retenus pour les calculs de l'offre et de la demande en terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion nous arrivons aux projections suivantes :

Tableau 6.6.4.7 : Capacité estimée en nombre d'années du périmètre d'urbanisation

Hypothèses de viabilisation	Nombre estimé de terrains disponibles (superficie moy. de 750 m ²)	Nombre d'années de disponibilité selon une demande de 1 à 3 terrains par année <i>Note : Aucune projection n'est fiable sur une longue période de temps</i>
Aucune viabilisation	58	De 19 ans à 58 ans.
Viabilisation partielle	120	De 40 ans à 120 ans.
Viabilisation complète	310	De 103 ans à 310 ans.

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Le tableau précédent nous indique que le périmètre d'urbanisation actuel de la municipalité de Saint-Hilarion est amplement suffisant pour répondre aux besoins en terrains urbains pour les horizons de planification usuels d'un schéma d'aménagement et de développement, soit de cinq (5) ans, 10 ans et de 15 ans.

Addendum 13 août 2014

Saint-Hilarion**PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE SAINT-HILARION****1. MISE À JOUR DÉMOGRAPHIQUE: STATISTIQUES⁸ ET PROJECTIONS⁹**

Année	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2014	2019	2024
Population	1178	1245	1185	1215	1148	1191	1181	1235	1240	1285
Ménages	310	350	375	395	420	455	466	490	515	545
<i>Sources</i>	<i>Statistique Canada; Recensements</i>							<i>Institut de la statistique du Qc; Projections démographiques (09-24)</i>		

- Selon le décret 2014 sur la population des municipalités du MAMOT, la population de la municipalité de Saint-Hilarion serait estimée à 1219 personnes en 2014.

2. SUPERFICIE DISPONIBLE À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Les données indiquées au schéma d'aménagement et de développement révisé (juillet 2012) et au premier règlement de remplacement prenaient en considération les principaux espaces disponibles situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de 1987. Les espaces disponibles ont été inventoriés en 2007 et ils incluent les grands espaces vacants avec ou sans services (aqueduc et égout), ceux accessibles par une rue existante ainsi que ceux non accessible par une rue. Les principaux lots ou terrains appartenant à un propriétaire unique mais qui doivent être lotis sont également compris dans l'estimation des espaces disponibles. (*Voir pages 6-12 et 6-59 du S.ADR*)

- Selon l'inventaire des principaux terrains vacants réalisé en 2007, la MRC estimait à 310 le nombre de lots résidentiels potentiels. En 2014, en prenant en considération la totalité des zones de réserve et des zones de développement prioritaire proposées (superficie globale de 38.45 ha), la MRC estime à **359** le nombre maximal de lots résidentiels potentiels théoriques avec les hypothèses suivantes: une viabilisation complète (aqueduc et égout) et un lotissement lorsque possible (terrains de 750 m² et 10% en superficie d'espace vert et 20% en superficie d'emprises de rues).
- Aucun nouvel espace vacant significatif n'est "apparu" à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion entre 2008 et 2014.

⁸ Les données statistiques proviennent des recensements 1981 à 2011 de Statistique Canada.

⁹ La projection de la population provient de L'Institut de la statistique du Québec. Projections consultées sur les liens suivants :
http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/persp_poplt/Mun_Men_2009-2024.xls
http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/persp_poplt/Mun_pop_2009-2024_T.xls
 [Consulté le 4 octobre 2012]

Estimation de l'offre de terrains vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de 1987 de Saint-Hilarion : **Possibilité théorique d'environ 359 lots**

3. ESTIMATION DES BESOINS EN ESPACES SUR UN HORIZON DE 15 ANS (2013-2028)

(Basée sur la moyenne annuelle des nouvelles constructions résidentielles implantées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation multipliée par un facteur de 1.5 sur une période de quinze ans).

- De 1999 à 2006, la municipalité de Saint-Hilarion a émis 8 permis résidentiels sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour une moyenne de un (1.0) par an (Voir tableau 6.6.4.2 du SADR). Un changement de rythme s'opère à partir de 2007 avec l'ouverture de nouveaux secteurs.
- Au cours des six dernières années (2007-2012) la municipalité de Saint-Hilarion a émis 21 permis pour des résidences principales à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour une moyenne de 4 (3.5) permis par année et huit (8) permis pour des résidences principales à l'extérieur du périmètre d'urbanisation pour une moyenne de un (1.3) par an. Au total, pour la période 2007 à 2012, la municipalité a émis 29 permis de construction pour des résidences principales pour une moyenne de 5 (4.8) par année.
- Nous envisageons une moyenne de quatre (4) constructions résidentielles par années à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion.
- En fonction de l'ensemble de ces données et de l'utilisation d'un facteur de 1.5 comme multiplicateur et marge de sécurité dans les projections, nous utiliserons une estimation moyenne de six (6) constructions résidentielles par années à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion.

Prévision des besoins en nombre de lots sur un horizon de 15 ans: 2013-2028 : **90 lots résidentiels**.

À cette échelle, il est plus pratique d'utiliser des équivalents en superficie. Nous estimons que 90 lots résidentiels constructibles nécessitent une superficie brute initiale d'environ 9.65 hectares. Nos hypothèses de calcul sont les suivantes: lots résidentiels de 750 m², 10% en superficie d'espace vert et 20% en superficie d'emprises de rues. (9.65 ha – 30% / 750 m² = 90)

Prévision des besoins en espace sur un horizon de 15 ans: 2013-2028 : **9.65 hectares**.

4. ADÉQUATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE SUR UN HORIZON DE 15 ANS (2013-2028)

En soustrayant les prévisions de croissance résidentielle (besoins de terrains ou superficie) à l'intérieur des périmètres d'urbanisation pour un horizon de 15 ans aux estimations des espaces actuellement disponibles (offre estimée de terrains) dans le périmètre d'urbanisation, nous arrivons à la conclusion suivante:

- Sur un horizon de 15 ans (2013-2028) le périmètre d'urbanisation de 1987 de la municipalité de Saint-Hilarion présente un **surplus théorique d'espaces libres équivalent à environ 269 lots résidentiels**

5. PROPOSITION DE MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

1. PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE SAINT-HILARION

Globalement, le périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion est inchangé, mais d'importantes zones de réserve sont introduites de manière à assurer une saine gestion de l'urbanisation. À l'aide d'outils géomatique, nous calculons que la superficie du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion passe de 131.45 ha à 128.94 ha, soit une réduction de 2.51 ha.

- Les ajustements mineurs du périmètre d'urbanisation du Saint-Hilarion (-2.51ha) qui sont proposés visent à mieux refléter les limites de propriétés et les limites de la zone agricole provinciale. Ces ajustements sont rendus nécessaires et découlent de l'utilisation d'informations géoréférencées plus récentes et plus précises. (Voir carte 6.6)

ZONES DE RÉSERVE

- Compte tenu de l'importante offre excédentaire de terrains vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation proposé, le schéma d'aménagement révisé définit plusieurs zones de réserve à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion.
- Le schéma d'aménagement révisé propose la création de cinq zones de réserve à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion pour une superficie totale de 28.85 hectares (28.85 ha -30% / 750 m² = 269 lots résidentiels théoriques)

ZONES DE DÉVELOPPEMENT PRIORITAIRE

- Le schéma d'aménagement révisé identifie quatre (4) zones de développement prioritaire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion pour une superficie totale de 9.6 ha.
- Une superficie brute de 9.6 ha correspond approximativement à un développement de 90 lots selon les hypothèses suivantes: lots résidentiels de 750 m², 10% en superficie d'espace vert et 20% en superficie d'emprises de rues. (9.60 ha – 30% / 750 m² = 90 lots résidentiels théoriques)

6. BILAN GLOBAL

1. Estimation de terrains

	Saint-Hilarion
SITUATION ACTUELLE Estimation des lots constructibles théoriques à l'intérieur de toutes les zones de réserve et les zones de développement prioritaire. (superficie brute de 38.45 ha)	359
PROPOSITION DE MODIFICATION Estimation des ajouts de nouveaux lots constructibles théoriques dans le périmètre d'urbanisation révisés au schéma	0

d'aménagement (13 août 2014).	
PROPOSITION DE ZONES DE RÉSERVE Estimation des nouveaux lots constructibles théoriques inclus dans les zones de réserve (13 août 2014).	269 (28.85 ha)
Total des lots constructibles théoriques dans les zones de développement prioritaire identifiés dans le périmètre d'urbanisation proposé (13 août 2014).	90 (9.6 ha)
Estimation des besoins en lots constructibles dans le périmètre d'urbanisation pour les 15 prochaines années (2013-2018) (4 X 1.5 X 15)	90
Surplus ou déficit théorique de lots constructibles théoriques en 2028 dans le périmètre d'urbanisation en tenant compte des zones de réserve.	0

2. Estimation de superficie (hectare)

	Saint-Hilarion
Superficie des périmètres d'urbanisation de 1987 (en vigueur)	131.45 ha
Superficie des périmètres d'urbanisation proposés (13 août 2014)	128.94 ha (-2.51 ha)
Superficie des zones de réserve proposées (13 août 2014)	28.85 ha
Bilan des superficies en considérant les zones de réserve	100.09 ha (-31.36 ha)

7. AUTRES CONSIDÉRATION

- Un des ajustements du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion concerne quatre lots résidentiels déjà construits et desservis par les deux services situés sur la route 138 à l'entrée ouest du village. Cet ajustement nécessitait une exclusion de la zone agricole. La CPTAQ a rendu une décision favorable (exclusion) le 30 janvier 2014 dans la décision no. 403136.
- Aucun îlot déstructuré n'est contigu au périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Hilarion.
- Les terrains de nature industrielle en bordure de la rue de la Scierie (voie de contournement) non pas été pris en considération comme terrains vacants compte tenu de leur affectation industrielle, de même qu'un terrain de la municipalité servant à des fins récréatives (terrain de jeux) situé à proximité de la scierie et en bordure de la voie de contournement industrielle.
- Les modalités de gestion des zones de réserve sont inscrites à la section 6.7.1 du schéma d'aménagement et de développement révisé intitulée "La politique de gestion des zones de réserve et

des zones de développement prioritaire situées dans les périmètres d'urbanisation". La section 6.7.1 est introduite par l'article 58 du second règlement remplaçant le règlement édictant le schéma d'aménagement et de développement révisé.

Proposition de délimitation du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion

Voir la carte 6.6 intitulée « Périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion » pour la délimitation du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion.

- La MRC demande à la municipalité de Saint-Hilarion d'amorcer une réflexion sur l'aménagement du cadre bâti à l'intérieur du périmètre d'urbanisation afin d'optimiser adéquatement l'offre de terrains constructibles. Cette réflexion devra, entre autres, porter sur les éléments suivants :
 1. Favoriser la viabilisation complète du périmètre d'urbanisation avec les réseaux d'aqueduc et d'égout;
 2. Tracer, au plan d'urbanisme, le parcours projeté des voies de circulation locale de manière à optimiser le lotissement des terrains vacants;
 3. Interdire l'aménagement de rue privée ou s'assurer que leurs tracés répondent aux attentes de la municipalité, à la capacité financière de la municipalité ainsi qu'à celle des autres fournisseurs de services publics;
 4. Établir un phasage du développement résidentiel de manière à optimiser les investissements municipaux dans le prolongement des équipements et infrastructures;
 5. Favoriser des usages résidentiels diversifiés, des espaces verts ainsi que des services de proximité;
 6. Établir une trame de rues et de sentiers permettant des déplacements fonctionnels non motorisés;
 7. Imposer des surtaxes aux terrains vacants desservis en fonction du frontage et de la superficie.

À insérer:

Illustration 6.6 : Carte du périmètre d'urbanisation de Saint-Hilarion

6.6.1.5 MUNICIPALITÉ DE SAINT-URBAIN

Description physique (avant révision)

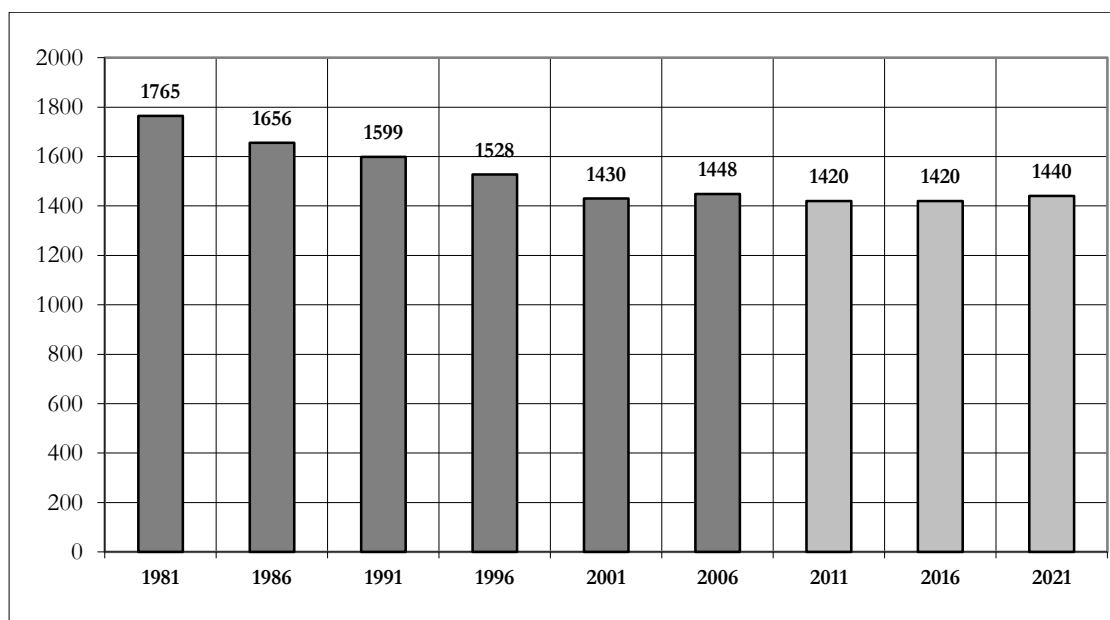
Le périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain présente une forme hybride, c'est-à-dire compacte au niveau du noyau villageois (rue Saint-Édouard, Saint-Paul et Sainte-Anne) et linéaire aux extrémités nord et sud le long de la route 381. Le périmètre d'urbanisation a une superficie approximative de 85 hectares et est desservi par les deux réseaux (égout et aqueduc) dans sa portion centrale et par un seul réseau (aqueduc) le long des extrémités de la rue Sainte-Anne et de la portion sud de la route 381.

Le périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain possède une mixité d'usages, les équipements collectifs et les infrastructures usuels d'un village ainsi qu'une densité d'occupation du sol supérieure à celles des secteurs périphériques.

Données et projections démographiques

Le graphique suivant présente l'évolution de la population de Saint-Urbain pour la période s'étendant de 1981 à 2006 ainsi que les projections de la population pour les années 2011, 2016 et 2021.

Graphique 6.6.5.1 Projection de la population, Saint-Urbain



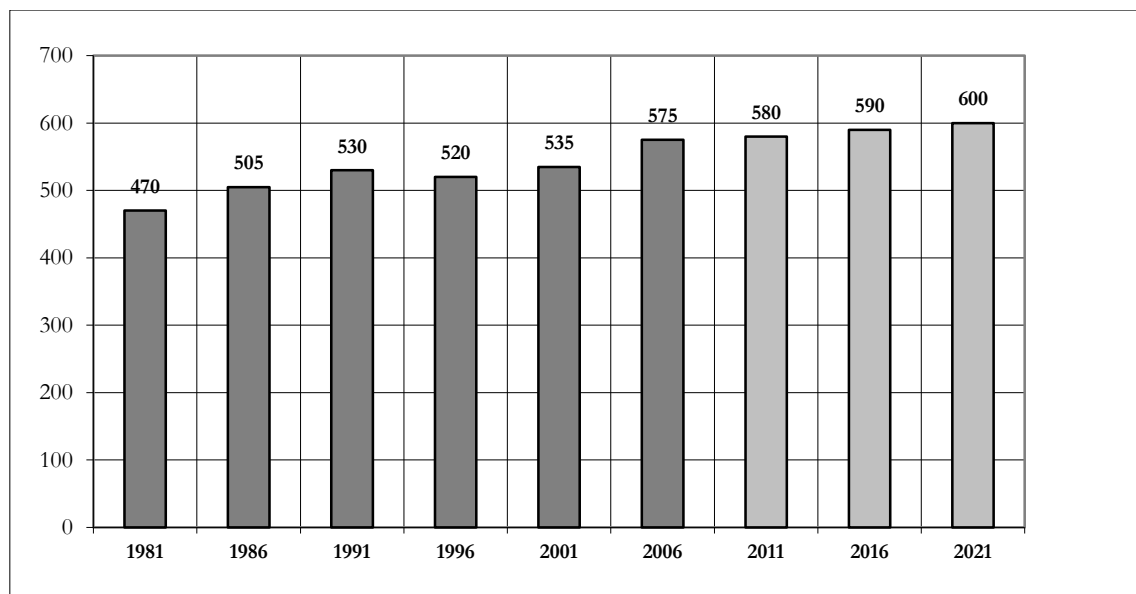
Source : Statistiques Canada (1981-2006)

Réalisation : MRC de Charlevoix

Le principal constat à l'analyse de ce graphique est que la population de Saint-Urbain a connu une baisse régulière entre les années 1981 et 2001 suivie d'une légère remontée entre 2001 et 2006. En fonction de ces données, la population devrait se stabiliser autour de 2011-2016 pour ensuite amorcer un léger mouvement à la hausse. Divers facteurs comme la proximité du pôle urbain de la ville de Baie-Saint-Paul et le prix des terrains habituellement moins élevé comparativement aux municipalités situées à proximité du fleuve Saint-Laurent pourraient jouer en faveur de la municipalité de Saint-Urbain.

Le graphique suivant présente les ménages de Saint-Urbain pour la période s'étendant de 1981 à 2006 ainsi que les projections des ménages pour les années 2011, 2016 et 2021.

Graphique 6.6.5.2 Projection des ménages, Saint-Urbain



Source : Statistiques Canada (1981-2006)

Réalisation : MRC de Charlevoix

À l'inverse de la population, le nombre de ménages à Saint-Urbain connaît une croissance constante depuis la première année de référence (1981). Selon les données de 2006, le nombre de ménages est passé de 535 à 575 entre 2001 et 2006, une variation positive de 7,4 %. Cette tendance à la hausse devrait se poursuivre quelques temps pour ensuite se stabiliser autour de 600 ménages.

Données générales sur l'émission de permis de construction (résidence principale et résidence de villégiature)

Le premier constat, à la lecture du tableau 6.6.5.1 est la grande régularité du nombre de permis de construction émis par année de 1990 à 2007 à l'exception de l'année 1995 qui se démarque avec neuf permis d'émis. Durant cette période (1990-2007), le nombre de permis de construction délivrés pour des résidences principales et de villégiature¹⁰ oscillait autour d'une moyenne de 3,5 par année, dont la majorité à des fins de résidences principales. Le nombre de permis émis à des fins de résidences de villégiature est plutôt faible soit moins de un (0,65) par année.

Les cinq dernières années du tableau (2003-2007) semblent indiquer une légère augmentation du nombre moyen de permis de construction émis à des fins résidentielles à Saint-Urbain. Durant ces années, le nombre de permis émis par années est d'environ cinq (4,8).

¹⁰, Une résidence est considérée de « villégiature » lorsque l'adresse principale de son propriétaire diffère de l'adresse de la résidence en question. De plus, aux fins du présent exercice, les « résidences de tourisme », qui sont une forme d'hébergement commercial, sont considérées comme des résidences de villégiature.

Tableau 6.6.5.1 : Nombre de permis de constructions résidentielles émis de 1991 à 2007

Années	Nombre total de permis résidentiels	Nombre de permis résidence principale	Nombre de permis résidence de villégiature
1990	4	4	0
1991	3	3	0
1992	4	4	0
1993	3	2	1
1994	4	3	1
1995	9	8	1
1996	0	0	0
1997	2	2	0
1998	2	2	0
1999	2	1	1
2000	4	3	1
2001	2	1	1
2002	1	0	1
2003	4	3	1
2004	4	3	1
2005	6	4	2
2006	4	4	0
2007	6	---	---
TOTAL	64	47	11
MOYENNE	3,55	2,76	0,65

Sources : Municipalité de Saint-Urbain et MRC de Charlevoix, 2007

Localisation des mises en chantier (résidence principale et résidence de villégiature)

De manière générale, le tableau 6.6.5.2 nous indique qu'entre 1990 et 2006 (les années 1993 à 1995 sont manquantes) plus de la moitié des résidences (24/42) se sont implantées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain. La totalité de ces implantations sont des résidences principales. Malgré la présence d'une zone agricole importante, nous constatons que 18 résidences (10 principales et 8 de villégiature) se sont implantées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

Tableau 6.6.5.2 : Localisation des constructions résidentielles de 1990 à 2006

Années	Localisation des constructions résidentielles			
	Intérieur du périmètre		Hors périmètre d'urbanisation	
	Principale	Villégiature	Principale	Villégiature
1990	3	0	1	0
1991	1	0	2	0
1992	4	0	0	0
1993	---	---	---	---
1994	---	---	---	---
1995	---	---	---	---
1996	0	0	0	0
1997	1	0	1	0
1998	1	0	1	0
1999	0	0	1	1
2000	2	0	1	1
2001	0	0	1	1
2002	0	0	0	1
2003	2	0	1	1
2004	3	0	0	1
2005	3	0	1	2
2006	4	0	0	0
Sous-total 90-06	24	0	10	8
Sous-total	24		18	
TOTAL	42			

Sources : Municipalité de Saint-Urbain et MRC de Charlevoix, 2007
 Estimation de la demande de terrains constructibles (2005-2021)

Selon l'analyse des données (1990-2006) du tableau précédent, nous pouvons avancer qu'il y a eu une moyenne annuelle de 1,7 construction résidentielle (principale) à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Par contre, en prenant en compte uniquement les données les plus récentes (2004 à 2006), c'est de trois à quatre nouvelles constructions résidentielles principales qui se sont implantées à l'intérieur du périmètre. En considérant aussi le nombre de résidences principales construites à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, **nous estimons de trois à cinq la demande annuelle en terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain.**

Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (2007)

À partir des données du rôle d'évaluation relatives à l'utilisation des terrains nous estimons à 24 le nombre de terrains vacants situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain totalisant une superficie approximative de 7 hectares.

La majorité de ces terrains sont entièrement desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout, certains sont desservis par un seul réseau et d'autres ne sont pas desservis. Plusieurs sont localisés dans des zones exposées à des risques de mouvement de terrain avec comme conséquence qu'il est impossible de statuer sur la possibilité d'y implanter ou non une construction tant que des études géotechniques spécifiques n'ont pas été réalisées. Finalement, chacun des 24 terrains identifiés peut, dépendamment de sa superficie ou de son frontage, de sa forme, faire ou ne pas faire l'objet d'un lotissement.

En fonction ces nombreuses variables nous devons obligatoirement tenir compte des différentes catégories de terrains et pour chacune de ces catégories élaborer des scénarios d’implantation.

Tableau 6.6.5.3 : Catégorie 1- Terrains vacants desservis par les services d’aqueduc et d’égout en 2007

Nombre de terrains	Superficie totale (m ²)	Zone de contraintes naturelles	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement		
			450 m ²	600 m ²	750 m ²
21	25 000	De 0 à 5 terrains	19-38	14-31	10-20

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Tableau 6.6.5.4 : Catégorie 2- Terrains vacants partiellement desservis en 2007

Nombre de terrains	Superficie totale (m ²)	Zone de contraintes naturelles	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement		
			1500 m ²	Avec viabilisation complète	
				750 m ²	450 m ²
2	2 922	Ne s’applique pas	1	2	2

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Tableau 6.6.5.5 : Catégorie 3- Terrains vacants non desservis en 2007

Nombre de terrains	Superficie totale (m ²)	Zone de contraintes naturelles	Nombre de terrains potentiels constructibles en fonction des normes de lotissement		
			3000 m ²	Avec viabilisation	
				partielle	complète
1	42 500	Ne s’applique pas	9	19	39

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

La synthèse des trois tableaux précédents permet d'estimer l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain. À l'analyse de ces résultats et selon les différents scénarios de lotissement, de viabilisation et d'études géotechniques, il est possible d'avancer que le périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain peut, en théorie, offrir entre 20 et 79 terrains potentiellement constructibles.

À partir de cet écart considérable, nous devons tenter de préciser de manière la plus réaliste possible le nombre de terrains pouvant être raisonnablement construits à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain au cours des prochaines années. En premier lieu, nous croyons que la municipalité de Saint-Urbain ne devrait pas compter sur les terrains localisés dans des zones exposées aux risques de mouvement de sol pour planifier son urbanisation. En conséquence, nous ne retenons aucun des cinq terrains touchés par les zones à risque de mouvements de sol de la catégorie 1. Ainsi, l'offre de terrains varie maintenant entre 10 et 60. Ensuite, il est raisonnable de croire qu'une municipalité cherche à optimiser son territoire urbain en viabilisant les terrains non desservis par les services d'aqueduc et d'égout. Selon une superficie moyenne de lots à 750 m² une viabilisation complète permettrait d'offrir environ **51 terrains**, une viabilisation partielle autour de **30 terrains** et aucune viabilisation additionnelle offrirait approximativement **20 terrains** constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain.

Adéquation entre l'offre et la demande de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

En fonction des hypothèses et des scénarios retenus pour les calculs de l'offre et de la demande en terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain nous arrivons aux projections suivantes :

Tableau 6.6.5.7 : Capacité estimée en nombre d'années du périmètre d'urbanisation

Hypothèses de viabilisation	Nombre estimé de terrains disponibles (superficie moy. de 750 m ²)	Nombre d'années de disponibilité selon une demande de 3 à 5 terrains par année
Aucune viabilisation	20	De 4 ans à 7 ans
Viabilisation partielle	30	De 6 ans à 10 ans
Viabilisation complète	51	De 10 ans à 17 ans

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Le tableau précédent nous indique que même avec une viabilisation complète, le périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain est relativement étroit pour les perspectives de développement urbain sur un horizon de 15 ans. De plus, les différents scénarios élaborés ne prennent pas en considération le phénomène de rétention que certains propriétaires de terrains vacants peuvent pratiquer pour des raisons de réserve familiale ou simplement de spéculation. D'un autre côté, certains terrains vacants localisés en zone à risque de mouvement de sol pourront peut être devenir disponibles à la construction si des études géotechniques réalisées par des experts démontrent que la construction envisagée n'est pas menacée ou ne vient pas augmenter le risque de glissement de terrain.

Addendum 13 août 2014

Saint-Urbain**PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE SAINT-URBAIN****1. MISE À JOUR DÉMOGRAPHIQUE: STATISTIQUES¹¹ ET PROJECTIONS¹²**

Année	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2014	2019	2024
Population	1765	1656	1599	1528	1430	1448	1474	1500	1530	1560
Ménages	470	505	530	520	535	575	603	635	670	705
<i>Sources</i>	<i>Statistique Canada; Recensements</i>							<i>Institut de la statistique du Qc; Projections démographiques (09-24)</i>		

- Selon le décret 2014 sur la population des municipalités du MAMOT, la population de la municipalité de Saint-Urbain serait estimée à 1468 personnes en 2014;

2. SUPERFICIE DISPONIBLE À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Les données indiquées au schéma d'aménagement et de développement révisé (juillet 2012) et au premier règlement de remplacement prennent en considération tous les espaces disponibles situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de 1987. Les espaces disponibles ont été inventoriés en 2007 et ils incluent tous les espaces vacants avec ou sans services (aqueduc et égout), ceux accessibles par une rue existante ainsi que ceux non accessible par une rue. Tous les grands lots ou terrains appartenant à un propriétaire unique mais qui doivent être lotis sont également compris dans l'ensemble des espaces disponibles. (*Voir pages 6-12 et 6-68 du S.ADR*)

- Selon l'inventaire des 24 terrains vacants réalisé en 2007, totalisant environ sept hectares, la MRC estime à 51 le nombre maximal de lots résidentiels potentiels avec les hypothèses suivantes: une viabilisation complète (aqueduc et égout) et un lotissement lorsque possible (terrains de 750 m² et 10% en superficie d'espace vert et 20% en superficie d'emprises de rues).
- Aucun nouvel espace vacant significatif n'est "apparu" à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain entre 2008 et 2012.

¹¹ Les données statistiques proviennent des recensements 1981 à 2011 de Statistique Canada.

¹² La projection de la population provient de L'Institut de la statistique du Québec. Projections consultées sur les liens suivants :
http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/persp_poplt/Mun_Men_2009-2024.xls
http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/persp_poplt/Mun_pop_2009-2024_T.xls
 [Consulté le 4 octobre 2012]

- De 2008 à 2012, six (6) terrains ont fait l'objet d'une construction à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain. En conséquence, le nombre de lots théoriquement disponible en 2013 est maintenant évalué à 45 ou moins.

Estimation de l'offre de terrains vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de 1987 de Saint-Urbain :

Possibilité théorique d'environ 45 lots

3. ESTIMATION DES BESOINS EN ESPACES SUR UN HORIZON DE 15 ANS (2013-2028)

(Basée sur la moyenne annuelle des nouvelles constructions résidentielles implantées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation multipliée par un facteur de 1.5 sur une période de quinze ans).

- Au cours des dix dernières années (2003-2012) la municipalité de Saint-Urbain a émis 22 permis pour des résidences principales à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour une moyenne de 2 (2.2) permis par année et 18 permis pour des résidences principales à l'extérieur du périmètre d'urbanisation pour une moyenne de deux (1.8) par an. Au total, pour la période 2003 à 2012, la municipalité a émis 40 permis de construction pour des résidences principales pour une moyenne de quatre (4) par année.
- Nous envisageons une moyenne de deux à trois (2-3) constructions résidentielles par années à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain.
- En fonction de l'ensemble de ces données et de l'utilisation d'un facteur de 1.5 comme multiplicateur et marge de sécurité dans les projections, nous utiliserons une estimation moyenne de quatre (4) constructions résidentielles par années à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain.

Prévision des besoins en nombre de lots sur un horizon de 15 ans: 2013-2028 : **60 lots résidentiels.**

À cette échelle, il est possible d'utiliser des équivalents en superficie. Nous estimons que 60 lots résidentiels constructibles nécessitent une superficie brute initiale d'environ 6.5 hectares. Nos hypothèses de calcul sont les suivantes: lots résidentiels de 750 m², 10% en superficie d'espace vert et 20% en superficie d'emprises de rues. (6.5 ha – 30% / 750 m² = 60)

Prévision des besoins en espace (superficie brute) sur un horizon de 15 ans: 2013-2028 : **6.5 hectares.**

4. ADÉQUATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE SUR UN HORIZON DE 15 ANS (2013-2028)

En soustrayant les prévisions de croissance résidentielle (besoins de terrains ou superficie) à l'intérieur des périmètres d'urbanisation pour un horizon de 15 ans aux estimations des espaces actuellement disponibles (offre estimée de terrains) dans le périmètre d'urbanisation, nous arrivons à la conclusion suivante:

- Sur un horizon de 15 ans (2013-2028) le périmètre d'urbanisation de 1987 de la municipalité de Saint-Urbain présente un **déficit théorique d'espaces libres équivalent à environ 15 lots résidentiels** (approximativement 1.6 ha de superficie brute).

5. PROPOSITION DE MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

1. PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE SAINT-URBAIN

À l'aide d'outils géomatique, nous calculons que la superficie du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain passe de 85.18 ha à 87.90 ha soit un agrandissement global de 2.72 hectares. (Voir carte 6.7)

- Le principal agrandissement du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain se situe dans la partie centrale du village, en continuité avec le plus récent développement résidentiel et des réseaux d'aqueduc et d'égout existants. Sa superficie est de 3.1 ha. Une exclusion de la zone agricole protégée était nécessaire, la CPTAQ a produit une décision favorable le 25 février 2014 (décision no. 403137)
- Le second agrandissement du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain se situe en bordure est de la rue Saint-Édouard (route 381), en continuité immédiate avec le noyau villageois et est desservi par le réseau d'aqueduc et récemment par le réseau d'égout et le pluvial. Sa superficie est de 1.6 ha, un lotissement-projet indique une possibilité de onze (11) lots. Une exclusion de la zone agricole protégée était nécessaire, la CPTAQ a produit une décision favorable le 25 février 2014 (décision no. 403137)
- Le périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain est réduit à son extrémité nord en bordure de la route 381 de manière à réduire l'étalement linéaire et afin de respecter les limites de la zone agricole.
- D'autres ajustements du périmètre d'urbanisation du Saint-Urbain sont proposés afin de mieux refléter les limites de propriétés et les limites de la zone agricole provinciale. Ces ajustements sont rendus nécessaires et découlent de l'utilisation d'informations géoréférencées plus récentes et plus précises. (Voir carte 6.7)

ZONES DE RÉSERVE

- Le schéma d'aménagement révisé identifie deux (2) zones de réserve à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain qui sont moins propices à un développement dans le court terme.
- La première zone de réserve est située dans la section est du périmètre d'urbanisation et couvre une superficie d'environ 1.8 ha présentement sous culture. De plus, la proximité des étangs d'épuration de la municipalité peut présenter aussi un risque de contrainte de nature anthropique qui rend cette zone moins propice à un développement résidentiel à court terme.



- La seconde zone de réserve est située dans la section ouest du périmètre d'urbanisation et couvre une superficie d'environ 2.4 ha. La présence d'un cours d'eau, d'un ravin et de zones à risque de mouvement de sol limitent grandement ou rendent pratiquement impossible un développement de nature résidentielle. (Voir image ci-dessous)



6. BILAN GLOBAL

1. Estimation de terrains

	Saint-Urbain
<p>SITUATION ACTUELLE Estimation des lots constructibles théoriques à partir de tous les terrains vacants existants dans le périmètre d'urbanisation de 1987 (en vigueur) et qui sont maintenus dans la proposition de modification du 13 août 2014.</p>	+45
<p>PROPOSITION DE MODIFICATION Estimation des ajouts de nouveaux lots constructibles théoriques dans le périmètre d'urbanisation révisés au schéma d'aménagement (13 août 2014).</p>	+39 (11 lots + 3 ha)
<p>PROPOSITION DE ZONES DE RÉSERVE Estimation des nouveaux lots constructibles théoriques inclus dans les zones de réserve (13 août 2014).</p>	-17 (1.8 ha)
<p>Total des lots constructibles théoriques dans le périmètre d'urbanisation proposé (13 août 2014) en excluant les zones de réserve.</p>	+67 (45 + 39 – 17)

Estimation des besoins en lots constructibles dans le périmètre d'urbanisation pour les 15 prochaines années (2013-2018) (2.67 X 1.5 X 15)	-60
Surplus ou déficit théorique de lots constructibles théoriques en 2028 dans le périmètre d'urbanisation.	+7

2. Estimation de superficie (hectare)

	Saint-Urbain
Superficie du périmètre d'urbanisation de 1987 (en vigueur)	85.18 ha
Superficie du périmètre d'urbanisation proposé (13 août 2014)	87.90 ha
Superficie des zones de réserve proposées (13 août 2014)	4.2 ha
Superficie du périmètre d'urbanisation proposé (13 août 2014) en tenant compte des deux zones de réserve	83.7 ha
Bilan des superficies en considérant les zones de réserve	-1.48 ha

7. AUTRES CONSIDÉRATION

- Aucun îlot déstructuré n'est contigu au périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Urbain.
- Les modalités de gestion des zones de réserve sont inscrites à la section 6.7.1 du schéma d'aménagement et de développement révisé intitulée "La politique de gestion des zones de réserve et des zones de développement prioritaire situées dans les périmètres d'urbanisation". La section 6.7.1 est introduite par l'article 58 du second règlement remplaçant le règlement édictant le schéma d'aménagement et de développement révisé.

Proposition de délimitation du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain

Voir la carte 6.7 intitulée « Périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain » pour la délimitation du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain.

- La MRC demande à la municipalité de Saint-Urbain d'amorcer une réflexion sur l'aménagement du cadre bâti à l'intérieur du périmètre d'urbanisation afin d'optimiser adéquatement l'offre de terrains constructibles. Cette réflexion devra, entre autres, porter sur les éléments suivants :
 1. Favoriser la viabilisation complète du périmètre d'urbanisation avec les réseaux d'aqueduc et d'égout;

2. Tracer, au plan d'urbanisme, le parcours projeté des voies de circulation locale de manière à optimiser le lotissement des terrains vacants;
3. Interdire l'aménagement de rue privée ou s'assurer que leurs tracés répondent aux attentes de la municipalité, à la capacité financière de la municipalité ainsi qu'à celle des autres fournisseurs de services publics;
4. Adopter des normes qui favorisent une densification du noyau villageois comme par exemple : une superficie maximale pour les lots, une réduction des marges de recul, etc.;
5. Favoriser des usages résidentiels plus denses comme les duplex, triplex et les maisons en rangée;
6. Imposer des surtaxes aux terrains vacants desservis en fonction du frontage et de la superficie.

À insérer:

Carte du périmètre d'urbanisation de Saint-Urbain

6.6.1.6 VILLE DE BAIE-SAINT-PAUL

Description physique (avant révision)

D'une superficie d'environ 475 ha, le périmètre d'urbanisation est de forme régulière et englobe le noyau historique de Baie-Saint-Paul délimité, entre autres, par les rues Sainte-Anne, Saint-Joseph, Saint-Jean-Baptiste et Ambroise-Fafard. Il englobe aussi des zones résidentielles périphériques plus particulièrement les secteurs Fillion, Tremsim, Fortin et Ménard. Une partie de la route 138 est incluse à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de même que certaines rues du côté ouest de la route 138 dont la rue du Golf, la rue Roy-Comeau et une partie du chemin de l'Équerre. Une section de la route 362 traverse le périmètre d'urbanisation en passant par les rues de la Lumière, Ambroise-Fafard et Leclerc.

L'agglomération de Baie-Saint-Paul est le principal pôle urbain de la MRC de Charlevoix, en conséquence, on retrouve à l'intérieur du périmètre d'urbanisation une grande mixité d'usages, de nombreux commerces et services et des équipements publics d'envergure régionale comme l'hôpital, le centre éducatif Saint-Aubin et des centres de services gouvernementaux. Il existe aussi une forte concentration d'équipements à vocation culturelle comme la bibliothèque, le musée d'art contemporain, le Carrefour culturel Paul-Médéric et de nombreuses galeries d'art. Le noyau historique de Baie-Saint-Paul, par la qualité de son patrimoine bâti et sa trame villageoise traditionnelle, possède un fort attrait touristique et est très achalandé durant la période estivale. Cette particularité de Baie-Saint-Paul devrait vraisemblablement s'accroître dans les prochaines années avec le développement du projet *Massif de Charlevoix* qui comporte la construction d'un hôtel, une salle multifonctionnelle, un marché public et une gare ferroviaire à proximité de la rue Ambroise-Fafard au cœur de Baie-Saint-Paul.

La densité d'implantation est forte dans le centre historique de Baie-Saint-Paul (bâtiments à deux étages, petits terrains, marges de recul faibles ou inexistantes). Les secteurs résidentiels plus récents sont principalement composés de résidences unifamiliales isolées. La totalité des rues à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sont desservies par les deux réseaux d'aqueduc et d'égout, ce qui permet d'optimiser l'espace en milieu urbain. La portion de la route 138 qui traverse le périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul présente un visage commercial conventionnel : boulevard à quatre voies, feux de circulation, commerces liés à la circulation de transit (station-service, hôtel, restauration rapide, centre commercial, grands espaces de stationnement, affichage abondant, etc.).

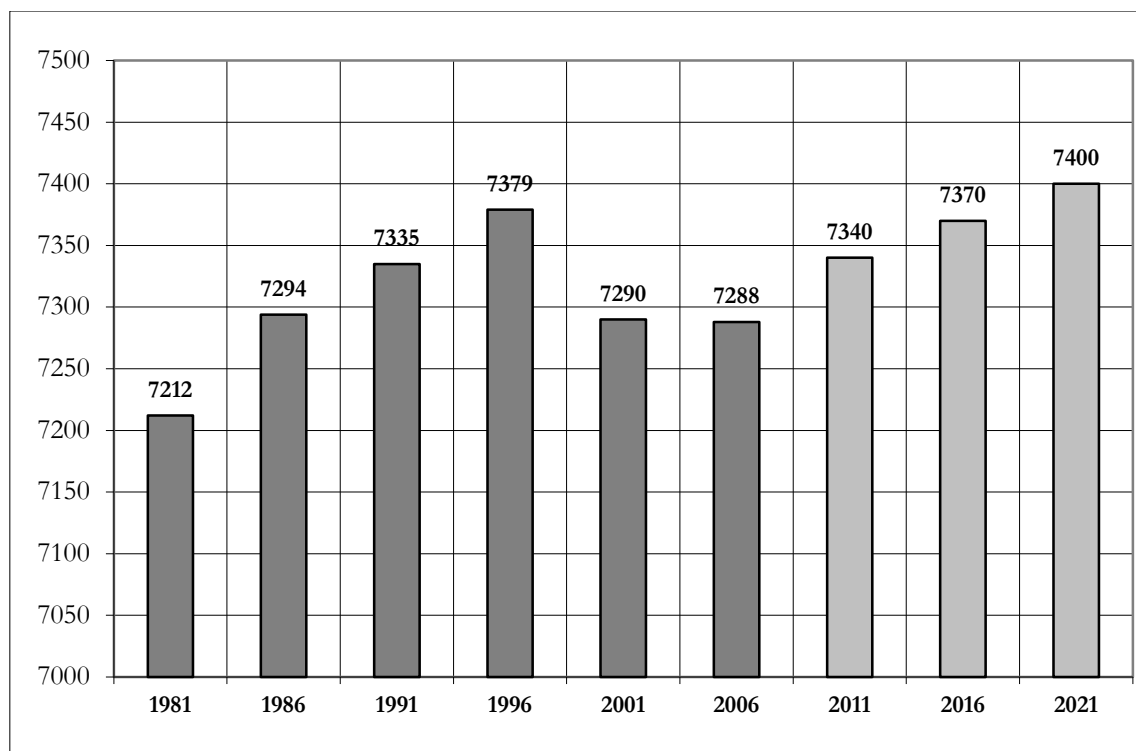
Le périmètre d'urbanisation actuel de Baie-Saint-Paul est fortement enclavé par la zone agricole protégée et des secteurs à forte pente. Les principaux secteurs qui ont canalisé le développement résidentiel au cours des derniers 15 ans à Baie-Saint-Paul ont tous atteint leur limite d'extension en zone non agricole. Le secteur Tremsim est limité par la zone agricole et par la présence d'un milieu humide, les secteurs Fillion, Fortin et Ménard sont aussi adjacents à la zone agricole.

Certains secteurs construits adjacents au périmètre d'urbanisation ne sont pas affectés par la zone agricole provinciale. Il s'agit principalement des secteurs de la Côte de Pérou et du sentier de l'Équerre. Ces deux secteurs sont situés dans des milieux à forte pente et sont déjà développés à des fins résidentielles de très faible densité. Un autre secteur, plus grand, est situé du côté ouest de la route 138 à l'entrée de Baie-Saint-Paul, ce secteur présente aussi une problématique de fortes pentes de même qu'une problématique de connexion à la trame urbaine existante étant donné la présence de la route 138 (secteur de la Côte Saint-Antoine). Finalement, un dernier secteur non affecté par la zone agricole se trouve à la sortie de Baie-Saint-Paul du côté nord-est de la route 362, il est aussi caractérisé par des fortes pentes.

Données et projections démographiques

Le graphique suivant présente l'évolution de la population de Baie-Saint-Paul pour la période s'étendant de 1981 à 2006 ainsi que les projections de la population pour les années 2011, 2016 et 2021.

Graphique 6.6.6.1 Projection de la population, Baie-Saint-Paul



Source : Statistiques Canada (1981-2006)

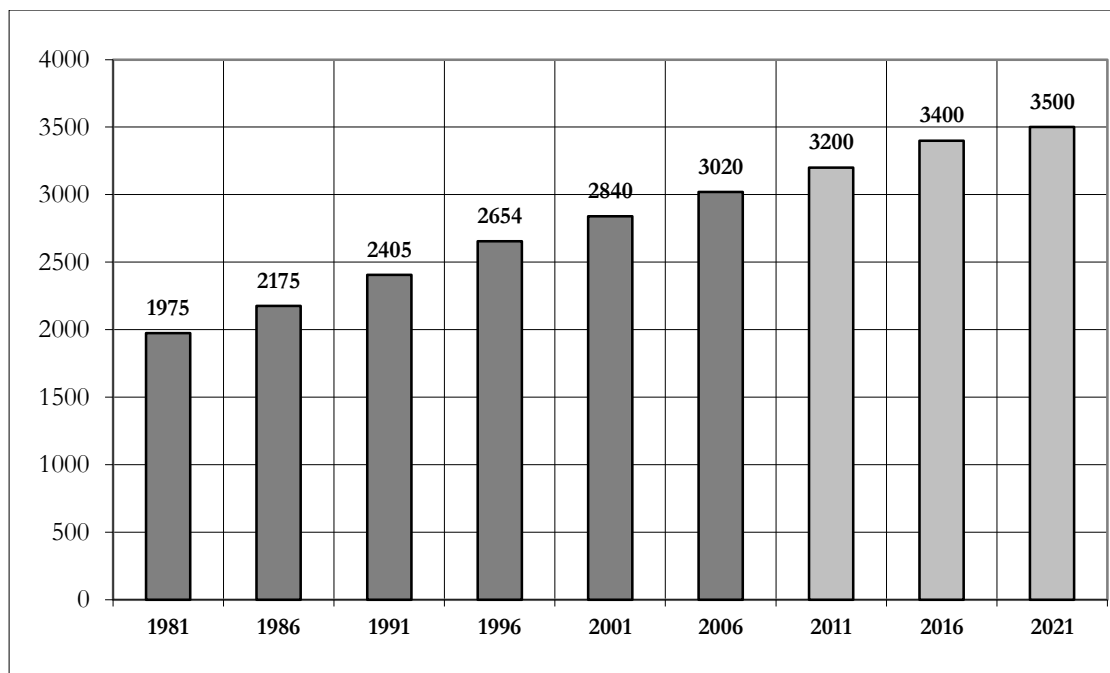
Réalisation : MRC de Charlevoix

Le premier constat, à l'analyse de ce graphique, est que la population de Baie-Saint-Paul a connue de très légères variations de plus ou moins 1% par période de 5 ans depuis la première année de référence (1981). Selon les données les plus récentes, 2001 et 2006, la population de Baie-Saint-Paul serait d'environ 7290 résidents permanents.

La simple évolution statistique de la population de Baie-Saint-Paul au cours des 25 dernières années ne permet pas de tirer des projections claires sur la croissance future de la population. Dans ce cas particulier, il est préférable de prendre en considération le fait que Baie-Saint-Paul est le principal pôle urbain de la MRC et qu'il s'y concentre la majorité des emplois. En conséquence, nous croyons que la population de Baie-Saint-Paul devrait connaître une croissance au cours des prochaines années pour atteindre près de 7400 personnes d'ici 10 à 15 ans. De plus, diverses tendances comme l'important projet de développement récréotouristique du *Massif de Charlevoix*, le développement de certaines industries ainsi qu'un probable phénomène de transformation de résidences secondaires en résidences principales pourrait accentuer ces prévisions.

Le graphique suivant présente l'évolution des ménages de Baie-Saint-Paul pour la période s'étendant de 1981 à 2006 ainsi que les projections des ménages pour les années 2011, 2016 et 2021.

Graphique 6.6.6.2 Projection des ménages, Baie-Saint-Paul



Source : Statistiques Canada (1981-2006)

Réalisation : MRC de Charlevoix

Contrairement à l'évolution passée de la population, le nombre de ménages à Baie-Saint-Paul a connu une croissance régulière depuis l'année de référence 1981. Selon ces données, le nombre de logements privés occupés de Baie-Saint-Paul est passé de 1975 à 3020 en l'espace de 25 ans, soit une croissance moyenne de 2,1% par année soit l'équivalent de 42 ménages par année. Nous croyons que parallèlement à la croissance projetée de la population, le nombre de ménages à Baie-Saint-Paul devrait connaître une croissance au cours des prochaines années.

Données générales sur l'émission de permis de construction

Les tableaux 6.6.6.3 et 6.6.6.4 donnent le nombre de permis émis selon différentes catégories de construction sur deux périodes distinctes soit de 1990 à 1998 et de 1999 à 2006. Le premier constat observé est que, malgré des variations annuelles parfois importantes, le nombre de permis délivré est relativement régulier et important depuis 1990. Toutefois, la principale observation à retenir de ces tableaux est l'augmentation du nombre de permis émis entre la période 1990-1998 et la période 1999-2006 pour la plupart des catégories de construction. Entre ces deux périodes, le nombre moyen annuel de permis de construction, toutes catégories confondues, est passé de 40 à 46, soit une augmentation de 15%.

La hausse la plus importante en chiffre absolu se situe dans les permis émis à des fins de résidences principales. Ceux-ci sont passés d'une moyenne de 32,7 à 36,2 entre les deux périodes étudiées. Le nombre moyen de permis délivré à des fins de construction commerciale est passé de 2,6 à 3,75 durant la même période. Le nombre moyen de permis émis à des fins de résidences saisonnières a également augmenté, passant de 3,2 en 1990-98 à 4,5 en 1999-06.

Tableau 6.6.6.3 : Nombre de permis de nouvelles constructions émis de 1990 à 1998

Années	Résidence principale	Résidence saisonnière	Commerce	Autres*	Total
1990	40	2	2	1	45
1991	30	3	2	0	35
1992	20	4	2	3	29
1993	21	7	2	1	31
1994	47	0	6	1	54
1995	33	3	1	0	37
1996	42	3	4	1	50
1997	32	4	2	4	42
1998	30	3	nd	nd	33
TOTAL	295	29	21	11	356
MOYENNE	32,7	3,2	2,6	1,4	39,6

* Les constructions à des fins agricoles ne sont pas prises en considération

Source : Ville de Baie-Saint-Paul, 2007

Tableau 6.6.6.4 : Nombre de permis de nouvelles constructions émis de 1999 à 2006

Années	Résidence unifamiliale	Résidence multiple	Résidence saisonnière	Commerce	Autres*	Total
1999	39	0	4	5	1	49
2000	22	0	5	4	2	33
2001	24	1	4	1	1	31
2002	41	5	4	4	3	57
2003	35	1	5	5	2	48
2004	34	1	8	3	0	46
2005	43	0	2	2	0	47
2006	43	1	4	6	1	55
TOTAL	281	9	36	30	10	366
MOYENNE	35,1	1,1	4,5	3,75	1,25	45,75

* Les constructions à des fins agricoles ne sont pas prises en considération

Source : Ville de Baie-Saint-Paul, 2007

Localisation des mises en chantier

Les tableaux 6.6.6.5 et 6.6.6.6 nous indiquent la proportion des nouvelles constructions qui s'implante à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul. Durant la période s'étendant de 1990 à 1998, nous estimons à 56% le nombre de nouvelles constructions résidentielles principales ou saisonnières implantées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Durant la période suivante, de 1999 à 2006, ce ratio augmente légèrement pour atteindre 58%.

En analysant l'implantation de l'ensemble des nouvelles constructions incluant les commerces, nous estimons à 60% le nombre de nouvelles constructions implantées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Baie-Saint-Paul entre 1999 et 2006.

Tableau 6.6.6.5 : Localisation des constructions résidentielles (principales ou saisonnières)

Périodes	Localisation des constructions résidentielles	
	Intérieur du périmètre d'urbanisation	Hors périmètre d'urbanisation
1990-1998	56%	44%
1999-2006	58%	42%

Source : Ville de Baie-Saint-Paul, 2007

Tableau 6.6.6.6 : Localisation des constructions (toutes catégories)

Périodes	Localisation des nouvelles constructions	
	Intérieur du périmètre d'urbanisation	Hors périmètre d'urbanisation
1999-2006	60%	40%

Source : Ville de Baie-Saint-Paul, 2007

Estimation de la demande de terrains constructibles (2008-2021)

Selon l'analyse des données récentes (1999-2006) nous pouvons avancer qu'il y a eu une moyenne annuelle de 35,1 constructions résidentielles de type unifamiliale, de 1,1 construction d'immeuble résidentiel à logements multiples et 5 constructions commerciales et de catégorie autres sur le territoire de Baie-Saint-Paul pour une moyenne globale de 41,2 constructions par année. En appliquant aux catégories de constructions suivantes; résidences multiples, commerciales et autres constructions une proportion d'implantation de 100% à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et en appliquant aux résidences unifamiliales une proportion d'implantation de 65% dans le périmètre, nous arrivons à une estimation de 29-30 constructions par année dans le périmètre d'urbanisation. Considérant que le nombre moyen de permis de construction a augmenté de 15% entre les périodes 1990-98 et 1999-2006, nous pouvons également envisager une telle augmentation pour le futur.

À cela nous pouvons aussi envisager, avec la réalisation du projet *Massif de Charlevoix* et le développement de certaines entreprises, une augmentation de la demande en terrains constructibles à l'intérieur de la ville de Baie-Saint-Paul. **Ainsi, nous estimons entre 35 et 40 la demande annuelle en terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul pour la période 2008-2011, entre 40 et 45 pour la période 2012-2016 et entre 45 et 50 permis pour la période 2016 à 2021.**

Tableau 6.6.6.7 : Estimation des superficies nettes requises (demande en terrains constructibles) à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul.

	Périodes			Total
	2008-2011 (4 ans)	2012-2016 (5 ans)	2017-2021 (5 ans)	
Permis / an	35-40	40-45	45-50	---
Permis totaux	140-160	200-225	225-250	565 - 635
Résidences unifamiliales (600 m²).				
Répartition	80%	75%	70%	---
Nb de permis	112-128	150-169	158-175	420-472
Superficie (m ²)	67 200 - 76 800	90 000 – 101 400	94 800 - 105 000	252 000-283 200
Résidences multifamiliales (1000 m²)				
Répartition	5%	10%	15%	---
Nb de permis	7-8	20-23	34-38	61-69
Superficie (m ²)	7000 -8000	20 000 – 23 000	34 000 – 38 000	61 000 – 69 000
Commerces et autres (2500 m²)				
Répartition	15%	15%	15%	---
Nb de permis	21-24	30-34	34-38	85-96
Superficie (m ²)	52 500 – 60 000	75 000 – 85 000	85 000 – 95 000	212 500 – 240 000
Superficie nette totale requise toutes utilisations (demande / m²)				
Superficie (m ²) (par période)	126 700 -144 800	185 000-209 400	213 800-238 000	525 500 - 592 200
Superficie (m ²) (cumulative)	126 700 -144 800	311 700-354 200	525 500 - 592 200	---

Source : MRC de Charlevoix, 2008

De manière à transformer une projection de permis de construction à l'intérieur du périmètre d'urbanisation en superficie de terrains constructibles (demande), nous avons dû établir certaines hypothèses de travail. La première est la répartition des permis de construction par catégorie d'usage. Nous croyons que les permis de construction à des fins de résidences unifamiliales représenteront respectivement 80%, 75% et 70% de l'ensemble des permis émis à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour les périodes de 2008-2011, 2012-2016 et 2017-2021. Durant les mêmes périodes, les permis délivrés pour des résidences multiples à l'intérieur du périmètre connaîtront une croissance pour représenter respectivement 5%, 10% et 15% du total des permis. Les permis émis à des fins commerciales et autres seront relativement stables et représenteront environ 15% des permis émis à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

La seconde hypothèse est la superficie moyenne des futurs terrains constructibles selon l'utilisation. Pour l'utilisation résidence unifamiliale nous estimons une superficie moyenne de 600 m², pour les résidences multiples 1 000 m² et pour les commerces et autres usages à l'intérieur du périmètre d'urbanisation 2 500 m².

En fonction des projections futures du nombre de permis de construction pour le périmètre d'urbanisation, de la répartition de ces permis selon les trois grands groupes d'usages urbains et de la superficie moyenne des terrains projetés, nous estimons la demande en espaces urbain à environ **520 000 m² à 600 000 m²** d'ici 2021 (voir tableau 6.6.6.7).

Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (2007)

À partir des données du rôle d'évaluation relatives à l'utilisation des terrains nous pouvons estimer le nombre de terrains vacants situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul. Les terrains vacants répertoriés se divisent en deux catégories, la première correspond aux terrains de petite superficie qui, règle générale, ne peuvent accueillir qu'une seule construction et la seconde catégorie correspond aux terrains de grande superficie qui peuvent faire l'objet d'un lotissement et accueillir plusieurs constructions.

Tableau 6.6.6.8 : Terrains vacants de petites superficies à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Utilisation la plus probable	Nombre de terrain	Superficie	
		Totale	Moyenne (arrondie)
Résidentielle	56	56 125 m ²	1000 m ²
Commerciale et Autres	9	22 910 m ²	2500 m ²

Source : MRC de Charlevoix, 2007

Tableau 6.6.6.9 : Terrains vacants de grandes superficies (offre) à l'intérieur du périmètre d'urbanisation en 2007

No	Secteurs	Superficie (m ²)			
		Totale (brute)	Ajustée ¹	-30%	Nette (utile)
1	Fortin +	57 157	30 000 (rive, pente forte, irr)	9 000	21 000
2	362 haut	74 000	53 500 (pente forte et irr)	16 050	37 450
3	Hôpital	41 590	40 000 (irr)	12 000	28 000
4	Marguerite	136 000	76 000 (ZMT, lacs, irr)	22 800	53 200
5	Bras N-O	30 000	21 500 (irr, rive, construction)	6450	15 050
6	Roy-Comeau	17 623	17 000	5 100	11 900
7	Pérou-138	16 500	8 000 (pente forte, rive, irr)	2400	5600
8	Polyvalente	57 500	40 000 (pente, rive, irr)	12 000	28 000
9	Ménard	7 960	0 (parc, jardin communautaire)	0	0
10	Chapelle	17 068	16 000 (irrégulier)	4 800	11 200
11	Simard/Pérou	0	Zone agricole	0	0
TOTAL	---	455 398	302 000	90 600	211 400

¹ La superficie ajustée prend en considération les pentes fortes, les cours d'eau les zones à risque de mouvement de terrain et les formes irrégulières plus difficiles à lotir.

Source : MRC de Charlevoix, 2007

Adéquation entre l'offre et la demande de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

En fonction des projections du nombre de permis de constructions résidentielles et commerciales prévus à l'intérieur du périmètre pour les périodes 2008-2011, 2012-2016 et 2017-2021 et des estimations de l'offre actuelle en terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul nous arrivons aux conclusions suivantes :

Tableau 6.6.6.10 : Adéquation entre l'offre et la demande de terrains à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. (avant révision)

Périodes	Offre en terrain	Demande en terrain	Adéquation
2008-2011	290 435 m ²	126 700 à 144 800 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Théoriquement suffisant; ▪ Terrains non aménagés (délai : planification travaux d'infrastructures, mise en marché, etc.); ▪ Début de spéculation, rétention, etc.
2012-2016	145 635 à 163 735 m ²	185 000-209 400 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Insuffisant pour la période; ▪ Forte spéculation; ▪ Pression sur les autres secteurs (ex. agricole); ▪ Pénurie.
2017-2021	0 m ²	213 800-238 000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pénurie; ▪ Très forte pression sur les autres secteurs (agricole, quartiers anciens, etc.).
Total	290 435 m ²	525 500- 592 200	Manque une superficie nette variant de 235 035 à 301 765 m ² (terrains constructibles)

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2007

Le tableau précédent nous indique que même avec une viabilisation complète, le périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul est insuffisant pour les perspectives de développement urbain sur un horizon de six (6) à huit (8) ans. De plus, le scénario élaboré pour la première période (2008-2011) ne prend pas en considération les délais nécessaires pour planifier, morceler, viabiliser et mettre en marché les grands terrains vacants.

Addendum 13 août 2014

Baie-Saint-Paul

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE BAIE-SAINT-PAUL

1. MISE À JOUR DÉMOGRAPHIQUE: STATISTIQUES¹³ ET PROJECTIONS¹⁴

Année	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2014	2019	2024
Population	7212	7294	7335	7379	7290	7288	7332	7 175	7 115	7 035
Ménages	1975	2175	2405	2654	2840	3020	3187	3 200	3 265	3 310
<i>Sources</i>	<i>Statistique Canada; Recensements</i>							<i>Institut de la statistique du Qc; Projections démographiques (09-24)</i>		

- Selon le décret 2014 sur la population des municipalités du MAMOT, la population de la ville de Baie-Saint-Paul serait estimée à 7378 personnes en 2014;

2. SUPERFICIE DISPONIBLE À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Les données indiquées au schéma d'aménagement et de développement révisé (juillet 2012) et au premier règlement de remplacement prennent en considération tous les espaces disponibles situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de 1987. Les espaces disponibles ont été inventoriés en 2007 et ils incluent tous les espaces vacants avec ou sans services (aqueduc et égout), ceux accessibles par une rue existante ainsi que ceux non accessible par une rue. Tous les grands lots ou terrains appartenant à un propriétaire unique mais qui doivent être lotis sont également compris dans l'ensemble des espaces disponibles. (Voir pages 6-12 et 6-81 du S.ADR)

Tableau 6.6.6.8 : Terrains vacants de petites superficies (offre) à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

<i>Utilisation la plus probable</i>	<i>Nombre de terrain</i>	<i>Superficie</i>	
		<i>Totale</i>	<i>Moyenne (arrondie)</i>
<i>Résidentielle</i>	56	56 125 m ²	1000 m ²
<i>Commerciale et Autres</i>	9	22 910 m ²	2500 m ²
<i>Total</i>	65	79 035 m ²	---

Source : MRC de Charlevoix, 2007

¹³ Les données statistiques proviennent des recensements 1981 à 2011 de Statistique Canada.

¹⁴ La projection de la population provient de L'Institut de la statistique du Québec. Projections consultées sur les liens suivants :

http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/persp_poplt/Mun_Men_2009-2024.xls

http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/persp_poplt/Mun_pop_2009-2024_T.xls

[Consulté le 4 octobre 2012]

Tableau 6.6.6.9 : Terrains vacants de grandes superficies (offre) à l'intérieur du périmètre d'urbanisation en 2007

No	Secteurs	Superficie (m ²)			
		Totale (brute)	Ajustée ¹	-30%	Nette (utile)
1	Fortin +	57 157	30 000 (rive, pente forte, irr)	9 000	21 000
2	362 haut	74 000	53 500 (pente forte et irr)	16 050	37 450
3	Hôpital	41 590	40 000 (irrégulier)	12 000	28 000
4	Marguerite	136 000	76 000 (ZMT, lacs, irr)	22 800	53 200
5	Bras N-O	30 000	21 500 (irr, rive, construction)	6450	15 050
6	Roy-Comeau	17 623	17 000	5 100	11 900
7	Pérou-138	16 500	8 000 (pente forte, rive, irr)	2400	5600
8	Polyvalente	57 500	40 000 (pente, rive, irr)	12 000	28 000
9	Ménard	7 960	0 (parc, jardin communautaire)	0	0
10	Chapelle	17 068	16 000 (irrégulier)	4 800	11 200
11	Simard/Pérou	0	Zone agricole	0	0
TOTAL	---	455 398	302 000	90 600	211 400

¹ La superficie ajustée prend en considération les pentes fortes, les cours d'eau les zones à risque de mouvement de terrain et les formes irrégulières (irr) plus difficiles à lotir.

Source : MRC de Charlevoix, 2007

- Selon l'inventaire des terrains vacants réalisé en 2007, nous avons estimé à 65 le nombre de petits terrains vacants (tableau 6.6.6.8). De ce nombre, 56 avaient une superficie de nature résidentielle (moyenne d'environ 1000 m²) et 9 avaient une superficie de nature commerciale (moyenne d'environ 2500 m²) totalisant environ 7.9 hectares.
- Selon l'inventaire des terrains vacants réalisé en 2007, nous avons estimé à 11 le nombre de grands terrains vacants situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul (tableau 6.6.6.9) pour une superficie totalisant environ 21.1 hectares après ajustement.
- Ainsi, en 2007, l'ensemble des terrains vacants (petits et grands) localisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul totalise **environ 29 hectares**.
- À cela, peut s'ajouter 18 terrains résidentiels potentiels localisés à l'intérieur d'îlots déstructurés contigus au périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul représentant une **superficie additionnelle d'environ 1 à 1.5 hectares**.

CONSTRUCTIONS RÉCENTES (2007-2013)

	Périmètre d'urbanisation (milieu urbanisés)		Milieu rural	
	Résidentiel	Autres	Résidentiel	Autres
2007	18	-	17	1
2008	6	4	25	-
2009	4	2	21	-
2010	3	2	22	2
2011	1	2	17	-
2012	21	3	17	-
2013	10	-	13	-
Total	63	13	132	3

Source: Services d'urbanisme, Ville de Baie-Saint-Paul (2014)

- De 2007 à 2013, 76 terrains ont fait l'objet d'une construction à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, du milieu urbanisé ou des îlots déstructurés de Baie-Saint-Paul. De ce nombre 63 étaient à des fins résidentielles et 13 à des fins autres (commerciales, industrielles ou institutionnelles) En utilisant les mêmes moyennes de superficie observées lors de l'inventaire des terrains vacants, la superficie théorique restante est maintenant évaluée à environ 20.45 hectares ou moins.

Résidentiel: $63 \times 1000 \text{ m}^2 = 6.3 \text{ ha}$

Commercial (autres): $13 \times 2500 \text{ m}^2 = 3.25 \text{ ha}$

Somme = 9.55 ha net d'espace urbain vacant consommé de 2007 à 2013

Superficie vacante théorique restante **20.45 hectares ou moins.**

3. ESTIMATION DES BESOINS EN ESPACES SUR UN HORIZON DE 15 ANS (2013-2028)

(Basée sur la moyenne annuelle des nouvelles constructions résidentielles implantées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation multipliée par un facteur de 1.5 sur une période de quinze ans).

- Selon l'analyse des données (1999-2006) inscrites au tableau no. 6.6.6.3 du SADR, il y a eu une moyenne annuelle de 35,1 constructions résidentielles de type unifamiliale, de 1,1 construction d'immeuble résidentiel à logements multiples et 5 constructions commerciales et de catégorie autres sur le territoire de Baie-Saint-Paul pour une moyenne globale de 41,2 constructions par année.
- L'analyse des données plus récentes (Tableau constructions récentes, 2006-2013) montre une très grande variabilité des implantations de constructions résidentielles à l'intérieur du milieu urbanisé de Baie-Saint-Paul. L'importante réduction de constructions résidentielles de 2008 à 2011, illustre une pénurie de terrains constructibles à Baie-Saint-Paul. Cette situation semble s'être atténuée par le développement du secteur des Marguerites (coté est de la rivière du Gouffre). En parallèle, durant la même période, il y a eu une hausse des constructions en milieu rural.

- En utilisant les données les plus représentatives des dernières années, (2006-2007 et 2012-2013) nous arrivons à un total de 79 nouvelles constructions à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sur une période de quatre ans, pour une moyenne arrondie de 20 par année.
- En fonction de l'ensemble de ces données et de l'utilisation d'un facteur de 1.5 comme multiplicateur et marge de sécurité dans les projections, nous utiliserons une estimation moyenne de trente (30) constructions par années à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul.

Prévision des besoins en nombre de lots sur un horizon de 15 ans: 2013-2028 : **450 lots de type urbain (résidentiels, commerciaux, industriels, autres, etc.)**

À cette échelle, il est plus pratique d'utiliser des équivalents en superficie. Nous estimons que 450 lots constructibles à Baie-Saint-Paul correspondent à une superficie nette de 42 ha et nécessitent par conséquent une superficie brute d'environ **60 hectares**. Nos hypothèses de calcul sont les suivantes:

Besoin estimé sur 15 ans: 450 lots urbains		
Proportion de lots de nature résidentielle:85% 383 lots		Proportion de lots de nature autre: 15% 67 lots
Proportion d'unifamiliale: 85%	Proportion de lots multifamiliales 15%	---
326 lots	57 lots	
Superficie unitaire: 600 m ²	Superficie unitaire: 1000 m ²	Superficie unitaire: 2500 m ²
Total: 19.56. ha	Total: 5.7 ha	Total: 16.75 ha
Besoin estimé sur 15 ans: 42 ha superficie nette		

60 hectares bruts (-30% d'emprise de rue et espace vert) correspondent à 42 hectares nets

Prévision des besoins en espace (superficie brute) sur un horizon de 15 ans: 2013-2028 : **60 hectares**.

4. ADÉQUATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE SUR UN HORIZON DE 15 ANS (2013-2028)

En soustrayant les prévisions de croissance résidentielle et autres (besoins de terrains ou superficie) à l'intérieur des périmètres d'urbanisation pour un horizon de 15 ans aux estimations des espaces actuellement disponibles (offre estimée de terrains) dans le périmètre d'urbanisation proposé, nous arrivons à la conclusion suivante:

Superficie brute vacante disponible en 2014: +20.45 ha

Superficie brute nécessaire sur une période de quinze ans: -60.00 ha

- Sur un horizon de 15 ans (2013-2028) le périmètre d'urbanisation de 1987 de la municipalité de Baie-Saint-Paul présente un **déficit théorique d'espaces de 39.55 ha** en superficie brute).

5. PROPOSITION DE MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

1. PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE BAIE-SAINT-PAUL

À l'aide d'outils géomatique, nous calculons que la superficie du périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul passe de 490.63 ha à 530.06 ha soit un agrandissement global de 39.43 hectares. (Voir carte 6.8)

- Le principal agrandissement du périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul se situe dans la partie centre-ouest du milieu urbanisé. La zone visée se compose de trois secteurs relativement distincts: Le premier, une grande terre vacante communément nommée "Terre Succession Maurice Larouche" d'une superficie d'environ 18 hectares est cernée sur trois cotés par des milieux urbanisés. Cette terre est traversée par une emprise de ligne électrique. Le deuxième secteur correspond au quartier résidentiel nommé "Sentier de L'Équerre" majoritairement construit et desservi par le réseau d'aqueduc et finalement le troisième secteur est formé d'une bande de terre d'une profondeur d'environ 60 mètres occupée en partie par un usage récréatif (golf) située en bordure du chemin de l'Équerre. Ce troisième secteur couvre une superficie approximative de 5 ha. Une exclusion de la zone agricole protégée était nécessaire pour deux des trois secteurs ciblés, la CPTAQ a produit une décision favorable le 12 mai 2014 (décision no. 403138)
- Le second agrandissement en importance du périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul se situe à l'entrée est de la ville. Cet agrandissement vise à inclure au périmètre d'urbanisation deux secteurs lotis, déjà desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout et partiellement construits, soit les secteurs de la rue de l'Usine et de la rue de l'Hermitage (du Verger). La superficie vacante est estimée à environ 8 ha. Aucun accès résidentiel direct sur la route 138 n'est autorisé.
- Le troisième agrandissement d'importance couvre une superficie d'environ 7 hectares situé à proximité de la rue de la Chapelle et d'un terrain industriel. Il n'est pas localisé en zone agricole.
- Le périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul est réduit de manière importante à deux endroits de manière à respecter un milieu agricole dynamique (ruisseau Michel/Suspension Simard) et un milieu forestier (au nord du quartier Tremsim) situé près de la rivière du Gouffre.
- D'autres ajustements plus mineurs du périmètre d'urbanisation du Baie-Saint-Paul sont proposés afin de mieux refléter les limites de propriétés, les limites de la zone agricole provinciale et les limites du fleuve. Ces ajustements sont rendus nécessaires et découlent de l'utilisation d'informations géoréférencées plus récentes et plus précises. (Voir carte 6.8) Une exclusion de la zone agricole protégée était nécessaire pour certains des secteurs visés, la CPTAQ a produit une décision favorable le 6 septembre 2013 (décision no. 403138)
- Il est important de mentionner que la ville de Baie-Saint-Paul (pôle régional de la MRC) possède un important secteur institutionnel (polyvalente avec terrains de sports, hôpital, cimetière, école primaire, etc.) couvrant plus de 28 hectare d'un seul tenant et situé au centre du périmètre d'urbanisation. Ce secteur ne peut pas servir à des fins résidentielles. (Voir carte 6.8).

- Par ailleurs, il faut également préciser que le secteur du Boisé du Quai (18.6 ha), bien qu'il soit intégré au périmètre d'urbanisation de la ville, est affecté et zoné à des fins de conservation et de récréation légère qui n'autorise pas le développement résidentiel. (Voir carte 6.8).

6. BILAN GLOBAL

1. Estimation de l'offre et de la demande

	Baie-Saint-Paul
SITUATION ACTUELLE (OFFRE) Estimation de la superficie vacante dans le périmètre d'urbanisation de 1987 (en vigueur) et qui sont maintenus dans la proposition de modification du 13 août 2014.	+20.45 ha
Estimation des besoins (DEMANDE) en superficie constructible dans le périmètre d'urbanisation pour les 15 prochaines années (2013-2018) (20 X 1.5 X 15)	-60 ha (450 lots urbains) voir section 3
Bilan: surplus ou déficit théorique de superficie en 2018 en conservant le périmètre d'urbanisation actuel (1987)	-39.55 ha

2. Bilan de la proposition de modification du périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul (hectare)

	Baie-Saint-Paul
Superficie du périmètre d'urbanisation de 1987 (en vigueur)	490.63 ha
Superficie du périmètre d'urbanisation proposé (13 août 2014)	530.06 ha
Bilan des modifications apportées au périmètre d'urbanisation	+39.43 ha

7. CONCLUSION

L'agrandissement global de 39.43 ha proposé au périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul permet de répondre adéquatement aux besoins estimés en superficie pour le développement urbain pour les quinze prochaines années de Baie-Saint-Paul (60 hectares) en tenant compte de l'ensemble des terrains vacants (20.45 hectares) dans le périmètre d'urbanisation actuel.

Proposition de délimitation du périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul

Voir la carte 6.8 intitulée « Périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul » pour la délimitation du périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul.

- La MRC demande à la municipalité de Baie-Saint-Paul de poursuivre sa réflexion sur l'aménagement du cadre bâti à l'intérieur du périmètre d'urbanisation afin d'optimiser adéquatement l'offre de terrains constructibles. Cette réflexion devra, entre autres, porter sur les éléments suivants :
 1. Poursuivre la viabilisation complète du périmètre d'urbanisation avec les réseaux d'aqueduc et d'égout;
 2. Tracer, au plan d'urbanisme, le parcours projeté des principales voies de circulation de manière à optimiser le lotissement des terrains vacants;
 3. Interdire l'aménagement de rue privée ou s'assurer que leurs tracés répondent aux attentes de la municipalité, à la capacité financière de la municipalité ainsi qu'à celle des autres fournisseurs de services publics;
 4. Adopter des normes qui favorisent une densification du noyau urbain comme par exemple : une superficie maximale pour les lots, une réduction des marges de recul, etc.;
 5. Favoriser des usages résidentiels plus denses comme les duplex, triplex et les maisons en rangée dans un rayon de un (1) kilomètre (10-15 minutes de marche) du centre-ville;
 6. Imposer des surtaxes aux terrains vacants desservis en fonction du frontage et de la superficie;
 7. Advenant un développement commercial important dans le noyau urbain, revoir au besoin les exigences en matière d'espaces de stationnement et définir une stratégie de partage des stationnements existants.
- Le secteur de la route du Relais sera le prochain secteur considéré en priorité pour une extension du périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul.

À insérer:

6.8 : Carte du périmètre d'urbanisation de Baie-Saint-Paul

6.7 L'AFFECTION URBAINE

Localisation

L'affectation urbaine couvre le noyau urbain de Baie-Saint-Paul ainsi que les noyaux villageois de Petite-Rivière-Saint-François, de Saint-Urbain, de Saint-Hilarion, des Éboulements, de Saint-Joseph-de-la-Rive (Les Éboulements), de Saint-Bernard et de Saint-Louis à L'Isle-aux-Coudres (voir cartes 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 et 6.8 du présent chapitre).

Caractéristiques

- L'affectation urbaine regroupe tous les secteurs inclus à l'intérieur des limites des périmètres d'urbanisation, à l'exception des secteurs sous tenure publique à Petite-Rivière-Saint-François;
- L'affectation urbaine (ou les périmètres d'urbanisation) correspond aux noyaux urbains ou villageois et répond à des critères de concentration, de densité du cadre bâti, de pluralisme des fonctions urbaines (résidentielle, commerciale, publique, institutionnelle...), de présence d'équipements et d'infrastructures d'utilité publique, etc.;
- L'affectation urbaine peut inclure aussi des espaces délimités, planifiés et étalés sur plusieurs phases pour répondre aux besoins de développement urbain à court ou moyen terme (de 10 à 15 ans) de la municipalité;
- L'affectation urbaine n'empiète pas sur le territoire agricole protégé mais peut être contiguë à ce territoire.

Intentions d'aménagement dans l'affectation urbaine

Par la délimitation, au schéma d'aménagement et de développement, des périmètres d'urbanisation (affectation urbaine) la MRC indique son intention de voir s'y localiser en priorité les futurs développements de type urbain soit principalement les développements de nature résidentielle, commerciale et de service. De même, la MRC souhaite que la majeure partie des investissements publics pour des infrastructures et des équipements collectifs (réseaux d'aqueduc et d'égout, équipements culturels ou récréatifs, etc.) se concentre à l'intérieur de l'affectation urbaine délimitée par les périmètres d'urbanisation. Les équipements de nature ou de portée régionale devront être orientés de façon prioritaire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Baie-Saint-Paul.

Ces intentions visent essentiellement à assurer une meilleure gestion des milieux urbains, à réduire les coûts collectifs induits par l'absence de planification et à préserver les ressources du milieu naturel situées en périphérie des milieux urbanisés (sol agricole, milieux forestiers, milieux humides, habitats fauniques, paysages ruraux exploités à des fins touristiques et/ou de villégiature, etc.).

Tableau 6.7.1 : Compatibilité des usages : Affectation urbaine

USAGES	COMPATIBILITÉ	NORMES SPÉCIFIQUES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION
Agricoles ou à caractère agricole		
Sans élevage : Culture des végétaux en général (excluant le reboisement à des fins d'exploitation forestière) et ses activités connexes	Non compatible	Les municipalités devront encadrer les situations existantes (droit acquis, agrandissement, etc.)
D'élevage : Porcherie, aviculture, production laitière, bovin, agneau, dinde, pisciculture, visonnière et leurs activités connexes.	Non compatible	Les municipalités devront encadrer les situations existantes (droit acquis, agrandissement, etc.)
Usage para-agricole : Serre horticole, pépinière, production de gazon, de sapins de Noël (max. 12 ans) et autres activités semblables	Non compatible	Les municipalités devront encadrer les situations existantes (droit acquis, agrandissement, etc.)
Liés à la foresterie		
Exploitation de la matière ligneuse, aménagement, sylviculture	Non compatible	La foresterie urbaine est autorisée
Reboisement : Reboisement à des fins d'exploitation forestière	Non compatible	La foresterie urbaine est autorisée
Exploitation (récolte) des ressources marginales de la forêt	Non compatible	La foresterie urbaine est autorisée
Liés à l'extraction		
De l'eau, (à des fins commerciales)	Non compatible	Limiter l'extension à la propriété existante et prévoir l'extinction des droits acquis après trois ans d'inactivité au plus.
De sable, de pierre, de gravier <i>L'incompatibilité de l'extraction du sable et du gravier ne s'applique qu'aux terres privées ou aux terres du domaine de l'État qui font déjà l'objet d'une soustraction à l'activité minière.</i>	Non compatible	Limiter l'extension à la propriété existante et prévoir l'extinction des droits acquis après trois ans d'inactivité au plus.

Tableau 6.7.1 : *Compatibilité des usages - Affectation urbaine (suite)*

Industriels (voir aussi chapitre industriel)		
Transformation primaire de la ressource forestière ou minière	Non compatible	Les municipalités devront encadrer les situations existantes (droit acquis, agrandissement, etc.)
Transformation d'une ressource marginale forestière : Gomme de sapin, huile essentielle, bleuétière, etc.	Non compatible	Les municipalités peuvent prévoir des exceptions à condition d'inclure des mesures de mitigation appropriées.
Transformation liée à la ferme	Non compatible	Exception : si la ferme est déjà existante à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.
Manufacturier léger Boulangerie, ébénisterie, ferblantier, etc. (Superficie totale de planchers inférieure à 675m ²)	Compatible	Les municipalités doivent inclure des mesures de mitigation appropriées.
Manufacturier intermédiaire Superficie totale de planchers de 675m ² à 3000m ²	Compatible	Conditionnel à l'adoption d'un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour régir une nouvelle implantation ou l'agrandissement d'un bâtiment existant.
Manufacturier lourd Superficie totale de planchers supérieure à 3000m ² ou tout autre usage industriel qui génère des contraintes majeures	Compatible	Conditionnel à l'adoption des outils suivants : 1. Règlement sur les usages conditionnels (pour régir les nouveaux usages) ; 2. Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour régir une nouvelle implantation ou l'agrandissement d'un bâtiment existant.
Recherche et développement	Compatible	En priorité sur le territoire de Baie-Saint-Paul
Indissociable du milieu riverain Industrie maritime avec rampe de mise à l'eau	Compatible	Les municipalités doivent inclure des mesures de mitigation appropriées.
Industrie maritime sans rampe de mise à l'eau	Non compatible	A l'exception du territoire de L'Isle-aux-Coudres. La municipalité doit inclure des mesures de mitigation appropriées.
Commerciaux et de services		
Agrotouristique (lié à une ferme) : Hébergement à la ferme, table champêtre, interprétation des activités de l'entreprise agricole et dégustation et vente de ses produits	Non compatible	Exception : si la ferme est déjà existante à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.
Hébergement communautaire (Vocation sociale ou récréative sans but lucratif)	Compatible	

Tableau 6.7.1 : *Compatibilité des usages - Affectation urbaine (suite)*

Commerciaux et de services		
Hébergement commercial : Hôtel, motel, auberge, gîte, établissement de camping, cabines, résidence de tourisme, centre de vacance, meublé rudimentaire, village d'accueil, etc.	Compatible	Exception : Les municipalités devront interdire ou restreindre sévèrement les usages de type : résidences de tourisme, meublés rudimentaires, terrains de camping, centres de vacance, etc. à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.
Commerces et services à vocation touristique (non liés à une ferme) : Restaurant, boutique, artisanat, etc.	Compatible	
Services et équipements liés au transport (camionnage, tour nolisé en avion ou hélicoptère, entreposage)	Non compatible	Les municipalités peuvent prévoir des exceptions à condition d'inclure des mesures de mitigation appropriées.
Lieu d'interprétation d'un élément d'intérêt régional indissociable du site et ses activités connexes : Site d'interprétation historique, culturelle, écologique, esthétique	Compatible	
Services personnels et professionnels (sans vente de bien matériel) : Avocat, architecte, coiffure, réparation d'électroménagers, électronique	Compatible	
Entrepreneur-artisan : Électricien, constructeur, excavateur, camionneur artisan, etc.	Compatible	Les municipalités doivent inclure des mesures de mitigation appropriées. (ex. : zone particulière, écran tampon, superficie maximale, entreposage, etc.)
Artisans métier d'art	Compatible	
Associés à la fonction urbaine : Commerce de détail et service, service personnel, professionnel et d'affaire, institution financière, dépanneur, station service, épicerie	Compatible	

Tableau 6.7.1 : *Compatibilité des usages - Affectation urbaine (suite)*

Résidentiels		
Résidence de ferme : Résidence liée à une entreprise agricole	Non compatible	Sauf si les dispositions de l'article 40 LPTAAQ s'appliquent
Résidence unifamiliale isolée autre que liée à une ferme : Résidence permanente, secondaire, biparentale, de villégiature, chalet et camp	Compatible	Un logement biparental peut être ajouté à une résidence existante conformément aux dispositions du paragraphe 3.1 du 2 ^e alinéa de l'article 113 LAU. Aux conditions suivantes : Un seul compteur électrique, une seule prise d'eau, une seule installation septique, une seule adresse civique. Le logement biparental ne s'adresse qu'aux personnes suivantes : les parents, grands-parents, frères, sœurs et les enfants des occupants du logement principal ainsi que leur conjoint et les personnes qui sont à leur charge
Bifamiliale : Unifamiliale jumelée, duplex	Compatible	
Trifamiliale et autres : Trifamiliale, unifamiliale en rangée, multifamiliale, etc.	Compatible	
Récréatifs		
Récréatif extensif : Sentier et piste de randonnée, parc et espace vert, sentier de ski de fond, piste cyclable, etc.	Compatible	
Récréatif intensif : Piste de go-karts, aréna, centre de ski alpin, champs de tir, terrain de jeu avec équipements, pisciculture récréative, etc. Les centres équestres, les pensions (avec ou sans élevage de chevaux) et les chenils (quatre chiens et plus) font partie de cette catégorie.	Non compatible	Les municipalités peuvent prévoir des exceptions pour les usages et équipements récréatifs de nature urbaine qui ne génèrent pas de contraintes majeures (aréna, terrain de sports, salle de quilles, marina de plaisance, etc.)

Tableau 6.7.1 : *Compatibilité des usages - Affectation urbaine (suite)*

Institutionnels et services publics		
Église, école, poste, cimetière, centre d'archives, bibliothèque, musée, police, fonction publique, etc.	Compatible	
Lieux, équipements et infrastructures d'utilités publiques		
Réseau routier	Compatible	
Équipements liés au transport : Aire d'entreposage du MTQ, aéroport, héliport, quai, gare, etc.	Non compatible	Exception : Les gares, terminus et quais pour le transport de passagers.
Transport énergétique (poste et réseau de distribution)	Compatible	Les autres types de poste et de réseau : uniquement à des fins publiques et s'il n'existe pas de site de moindre impact ailleurs et que des mesures de mitigation soient prises.
Production énergétique	Compatible	Uniquement à des fins publiques et s'il n'existe pas de site de moindre impact ailleurs et que des mesures de mitigation soient prises.
Lieux, équipements et infrastructures d'utilités publiques		
Équipement de télécommunication	Compatible	À la condition que les sites retenus permettent d'assurer la sécurité et la santé de la population.
Aqueduc et égout, prise d'eau et traitement des eaux	Compatible	
Lieu et équipement de traitement des matières résiduelles Lieu d'élimination, centre de tri et d'entreposage, écocentre, ressourcerie et autres activités qui visent le recyclage et la réutilisation, etc.	Non compatible	Les municipalités peuvent prévoir des exceptions à condition d'inclure des mesures de mitigation appropriées.

Règl. 188-21, art. 5, 2022-04-19

"6.7.1 La politique de gestion des zones de réserve et des zones de développement prioritaire situées dans les périmètres d'urbanisation

Le schéma d'aménagement et de développement révisé identifie à l'intérieur de certains périmètres d'urbanisation des zones de réserve et des zones de développement prioritaire. La gestion de ces zones se fait de la manière suivante:

La mise en place d'un développement (résidentiel, commercial, ou autre) dans une zone de réserve identifiée au schéma d'aménagement et de développement révisé nécessite une modification au schéma d'aménagement. La MRC doit s'assurer que la demande respecte les principes de gestion responsable de l'urbanisation et réponde aux conditions présentées dans la présente section.

- La construction (résidentielle, commerciale ou autre) ne sera pas autorisée dans les zones de réserve tant que les zones de développement prioritaire ne seront pas construites dans une proportion de 75%.
- Une municipalité qui souhaite amorcer le développement d'une zone de réserve inscrite au schéma d'aménagement et de développement révisé devra, d'une part, avoir un plan et une réglementation d'urbanisme conforme au schéma révisé et, d'autre part, transmettre à la MRC une demande de modification du schéma accompagnée d'un document justificatif qui démontre clairement que l'objectif de 75% de construction dans les zones de développement a été atteint. La partie de la zone de réserve demandée devra répondre à un besoin d'urbanisation démontré sur un horizon maximum de 10 ans. Tout nouveau développement devant être effectué dans une zone de réserve devra se faire en continuité de la trame urbaine existante et pourvue des infrastructures de bases (aqueduc et égout).
- Il sera possible pour une municipalité dont le plan et la réglementation d'urbanisme sont conformes au schéma révisé d'interchanger une superficie située en zone de réserve pour une superficie identique située en zone de développement prioritaire dans la mesure que les superficies échangées soient les mêmes (mécanisme de transfert ou de bascule). De plus, la municipalité devra démontrer dans le dossier argumentaire que la partie transférée en zone de développement prioritaire s'avère une option économiquement appropriée pour le développement de la municipalité.

Procédures relatives à une demande de modification du schéma d'aménagement

Une municipalité peut initier une demande de modification du schéma concernant une zone de réserve par le dépôt à la MRC d'un document descriptif et justificatif du projet. Ce document devra contenir minimalement les informations suivantes :

1. Une description de la demande ou du projet indiquant les informations pertinentes applicables (ex : localisation des espaces demandés, superficies, nature du projet, usages projetés, densités résidentielles prévues, nombre de logements estimé, la localisation des services municipaux tels les égouts sanitaire et pluvial ainsi que l'aqueduc);
2. Un inventaire des espaces vacants constructibles à l'échelle de la municipalité;
3. Une description de la croissance attendue de la municipalité pour les dix (10) prochaines années en fonction des besoins existants ou projetés en utilisant des données reconnues ou justifiées;
4. Les moyens qu'entend utiliser la municipalité afin d'assurer l'intégration des projets de développement projetés à sa structure urbaine (forme/fonction/réseau) et la préservation des caractéristiques paysagères locales ou régionales d'intérêt;

5. Une cartographie à l'échelle montrant les terrains concernés incluant leur situation géographique dans le périmètre d'urbanisation, le réseau hydrographique, les voies de circulation (route, piste cyclable et pédestre), les contraintes naturelles et anthropiques et toutes autres informations pertinentes à la compréhension des composantes impliquées.

Si nécessaire, la demande pourra également contenir des informations sur :

1. La rentabilité estimée du projet;
2. Une description de la mobilité sur les terrains visés et une analyse des impacts et des connexions existantes ou projetées avec les réseaux de transport des secteurs environnants;
3. Toute autre information pertinente comme les infrastructures environnementales requises.

Ensuite, la MRC peut amorcer une modification du schéma d'aménagement conformément aux procédures prévues à la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1)