

Canada
Province de Québec
MRC du Domaine-du-Roy

PROJET DE RÈGLEMENT N° 325-2025

« Ayant pour objet de modifier le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC du Domaine-du-Roy de manière à agrandir le périmètre d'urbanisation de la Municipalité de Saint-Prime afin de permettre un projet de développement résidentiel et commercial »

Attendu que le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC du Domaine-du-Roy est en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2015;

Attendu que les articles 47 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettent à la MRC du Domaine-du-Roy de modifier son schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR);

Attendu que la réserve foncière de la Municipalité Saint-Prime pour des usages résidentiels et commerciaux s'est considérablement réduite au cours des dernières années, lui empêchant de répondre à la demande à court terme;

Attendu que plus de soixante-dix personnes se sont inscrites sur une liste d'attente en vue de s'implanter dans la Municipalité de Saint-Prime lorsque celle-ci bonifiera son offre en matière de nouveaux emplacements résidentiels;

Attendu qu'en vue de répondre à la demande marquée pour de nouveaux usages résidentiels, la Municipalité de Saint-Prime souhaite aller de l'avant avec un projet de développement résidentiel et commercial situé au sud-ouest du chemin du Quai;

Attendu qu'une partie du secteur convoité par le projet de développement résidentiel et commercial est située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, raison pour laquelle le projet nécessite une modification au schéma d'aménagement et de développement révisé;

Attendu qu'en plus d'offrir de nouveaux emplacements à des fins résidentielles et commerciales, le projet de développement de la Municipalité de Saint-Prime planifie des espaces voués à des usages publics et de conservation;

Attendu que la superficie visée par l'agrandissement du périmètre d'urbanisation se chiffre à 10,8 ha. Elle est composée des parties des lots 4 086 134, 4 087 655, 4 087 656 et 4 088 274 du cadastre rénové du Québec;

Attendu que le 13 janvier 2025, le conseil de la Municipalité de Saint-Prime adoptait la résolution n° 2025-013 en vertu de laquelle le conseil demande à la MRC du Domaine-du-Roy de procéder à une modification du schéma d'aménagement et de développement révisé de manière à agrandir son périmètre d'urbanisation;

Attendu que la MRC a eu des échanges avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation sur la version préliminaire du projet de règlement et qu'elle a considéré les commentaires reçus;

Attendu qu'en vertu de l'article 50 de la Loi, la MRC peut demander à la ministre son avis sur la modification proposée;

Attendu qu'en vertu de l'article 53 de la Loi, la MRC doit tenir au moins une assemblée publique sur son territoire;

Par conséquent, il est proposé par M. Luc Chiasson, appuyé par Mme Claudine Brassard et résolu à l'unanimité des conseillers d'adopter le projet de règlement n° 325-2025 ayant pour objet de modifier le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC du Domaine- du-Roy de manière à agrandir le périmètre d'urbanisation de la Municipalité de Saint- Prime afin de permettre un projet de développement résidentiel et commercial;

De transmettre, pour avis, une copie du projet de règlement n° 325-2025 à la ministre des Affaires municipales;

Et qu'une assemblée de consultation publique se tienne le 20 janvier 2026 à 18 h 30 à la mairie de Roberval.

ARTICLE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

1.2 Numéro et titre du règlement

Le présent règlement est identifié par le n° 325-2025 et il porte le titre de « Projet de règlement modifiant le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC du Domaine-du-Roy de manière à agrandir le périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Prime afin de permettre un projet de développement résidentiel et commercial », ci-après nommé « le présent règlement ».

ARTICLE 2 BUT DU RÈGLEMENT

2.1 Modification du périmètre d'urbanisation – Municipalité de Saint-Prime

La modification prévue au schéma d'aménagement et de développement révisé a pour effet d'agrandir le périmètre d'urbanisation de la Municipalité de Saint-Prime de 10,8 ha, faisant passer sa superficie de 192,2 ha à 203,0 ha. Plus précisément, l'agrandissement se rattache à un projet de développement urbain qui propose la création de 145 emplacements résidentiels et 6 emplacements commerciaux.

ARTICLE 3 MODIFICATIONS DU DOCUMENT PRINCIPAL

3.1 Section 3.10 : Le périmètre d'urbanisation de Saint-Prime

La section 3.10 « Le périmètre d'urbanisation de Saint-Prime », apparaissant à la section 3 du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC du Domaine-du-Roy, est complètement abrogée de manière à reprendre le libellé contenu à l'annexe A du présent règlement.

3.2 Carte 2 : Grandes affectations du territoire

La carte 2 « Grandes affectations du territoire », apparaissant à la section 2 du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC du Domaine-du-Roy, sera modifiée de manière à agrandir une aire sous affectation urbaine, correspondant au périmètre d'urbanisation de la Municipalité de Saint-Prime, à même une aire sous affectation agricole dynamique, d'une superficie de 10,8 ha.

Un extrait de la carte 2, illustrant la situation projetée du périmètre d'urbanisation de la Municipalité de Saint-Prime, est présenté à l'annexe B du présent règlement.

3.3 Carte 21 : Périmètre d'urbanisation – Utilisation du sol dans le périmètre d'urbanisation – Municipalité de Saint-Prime

La carte 21 « Périmètre d'urbanisation – Utilisation du sol dans le périmètre d'urbanisation – Municipalité de Saint-Prime », apparaissant à la section 3.10 du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC du Domaine-du-Roy, est modifiée de manière à revoir les limites du périmètre d'urbanisation et mettre à jour les espaces disponibles à l'intérieur de ce dernier. La carte 21, incluant les modifications ajoutées par le présent règlement, est présentée à l'annexe C.

3.4 Carte 22 : Planification du développement dans le périmètre d'urbanisation – Municipalité de Saint-Prime

La carte 22 « Planification du développement dans le périmètre d'urbanisation – Municipalité de Saint-Prime », apparaissant à la section 3.10 du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC du Domaine-du-Roy, est modifiée de manière à revoir les limites du périmètre d'urbanisation et la distribution des zones d'aménagement prioritaire. La carte 22, incluant les modifications ajoutées par le présent règlement, est présentée à l'annexe D.

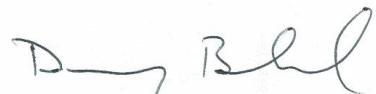
ARTICLE 4 DISPOSITIONS FINALES

4.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur après que toutes les formalités prescrites par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) auront été dûment remplies.

Donné à Roberval ce neuvième jour du mois de décembre de l'an deux-mille-vingt-cinq.

Copie certifiée conforme



Danny Bouchard
Directeur général adjoint et de
l'aménagement du territoire

ANNEXE A

Section 3.10. Le périmètre d'urbanisation de la Municipalité de Saint-Prime

3.10 Le périmètre d'urbanisation de Saint-Prime

3.10.1 Le portrait de la municipalité

La municipalité de Saint-Prime occupe une superficie totale de 147 km², dont plus de 98 km² se retrouvent en zone agricole protégée par la LPTAA. Pour sa part, le périmètre d'urbanisation couvre une superficie de 192,2 ha. Traversé par la route 169, le périmètre d'urbanisation de Saint-Prime s'étire sur une longueur d'environ 2 km.

La municipalité de Saint-Prime est dotée d'une infrastructure de services de proximité diversifiée et qui répond pour l'essentiel aux besoins de sa population. La municipalité peut ainsi compter sur des commerces tels qu'un marché d'alimentation, une station-service, quelques bars et restaurants et autres commerces de proximité. Par ailleurs, parmi les principaux services publics ou privés se trouvant sur le territoire de la municipalité, notons deux écoles primaires, un centre de la petite enfance, une église, une pharmacie avec clinique médicale, une clinique dentaire, etc. En somme, la structure commerciale et de services permet à la population de répondre à ses besoins primaires, et même plus.

Par ailleurs, les principales infrastructures publiques sont disponibles à l'ensemble des bâtiments situés dans le périmètre d'urbanisation, soit l'aqueduc et les égouts sanitaires et pluviaux. La municipalité est également alimentée en eau potable d'origine souterraine et possède un réservoir d'une capacité de 980 m³. Les eaux usées sont par ailleurs dirigées vers les installations d'épuration municipales pour y être traitées. Enfin, la municipalité est également dotée d'un service de sécurité incendie.

3.10.2 Le profil démographique

La municipalité de Saint-Prime obtient la projection démographique la plus optimiste de la MRC avec une hausse de 3,2 % de sa population estimée en 2041 par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ). Seules les municipalités de Saint-Prime et de Sainte-Hedwidge parviendraient à une variation positive de leur population d'ici 2041 selon l'ISQ. Par ailleurs, soulignons que 344 ménages se sont ajoutés dans la municipalité de Saint-Prime entre 2001 et 2021, constituant une augmentation de 26,4 %. Son dynamisme et sa localisation entre les villes de Saint-Félicien et de Roberval constituent sans doute les principales raisons de sa croissance.

Tableau 3.33 Évolution de la population et des ménages – Saint-Prime

	Évolution						Projection	
	2001	2006	2011	2016	2021	Variation	2041	Variation
Population	2 702	2 661	2 758	2 753	2 760	2,1 %	2 848	3,2 %
Ménage	960	1 020	1 095	1 252	1 304	26,4 %	1 212	-7,1 %

Sources : Statistique Canada, Recensements de 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021.

Institut de la statistique du Québec, Projection de la population des municipalités 2021-2041.

Les projections démographiques négatives relatives au nombre de ménages privés peuvent s'expliquer par la diminution du nombre de personnes par ménage. En effet, la taille des

ménages privés est passée de 3,1 personnes par ménage en 2001 à 2,3 personnes par ménage en 2021.

3.10.3 L'évolution du développement

3.10.3.1 Historique des permis de construction

Le bilan démographique positif dont bénéficie la municipalité de Saint-Prime se traduit par une forte demande pour l'implantation de nouvelles résidences permanentes. Depuis 2004, 104 nouvelles résidences se sont implantées à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation de la municipalité, soit une moyenne annuelle d'environ cinq résidences. Cette tendance est cependant en hausse alors que depuis 2009, ce sont en moyenne un peu plus de six nouvelles résidences unifamiliales qui sont venues se greffer au milieu urbain de Saint-Prime.

En contrepartie, il s'est construit 80 nouvelles résidences hors du périmètre d'urbanisation. Il est important de préciser que certains secteurs situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation offrent les services d'aqueduc et d'égout aux citoyens. L'intérêt des nouveaux arrivants pour l'implantation de résidences permanentes à même ces secteurs est donc important. Il s'agit notamment du quartier de la Rivière, de la rue des Hirondelles et de la rue de la Tourbière. Entre 2004 et 2024, 43 nouvelles résidences se sont implantées dans des secteurs desservis ou partiellement desservis par les services municipaux. Aujourd'hui, ces secteurs sont entièrement développés, ce qui permet de diriger les nouveaux usages résidentiels à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Tableau 3.34 Les permis de construction délivrés – Saint-Prime (2004-2024)

Usage \ Localisation	Intérieur P.U.	Extérieur P.U.	Total
Résidentiel	104	80	184
Commercial	5	3	8
Industriel	7	16	23
Institutionnel	1	2	3
Agricole	1	1	2
Villégiature	0	31	31
Autres	0	0	0
Total	118	133	251

Source : Registre des permis, municipalité de Saint-Prime, 2004 à 2024.

3.10.3.2 Utilisation du sol et contraintes au développement des fonctions urbaines

Le périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Prime accorde une superficie de 69,1 ha aux usages résidentiels, où 59,9 ha sont déjà occupés. La superficie résiduelle de 9,2 ha doit être relocalisée afin de répondre aux besoins actuels.

3.10.4 Planification du développement

3.10.4.1 Les besoins en espaces

Le tableau 3.35 démontre qu'une superficie de 9,2 ha est disponible à des fins résidentielles à même le périmètre d'urbanisation de la Municipalité de Saint-Prime. Or, cette superficie ne répond plus aux besoins actuels. La municipalité entend l'utiliser à des fins commerciales et publiques, notamment en raison de sa position stratégique en bordure du chemin du Quai. Une parcelle est d'ailleurs présentement utilisée par la station de lavage de bateaux. Il est donc proposé de relocaliser cette superficie afin de former une nouvelle zone d'aménagement prioritaire de 19,0 ha.

La municipalité reçoit une forte demande pour l'ajout de nouveaux emplacements résidentiels et commerciaux. Cette demande se traduit notamment par la crise du logement qui affecte la province entière. Étant située entre les deux pôles urbains de la MRC, soit les villes de Saint-Félicien et de Roberval, la Municipalité de Saint-Prime reçoit les demandes en provenance des citoyens désirant s'établir à proximité des deux principaux pôles d'emplois.

3.10.4.2 Les modifications apportées au périmètre d'urbanisation

Afin de répondre aux besoins en espaces pour la concrétisation de projets de développement résidentiels et autres, le SADR apportait quatre modifications au périmètre d'urbanisation d'origine de la municipalité de Saint-Prime, issu de la première version du schéma d'aménagement de 1988.

Secteur A – Agrandissement de 24,0 ha

Cet ajout au périmètre d'urbanisation, couvrant une superficie de 24 ha, a fait l'objet de deux autorisations à des fins autres que l'agriculture en 1994 et 2005¹ pour l'implantation d'une usine d'aboutage, propriété du consortium Abitibi-LP. Actuellement, près de 90 % de cet espace est utilisé à des fins industrielles et l'on n'y retrouve aucune activité de nature agricole.

De plus, cet espace se veut le prolongement du parc industriel municipal de Saint-Prime et permettra de compléter le développement des espaces vacants par l'implantation de petites et moyennes entreprises industrielles dans le futur, en cohésion avec les usages existants.

Secteur B – Agrandissement de 15,8 ha

Tel qu'évoqué précédemment, les espaces disponibles à des fins résidentielles sont limités dans la municipalité de Saint-Prime, et la pression pour l'implantation de nouveaux usages de cette nature y est importante en raison de sa localisation entre les deux pôles urbains de la MRC.

Afin de pallier cette problématique, un agrandissement de 15,8 ha est prévu, lequel permettrait à la municipalité de Saint-Prime d'assurer à long terme les espaces nécessaires au développement des fonctions résidentielles.

¹ Autorisation accordée en 1994 par le Tribunal d'appel en matière de protection du territoire agricole au dossier T-002652 (dossier 210790 de la CPTAQ) et en 2005 par la décision 340979 de la CPTAQ.

Bien que la superficie prévue pour cet agrandissement soit importante, ces espaces majoritairement agricoles sont complètement enclavés entre le chemin du Quai, le parc industriel, le périmètre d'urbanisation et la voie ferrée. Conséquemment, leur utilisation à des fins agricoles est peu intensive et les agriculteurs préfèrent se concentrer ailleurs en raison de sa faible superficie, de son potentiel agricole limité et des difficultés à y accéder. Cet espace représente le meilleur potentiel de développement pour la municipalité, ce qui lui permettrait de concentrer les futurs usages résidentiels à cet endroit, plutôt que de chercher à développer cette fonction urbaine au sud-ouest du périmètre d'urbanisation actuel, là où se retrouvent les meilleures terres agricoles de la MRC du Domaine-du-Roy exploitées par des entreprises agricoles dynamiques.

Secteur C – Réduction de 5,8 ha

En lien avec l'agrandissement précédent, cette réduction vise à remettre en zone agricole permanente un espace d'une superficie de 5,8 ha. Actuellement, les terrains situés dans cette zone sont en culture par un agriculteur et sont constitués de sols à très bon potentiel agricole. À l'époque, la municipalité désirait y diriger une partie de son développement résidentiel. Toutefois, cette dernière entend plutôt concentrer son développement au nord-est de la route 169 dans des secteurs de moindre impact sur les activités agricoles, ce qui justifie cette réduction du périmètre d'urbanisation.

Secteur D – Réduction de 10,2 ha

Cette modification au périmètre d'urbanisation de Saint-Prime vise à le réduire d'une superficie de 10,2 ha, en excluant du milieu urbain un espace comprenant le boisé du curé et les sentiers qu'on y retrouve.

Ce secteur est retiré du périmètre d'urbanisation afin de lui accorder une vocation de conservation aux grandes affectations du territoire puisqu'il est situé au cœur d'une des aires d'alimentation en eau potable de la municipalité et que la municipalité désire protéger le couvert boisé et les sentiers récréatifs qu'on y retrouve.

3.10.4.3 Les modifications proposées au périmètre d'urbanisation

Le projet de règlement vient proposer un agrandissement de 10,8 ha au périmètre d'urbanisation de la municipalité de la municipalité de Saint-Prime. Cette modification vise à augmenter l'offre pour des emplacements résidentiels et commerciaux. Tel qu'en témoignent les données démographiques, la municipalité a connu une croissance considérable au cours des 20 dernières années, marquée par une augmentation de 26,4 % du nombre de ménages. Cela se traduit par une forte pression sur la demande en terrains résidentiels.

Afin de répondre à cette demande, la municipalité planifie un agrandissement de 10,8 ha de son périmètre d'urbanisation, où l'ensemble de la superficie serait réservé à des fins résidentielles. La municipalité planifie l'aménagement de sentiers pédestres aux alentours de la zone convoitée pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation. Cette bande boisée permettrait d'offrir un espace récréatif aux citoyens du secteur, tout en préservant le cours d'eau qui ceinture la zone.

Tableau 3.35 Caractérisation du périmètre d'urbanisation de la Municipalité de Saint-Prime

Vocation	Situation avant modifications				Modifications proposées		Situation finale	
	Superficie totale dans le PU	Milieu bâti	Contraintes	Superficie disponible	Agrandissement		Superficie totale dans le PU	Superficie disponible
					Bâti	Vacant		
Agricole	6,8	6,8	0,0	0,0	0,0	0,0	6,8	0,0
Commerciale	21,0	19,3	0,0	1,7	0,0	0,0	21,0	1,7
Conservation	1,3	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0
Industrielle	71,9	60,3	0,0	11,6	0,0	0,0	71,9	11,6
Publique	22,1	22,1	0,0	0,0	0,0	0,0	22,1	0,0
Résidentielle	69,1	59,9	0,0	9,2	0,0	10,8	79,9	20,0
Total	192,2	169,7	0,0	22,5	0,0	10,8	203,0	33,3
%	100,0%	88,3%	0,0%	11,7%			100,0%	16,4%

Source : MRC du Domaine-du-Roy, 2025.

3.10.4.4 Détermination des zones d'aménagement prioritaire et réserves à l'urbanisation

À la suite des modifications apportées au périmètre d'urbanisation, la carte 22 identifie une zone d'aménagement prioritaire vers laquelle le développement résidentiel selon un horizon de 20 ans sera orienté. Cette zone occupe une superficie de 19,0 ha.

Les besoins en espace ont été évalués en fonction du nombre de permis délivrés pour des usages résidentiels entre 2004 et 2024, appuyés par les recensements de Statistique Canada et les projections démographiques de l'ISQ. Aux fins de l'interprétation du tableau ci-dessous, précisons que l'ensemble des usages résidentiels autorisés dans la municipalité ont été comptabilisés, qu'ils soient situés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Compte tenu de la situation particulière de la municipalité où différents projets de développement résidentiels hors périmètre d'urbanisation ont vu le jour dans les dernières années, il semblait important de considérer l'ensemble des usages résidentiels ajoutés afin d'évaluer les besoins en espace selon un horizon de 20 ans.

Finalement, précisons que les espaces desservis et partiellement desservis situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation sont entièrement développés. Ainsi, les prochains usages résidentiels seront redirigés exclusivement à l'intérieur des zones d'aménagement prioritaires prévues à cet effet dans le périmètre d'urbanisation.

Tableau 3.36 Besoins en espaces et planification du développement – Saint-Prime

Fonctions	Constructions 2004-2024	Besoins estimés /20 ans (ha)	Espaces disponibles (ha)	Planification (ha)	
				Prioritaire	Réserve
Résidentielle	184	22,1	19,0	19,0	0,0
Horizon de développement (années)				17,2	N/A

Source : MRC du Domaine-du-Roy, 2025.

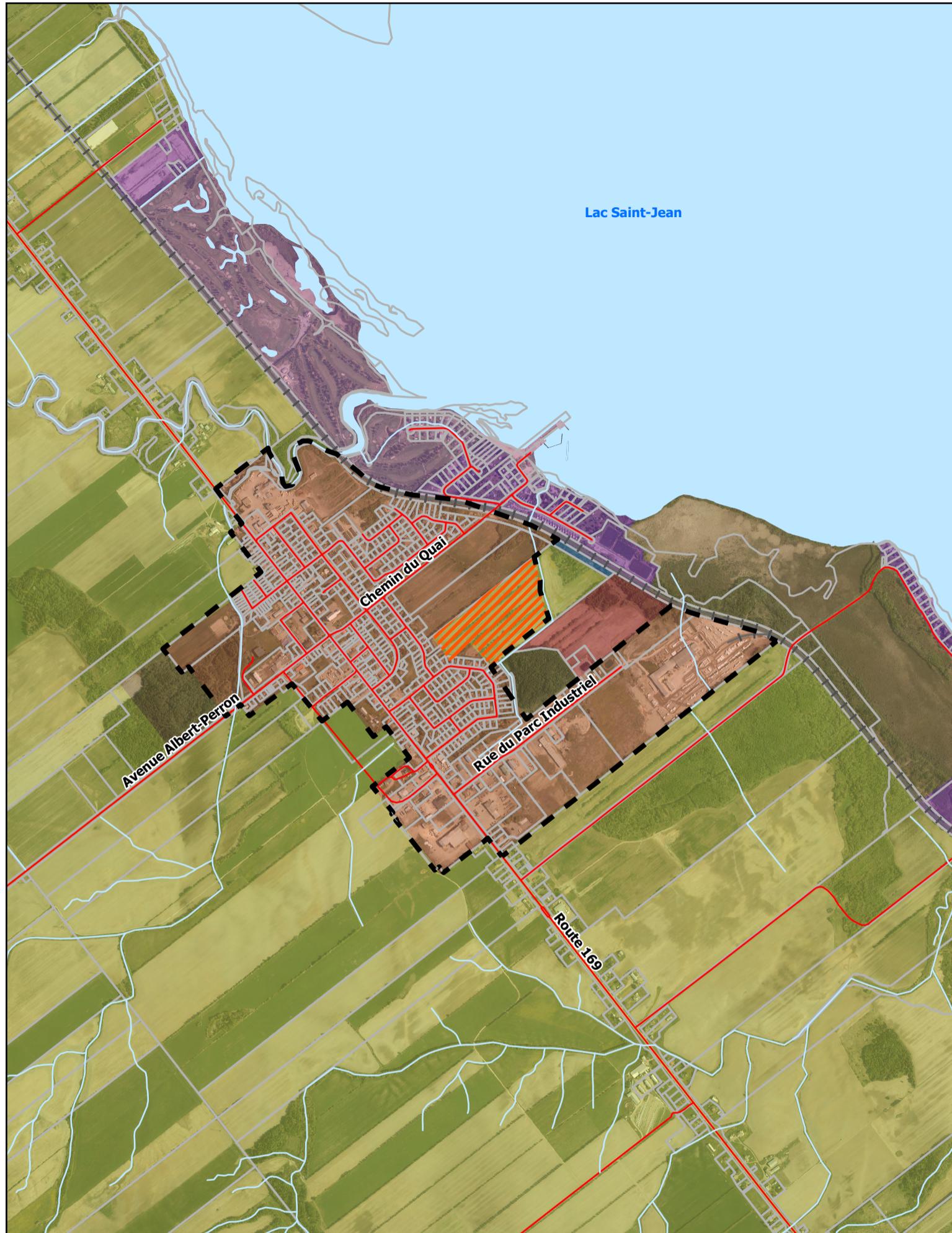
3.11 Les stratégies d'intervention

Plusieurs actions visant à améliorer le cadre de vie, le milieu de vie et le niveau de vie ont été retenues dans le plan d'action élaboré. Ces mêmes actions sont également en lien avec la vision stratégique en ce qui concerne la volonté des élus de faire de la MRC « *la plus dynamique, la plus entreprenante et la plus attrayante* ».

- Stratégie n° 1 : La poursuite de la mise en œuvre de la vision stratégique
- Stratégie n° 7 : L'utilisation du bois dans les constructions commerciales, publiques et institutionnelles
- Stratégie n° 15 : La protection et la mise en valeur de nos paysages
- Stratégie n° 18 : Le développement d'une stratégie régionale sur les aires industrielles
- Stratégie n° 19 : La revitalisation des centres-villes et des noyaux de village
- Stratégie n° 20 : Le réaménagement des entrées de ville et de village
- Stratégie n° 21 : Le maintien des services de proximité

ANNEXE B

Carte 2 (extrait). Grandes affectations du territoire



Grandes affectations du sol

- | | | | |
|--|---|--|------------------|
| | Agricole | | Institutionnelle |
| | Conservation | | Industrielle |
| | Récréative | | |
| | Urbaine | | |
| | Villégiature | | |
| | Agrandissement de l'affectation urbaine (10,8 ha) | | |

Matrice municipale

— Cadastre

Réseau routier

— Route

Carte 2 (extrait)

Projet de règlement n° 325-2025 :

Modifiant les limites et la planification
du périmètre d'urbanisation de la
Municipalité de Saint-Prime



SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

Système de référence
MTM NAD 83 ZONE 8

Sources de données
MRC du Domaine-du-Roy

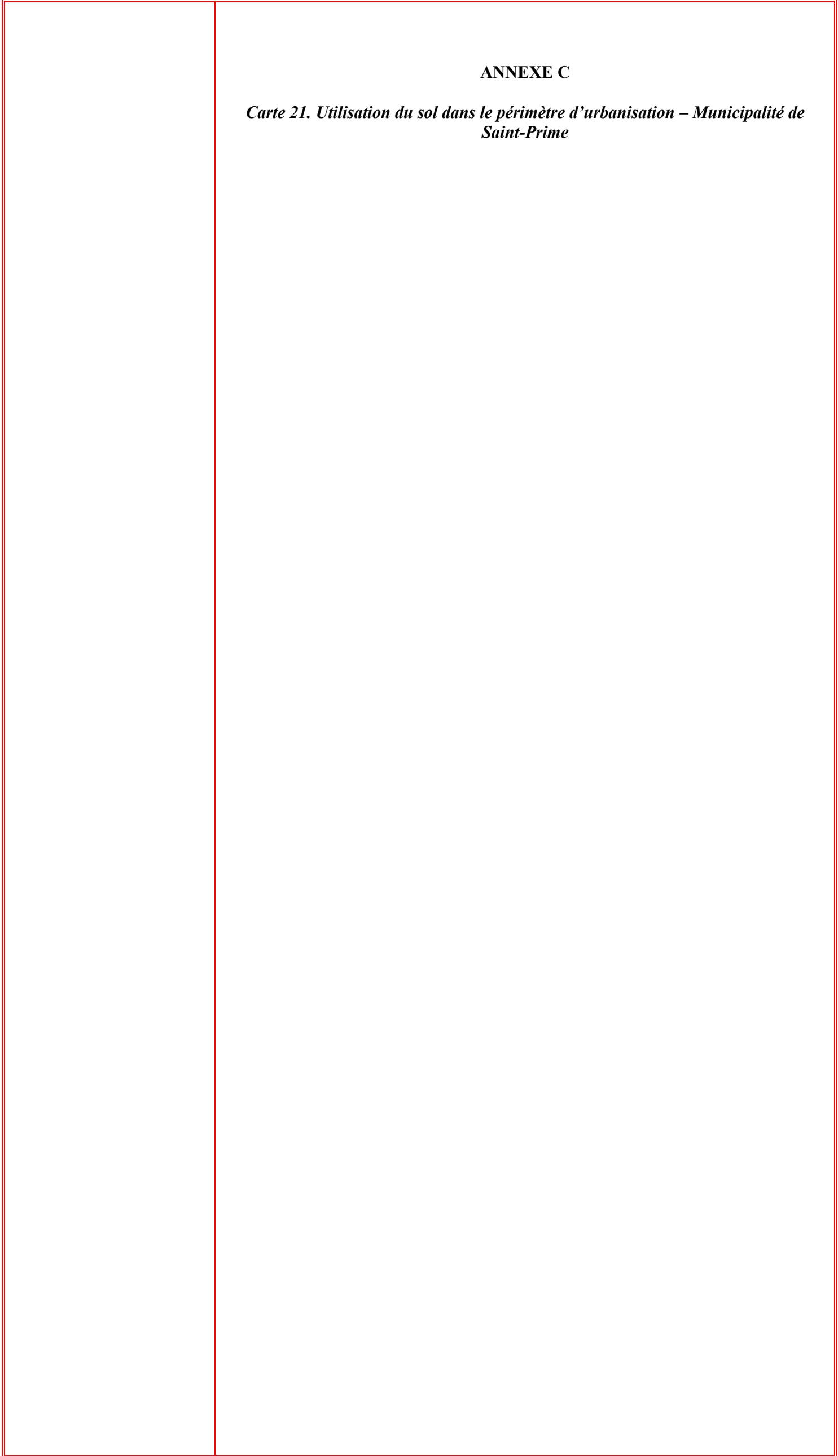
Date
Produit le 27 novembre 2025



0 90 180 360 540 720 Mètres

ANNEXE C

Carte 21. Utilisation du sol dans le périmètre d'urbanisation – Municipalité de Saint-Prime



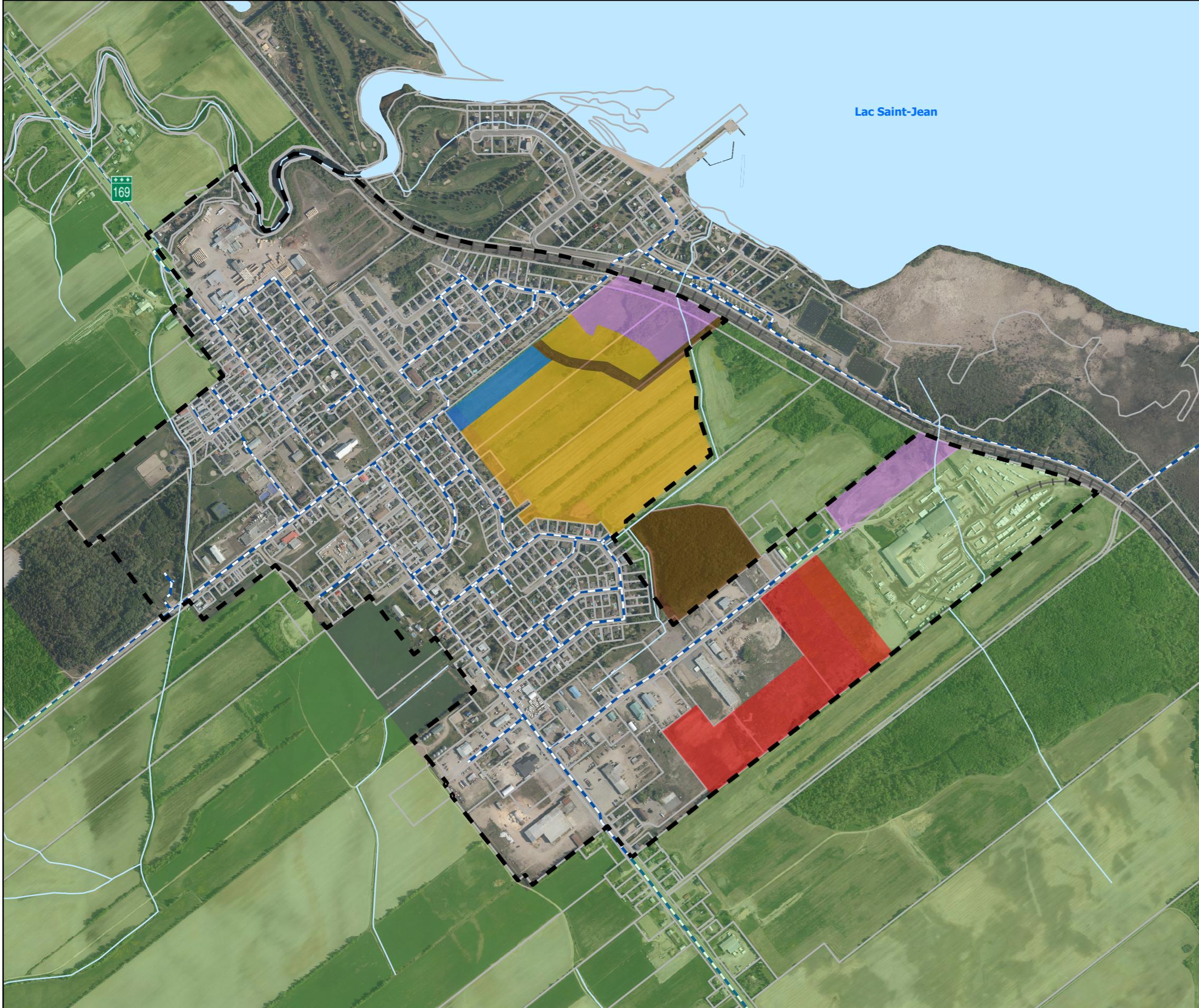


Schéma d'aménagement et de développement révisé

Carte 21

Utilisation du sol dans le périmètre d'urbanisation

Municipalité de Saint-Prime

Périmètre d'urbanisation

- Limite du périmètre d'urbanisation
- Milieu bâti

Espaces disponibles (vocation)

- Conservation
- Commerciale
- Industrielle
- Publique
- Résidentielle

Infrastructures publiques

- Réseau d'aqueduc et d'égout
- Chemin de fer
- Ligne de transport d'énergie

- Zone agricole
- Cadastre

Service de l'aménagement du territoire

0 62,5 125 250 375 500 Mètres

Projection MTM NAD 83 ZONE 8

Source : Orthophotos MERN - 2025
Matrice graphique 2025

ANNEXE D

*Carte 22. Planification du développement dans le périmètre d'urbanisation –
Municipalité de Saint-Prime*

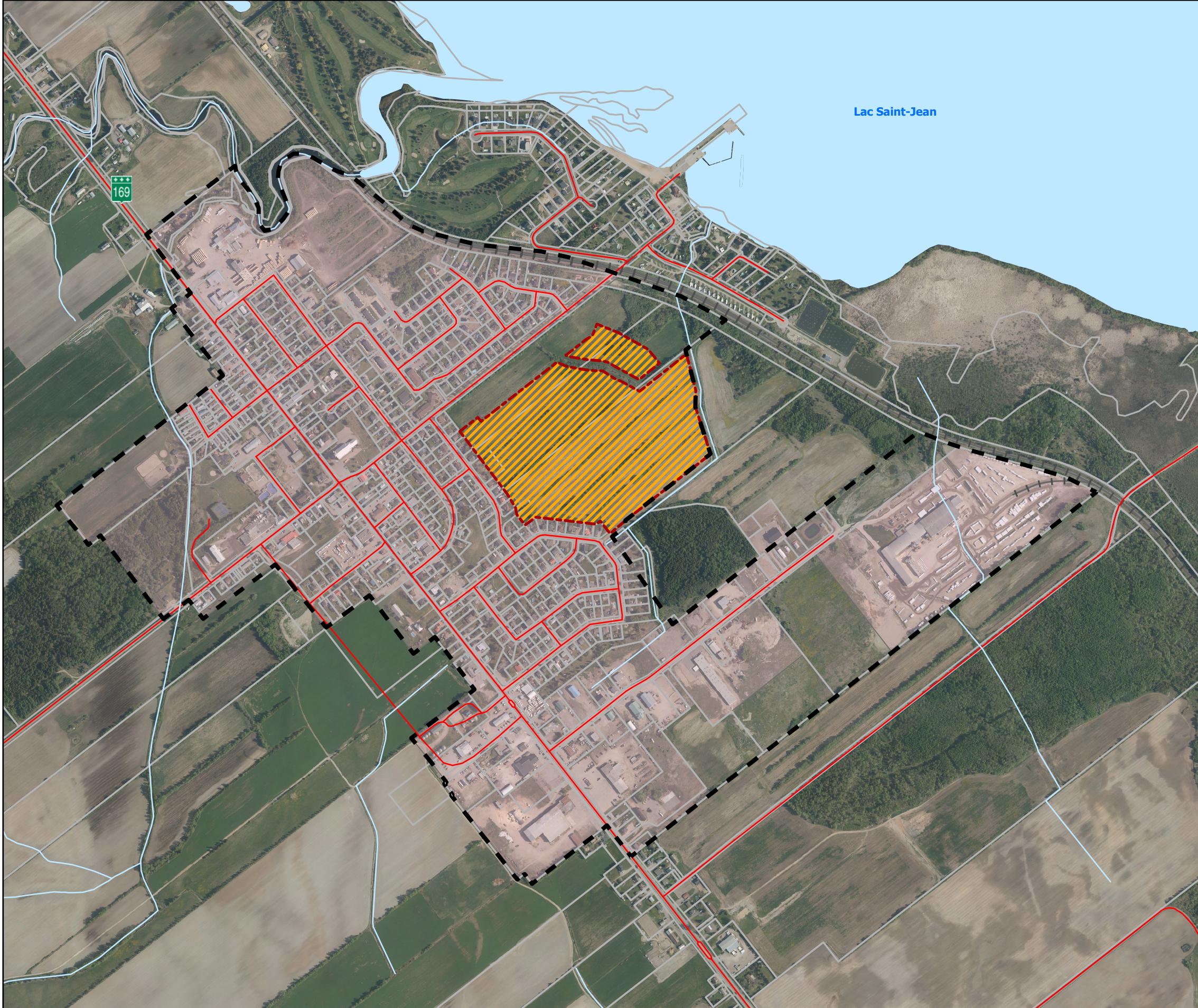


Schéma d'aménagement et de développement révisé

Carte 22

Planification du développement dans le périmètre d'urbanisation

Municipalité de Saint-Prime

Périmètre d'urbanisation

- Limite du périmètre d'urbanisation
- Milieu bâti

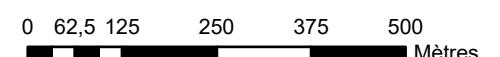
Planification du développement urbain

- Zone d'aménagement prioritaire

Infrastructures publiques

- Chemin de fer
- Ligne de transport d'énergie
- Cadastre

Service de l'aménagement du territoire



Projection MTM NAD 83 ZONE 8

Source : Orthophotos MERN - 2025
Matrice graphique 2025