

RAPPORT D'INVENTAIRE 2008

VILLE DE BEAUPRÉ

**ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIERS
DE 1998 À 2008**



SERVICE DE L'URBANISME

Le présent document a été réalisé grâce à la collaboration de :

**Madame Mélissa Normandin, étudiante-stagiaire en urbanisme
Monsieur Jean-François St-Pierre, directeur du Service d'urbanisme**

RAPPORT D'INVENTAIRE Historique des mises en chantier de 1998 à 2008

Thème : Utilisation du sol à Beaupré

Titre : Évolution de l'émission des permis de constructions résidentielles et non-résidentielles

OBJET

Ce rapport a pour mandat de présenter la tendance actuelle dans la ville de Beaupré en ce qui concerne le développement domiciliaire, d'une part, et la construction non-résidentielle d'autre part. Le contenu de ce document permettra de constater le rythme avec lequel s'est développé le territoire de la ville de Beaupré au cours des 10 dernières années. De plus, une analyse comparée des résultats concernant les permis résidentiels délivrés en lien avec la superficie des terrains vacants disponibles servira à établir des constats quant à l'ampleur des développements passés ou à venir et ce, sur la base d'une densité d'occupation du territoire d'environ 13 logements à l'hectare.

La compilation des chiffres de la dernière décennie, couvrant la période d'émission de permis de constructions de 1998 à 2008, permettra également d'appuyer concrètement les bases de la refonte du plan et des règlements d'urbanisme. En effet, la ville de Beaupré redéfinira des mesures d'aménagements et des critères capables d'assurer la viabilité et le développement harmonieux des projets de constructions implantés dans les différentes zones de son territoire. De plus, ce document permettra à la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ) de bien saisir la réalité de la ville ainsi que la cadence actuelle de son développement. Nous souhaitons que cette initiative facilite les échanges avec cette entité régionale et qu'elle conduira à la mise en commun d'objectifs d'aménagements qui tiennent compte du contexte actuel de la ville de Beaupré.

CONSTAT

Tout d'abord, il est pertinent d'établir le rythme avec lequel les nouvelles constructions résidentielles se sont érigées sur le territoire de la ville depuis les dix dernières années. À l'aide des données compilées à l'intérieur du tableau #1, on constate la création de 301 unités résidentielles de 1998 à la mi-août 2008 (Source : *Rapport annuel des permis de 1998 à 2008, Ville*

de Beauré). Sur la base d'une densité d'occupation du territoire de 13 logements à l'hectare¹, on peut déduire qu'environ 23 hectares de terrains vacants, localisés dans les secteurs desservis ou dans les territoires non développés, ont été comblés par des résidences entre 1998 et le mois d'août 2008. Chaque année, il y aurait donc une moyenne de 2.18 hectares de terrains développés à des fins résidentiels, pour environ 28 nouvelles unités de logements créées.

TABLEAU#1 : Évolution des constructions, résidentielles ou autres, réalisées entre 1998 et 2008 à Beauré

Année	Usages et Nombre de permis		Valeur des travaux		Unités de logements créés
	Résidentiel	Autres usages ²	Résidentiel	Autres usages	Résidentiel
2008 ³	41	1	6 920 000\$	200 000\$	41
2007	32	6	8 892 000\$	9 976 598\$	55
2006	13	0	7 951 000\$	0	97
2005	19	0	4 535 000\$	0	29
2004	13	1	2 425 000\$	100 000\$	25
2003	11	1	1 481 000\$	800 000\$	11
2002	14	0	1 941 000\$	0	17
2001	7	1	677 000\$	500 000\$	7
2000	5	1	565 000\$	620 400\$	8
1999	6	5	849 000\$	22 072 400\$	6
1998	5	2	465 000\$	3 270 000\$	5

¹ La densité d'occupation a été déterminée à l'aide de la moyenne des densités des différentes classes d'habitations présentes à Beauré à partir du sommaire du rôle d'évaluation de 2008 (ex : maisons unifamiliales, condominiums, hôtels résidentiels, etc.).

² Les constructions non-résidentielles réfèrent aux usages commerciaux (bureaux&services), industriels et institutionnels/publiques.

³ La compilation des permis délivrés pour l'année 2008, résidentiels et autres, se termine le 31 août 2008.

TABLEAU#1 : (Suite) Évolution des constructions, résidentielles ou autres, réalisées entre 1998 et 2008 à Beaupré

Année	Usages et Nombre de permis		Valeur des travaux		Unités de logements créés
	Résidentiel	Autres usages ⁴	Résidentiel	Autres usages	Résidentiel
TOTAL :	166	18	36 701 000\$	37 539 398\$	301
MOYENNE :	15.66 const. Rés./an	1.6 const. autres que rés./an	3 462 358 \$/an	3 541 452\$/an	28 log./an

Le rapport d'inventaire portant sur les terrains vacants disponibles en 2008 indique qu'il y aurait environ 422 hectares de terrains non-développés et 91 hectares de secteurs développés desservis (cadastrés ou non) ainsi que de secteurs en développement non-desservis en terrains vacants également disponibles sur le territoire. Ces résultats montrent que la ville de Beaupré présente suffisamment d'espaces développables, situés dans le périmètre d'urbanisation délimité en 2008, pour assurer la construction résidentielle ou autres et ce, pour le prochain siècle. En effet, à titre de projection on peut établir que si la tendance à l'urbanisation se maintient à un rythme d'environ 3,3 hectares par année (voir section : *Constructions non-résidentielles*), la ville de Beaupré dévoile suffisamment de territoires vacants pour soutenir les développements au cours des 115 prochaines années (384.75 ha/3.3 ha d'urbanisation par année et ce, suite au retrait de 25% de la superficie de 513 ha pour fins d'utilités publiques). De plus, ces projections ne considèrent même pas les potentiels de développement des espaces vacants du secteur du Mont Ste-Anne, situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, et qui représentent environ 129 hectares de terrains à développer dans l'avenir.

⁴ Les constructions non-résidentielles réfèrent aux usages commerciaux (bureaux&services), industriels et institutionnels/publiques.

L'analyse plus approfondie de l'évolution annuelle des données du tableau #1 permet de constater que le nombre d'unités de logements créées est en hausse quasi-constante depuis 1998, à l'exception des années 2001 et 2003. D'autre part, on observe que le nombre de permis de constructions résidentielles n'augmente pas au même rythme que la quantité des logements développés. Ce phénomène s'explique en raison des projets intégrés d'habitations (ex : résidences pour personnes retraités) qui augmentent la proportion des unités de logements par rapport aux permis de constructions émis. Ainsi, la ville de Beaupré présente cette particularité à savoir que le nombre de mises en chantier qui survient sur le territoire n'est pas nécessairement en concordance avec le nombre d'unités de logements créées pour la même année.

À titre d'exemples, seulement 13 permis de constructions résidentielles ont été délivrés en 2006 pour 97 unités de logements et ce, en raison de la création de 77 unités d'habitations liées au seul projet de la résidence pour personnes retraitées des «*Jardins de la Côte*». La mise en lumière de ce contexte nous permet également de conclure que l'année 2007 n'a pas été moins dynamique, en termes de développement résidentiel, contrairement à ce que les chiffres relatifs aux unités de logements laissent paraître, à première vue, en passant de 97 à 55 unités. En effet, le nombre de permis résidentiels et la valeur associée à chaque unité est supérieure en 2007 avec une moyenne de 161 672\$ par unité comparativement à 81 969\$ par unité en 2006.

D'autre part, les données compilées jusqu'au mois d'août 2008 laisse croire que le bilan annuel des unités de logements créées sera similaire, voire même supérieur, à l'année 2007. En effet, de janvier à août 2008, 41 permis de constructions résidentielles ont été délivrés pour 41 unités de logements. De plus, on prévoit d'ici la fin de l'année 2008 l'émission d'une dizaine de permis de constructions pour une trentaine d'unités d'habitations en raison de la planification prochaine de projets intégrés d'habitations.

CONSTRUCTIONS NON-RÉSIDENTIELLES

D'autre part, la ville de Beaupré connaît une moyenne de 1.6 constructions non-résidentielles par année, ayant trait aux usages commerciaux, industriels ou institutionnels/publiques. Par contre, depuis 10 ans le développement de ces usages n'est pas constant sur le territoire puisqu'on constate parfois l'absence complète de constructions non-résidentielles durant

certaines années alors que d'autres présentent plusieurs de ces développements. À titre d'exemples, l'année 1999 fut marquée par la construction de 4 industries et d'une institution publique, soit l'hôpital et le CLSC, d'où la valeur totale très élevée des permis non-résidentiels émis cette année-là. De plus, l'année 2007 est également importante en termes de développement non-résidentiel avec 5 permis de constructions industrielles et un permis de construction commerciale, atteignant ensemble une valeur des travaux se chiffrant à près de 10 millions. Toutefois, la ville de Beaupré n'a émis aucun permis non-résidentiel au cours des années 2002, 2005 et 2006.

Ces constructions non-résidentielles s'établissent, au même titre que les résidences unifamiliales ou les projets intégrés, dans les territoires non-développés ou les terrains vacants desservis. À l'aide du rapport d'inventaire des terrains vacants disponibles en 2008, on constate qu'environ 58 hectares de terrains situés en secteur non-développé, totalisant environ 422 hectares de terrains vacants en 2008, ont fait l'objet de développement depuis 1995. Il y aurait donc, en fonction de ces chiffres, une expansion de l'urbanisation de l'ordre de 3.3 hectares par année sur les territoires encore vierges de la ville de Beaupré. Avant d'obtenir cette donnée de 3.3 hectares, il faut d'abord soustraire 25% de la superficie des 58 hectares afin de tenir compte de la surface généralement dédiée pour fins d'utilités publiques (rue, espaces verts, etc.). Ainsi, les terrains vacants des territoires non-développés ont réellement été comblés par des constructions (résidentielles ou autres) sur 43.5 hectares en 13 ans ou 3.3 hectares par année. Sachant que les constructions résidentielles occupent une superficie moyenne de 2.35 hectares par année, la superficie comblée par les constructions autres que résidentiels serait d'environ 0.95 hectares par année.

<p>Mise en garde : Le présent rapport doit être considéré comme un document de travail qui ne constitue pas une opinion officielle de la ville.</p>	<p>Préparé par : Service d'urbanisme de la Ville de Beaupré, août 2008.</p>
--	--