

**AVIS PUBLIC**

Aux personnes intéressées par un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme.

**AVIS PUBLIC** est donné de ce qui suit :

1. Lors d'une séance tenue le 11 mai 2026, le conseil municipal a adopté le projet de règlement numéro **2026-01** intitulé « **Règlement ayant pour objet de modifier le plan d'urbanisme numéro 2017-02 afin de constituer un encadrement pour le Quartier Vertuose** ».
2. Une assemblée publique de consultation aura lieu le **mardi, 2 juin 2026 à 18 h 30** à l'édifice municipal situé au 599, rue Principale, Saint-Prime. Au cours de cette assemblée, la mairesse ou son représentant expliquera le projet de règlement et les modifications qui seront apportées au plan d'urbanisme et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer.
3. Le projet de règlement peut être consulté à l'édifice municipal, du lundi au jeudi de 9 h à 12 h et de 13 h à 16 h et le vendredi de 9 h à 12 h et sur le site internet de la Municipalité de Saint-Prime à l'adresse suivante : [www.saint-prime.ca](http://www.saint-prime.ca).

**Résumé du projet :**

Modifier le plan d'urbanisme afin de constituer un encadrement pour le Quartier Vertuose.

Claudia Gagnon  
Greffière-trésorière et directrice générale

PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE  
SAINT-PRIME

RÈGLEMENT NO 2026-01

**Ayant pour objet de modifier le plan d'urbanisme numéro 2017-02 afin de constituer un encadrement pour le Quartier Vertuose.**

**ATTENDU QUE** la Municipalité de Saint-Prime a adopté en date du 11 septembre 2017 le règlement numéro 2017-02 portant sur le plan d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Prime, le tout en conformité aux dispositions connues au chapitre III du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

**ATTENDU QU'**en date du 15 janvier 2018, le plan d'urbanisme 2017-02 de la Municipalité de Saint-Prime est entré en vigueur suite à l'émission par la MRC du Domaine-du-Roy du certificat de conformité numéro 91035-PU-01-02-2018;

**ATTENDU QUE** la Municipalité doit modifier son plan d'urbanisme 2017-02, afin de constituer un encadrement des constructions à être érigées et des travaux d'aménagement faisant partie du nouveau Quartier Vertuose, situé au sud du chemin du Quai;

**ATTENDU** que la section VI, du chapitre III, du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) permet à la Municipalité de Saint-Prime de modifier son plan d'urbanisme;

**ATTENDU QUE** les membres du comité consultatif d'urbanisme recommandent aux membres du conseil de la Municipalité de Saint-Prime l'adoption du présent règlement;

**ATTENDU** que conformément à l'article 109,1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), le processus de modification du plan d'urbanisme débute par l'adoption par le conseil de la Municipalité de Saint-Prime d'un projet de règlement;

**PAR CONSÉQUENT**, il est proposé par \_\_\_\_\_, appuyé par \_\_\_\_\_ et résolu unanimement que le conseil de la Municipalité de Saint-Prime adopte par résolution le règlement numéro 2026-01 et décrète ce qui suit :

## **ARTICLE 1    PRÉAMBULE**

Le préambule ci-haut fait partie intégrante du présent règlement comme si au long reproduit.

## **ARTICLE 2    MODIFICATIONS AU PLAN D'URBANISME**

Le plan d'urbanisme est modifié de manière à :

1. Remplacer la première orientation de la section 3 « **Les grandes orientations de l'aménagement du territoire** », dans le tableau sur les grandes orientations d'aménagement du territoire, pour le thème « **Le milieu résidentiel** » par le libellé suivant:

Poursuivre le développement résidentiel à l'intérieur du périmètre d'urbanisation avec :

- Les terrains vacants desservis (rues Lavoie)
- **La mise en place de logements multifamiliaux et de résidences unifamiliales au sud du chemin du Quai.**

2. Remplacer la première orientation, de la section 3 « **Les grandes orientations de l'aménagement du territoire** », dans le tableau sur les grandes orientations d'aménagement du territoire, pour le thème « **Le milieu commercial** » par le libellé suivant:

Consolider la vocation commerciale sur la rue Principale, l'avenue Albert-Perron **et le chemin du Quai** :

- Favoriser une dynamique économique plus forte liée à une concentration de commerces et de services
- Favoriser la revitalisation du noyau central de la Municipalité
- Consolider les commerces routiers à l'entrée sud-est du noyau urbain
- Améliorer l'apparence esthétique de l'entrée sud-est du noyau urbain
- Répondre aux besoins futurs des investisseurs commerciaux qui désirent s'implanter **à Saint-Prime**
- Maintenir et améliorer les commerces de proximité nécessaires à la pérennité du milieu de vie primois (répondre aux besoins de la population)
- Assurer le rayonnement et le dynamisme de Saint-Prime
- **Atténuer les conséquences occasionnées par les îlots de chaleur urbains présents dans les espaces commerciaux et de services**
- **Tirer profit de la visibilité stratégique et de l'achalandage soutenu du chemin du Quai pour favoriser l'implantation d'une offre diversifiée de commerces et de services de proximité pour la clientèle locale et touristique.**

3. Remplacer la première orientation, de la section 3 « **Les grandes orientations de l'aménagement du territoire** », dans le tableau sur les grandes orientations d'aménagement du territoire, pour le thème « **Les réseaux d'aqueduc et d'égouts** » :

Rationaliser la gestion des réseaux d'utilité publique de la Municipalité :

- Procéder à la correction du réseau d'aqueduc et d'égouts dans les secteurs identifiés au plan d'intervention
  - Prévoir la desserte en infrastructures d'utilité publique dans les nouveaux secteurs résidentiels (**Quartier Vertuose) et industriels**
  - Rationaliser l'ensemble de l'utilisation du réseau d'aqueduc (ex. : mise en place de compteurs d'eau, etc.)
  - Assurer la protection des prises d'eau.
4. Remplacer le libellé de la sous-section 5.4.1 « **Problématique** », de l'article 5.4 « **Grande affectation du sol résidentielle** » de la section 5 « **Grandes affectations du sol et leur densité d'occupation** », par le suivant :

Selon l'Institut de la statistique du Québec, la Municipalité de Saint-Prime devrait connaître d'ici 2024 une légère baisse de sa population (- 203 personnes), mais une augmentation du nombre de ses ménages (+ 15 ménages). L'augmentation du nombre de ménages est porteuse pour le développement futur de la fonction résidentielle dans le noyau urbain. **Cependant, le développement résidentiel et la population réelle vont à l'encontre de ces prévisions. En raison de sa situation géographique et de son attractivité, la Municipalité est la seule de la MRC à voir sa population augmenter.**

Au cours de la période 1999-2013, 67 nouvelles résidences se sont implantées dans les différents développements résidentiels de la Municipalité situés à l'intérieur de son noyau urbain, soit une moyenne de cinq nouvelles résidences par année. Cette moyenne est inférieure à celle observée au cours des dernières années (depuis 2009) pendant lesquelles il s'est construit environ **onze** résidences par année. La réserve de terrains est donc insuffisante pour les prochaines années.

La Municipalité a pallié ce manque par le prolongement de la rue des Hirondelles située à l'extérieur de son périmètre d'urbanisation, dans la partie comprise entre la voie ferrée et le lac Saint-Jean. Ce projet s'intègre à celui du **Club de golf** dans le cadre d'un projet d'ensemble. Les travaux de ce développement ont été effectués à l'été 2016. Au total, ce développement compte 30 terrains (12 terrains à la Municipalité et 18 autres terrains au **Club de golf**). **À ce jour, la totalité des terrains a été vendue et seulement 2 ne sont pas construits. Ce développement s'inscrit dans le respect du règlement sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA).**

Dans un autre secteur, le prolongement de la rue des Cornouillers crée des problèmes importants à la Municipalité. Ce développement ne peut se faire sans la pose d'un poste de pompage pour l'égout sanitaire, ce qui rend celui-ci **difficilement réalisable. De plus, comme il n'y a pas d'options**

***possibles pour rejeter les eaux pluviales dans l'environnement, ceci oblige la Municipalité à reclasser une partie des terrains reconnus au SADR comme « zone d'aménagement prioritaire » (environ 3 hectares). Dans ce secteur, la Municipalité devait avant tout boucler ses réseaux avec la rue des Cerisiers, la rue des Cornouillers et la sortie sur la rue Girard face à la rue Néron.***

***Le parc de maisons mobiles qui ne compte plus aucun terrain desservi, se situe le long des rues Laforest, Lapierre et Taillon. Tout projet d'expansion de ce parc confrontait la Municipalité à trois contraintes importantes. La première de celles-ci est la traverse du ruisseau Perron, car le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques (MDDELCC) ne permet plus la canalisation des cours d'eau. La deuxième contrainte est la présence de terre noire, et enfin, comme dernière contrainte, un poste de pompage serait nécessaire pour l'évacuation des eaux usées. Compte tenu de ces contraintes, la Municipalité était dans l'impossibilité de poursuivre le développement du parc de maisons mobiles dans ce secteur. Étant donné que le terrain était inutilisable pour ses besoins, le terrain a été vendu pour un projet équestre et n'appartient donc plus à la Municipalité.***

***Un autre secteur a été réalisé en partenariat avec la Municipalité. Ce secteur, qui est également à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, de la Municipalité, s'établit à la limite ouest du Club de golf. Le développement du chemin de l'Aube permet la mise en place de 25 résidences construites le long d'une rue qui dessert les terrains en eau potable seulement provenant du réseau municipal.***

***Ce développement s'effectue dans le respect des normes imposées par la Municipalité pour des terrains partiellement desservis. En 2013, la Municipalité a initié des modifications à son plan d'urbanisme, à son règlement de zonage et à son règlement de lotissement pour permettre le projet. Ces modifications ont reçu l'approbation de la MRC du Domaine-du-Roy lorsque le schéma d'aménagement de première génération était en vigueur.***

***En 2025, la Municipalité a débuté la phase 1 du Quartier Vertuose et a demandé un agrandissement du périmètre urbain afin de continuer à développer une réserve de terrains résidentiels permettant de répondre au besoin en logement des 20 prochaines années. L'agrandissement de 10,8 hectares se ferait au sud du chemin du Quai, contigu à la phase 1. Il permettra d'accueillir des terrains résidentiels de différentes tailles, permettant de répondre aux besoins futurs de la Municipalité en matière d'habitation.***

***Enfin, à la fin du siècle dernier, un important développement résidentiel a pris forme près de la rivière à l'Ours sur les limites de la Ville de Saint-Félicien. Communément appelé le « Quartier de la Rivière », ce développement compte aujourd'hui 85 résidences (un terrain supplémentaire est vacant). Ce dernier (associé à de l'étalement urbain) demande une attention particulière auprès de la Municipalité sur le plan de la desserte en services et infrastructures.***

5. Remplacer le paragraphe de la sous-section 5.4.2 « **Objectifs** » de l'article 5.4 « **Grande affectation du sol résidentielle** » de la section 5 « **Les grandes affectations du sol et leur densité d'occupation** » par le suivant :

Par la reconnaissance d'une grande affectation du sol résidentielle, la Municipalité de Saint-Prime désire atteindre les objectifs suivants :

- Rentabiliser les infrastructures existantes sur les terrains desservis;
  - Favoriser la croissance démographique de la Municipalité par l'implantation de jeunes familles;
  - Soutenir les gestionnaires du **Club de golf** dans leurs efforts pour assurer la pérennité du terrain de golf;
  - Assurer une offre intéressante en logements (intergénérationnels, sociaux, **résidences en rangée**, etc.) pour les personnes âgées afin qu'ils demeurent le plus longtemps possible dans la communauté;
  - Préserver et améliorer la qualité du parc immobilier résidentiel existant;
  - Prévoir dans les nouveaux secteurs de développement résidentiel des espaces verts.
6. Remplacer le troisième paragraphe de la sous-section 5.5.1 « **Problématiques** », de l'article 5.5 « **Grande affectation du sol commerciale** », de la section 5 « **Les grandes affectations du sol et leur densité d'occupation** » par le libellé suivant :

***La Municipalité de Saint-Prime ne détient plus d'espaces vacants permettant d'accueillir d'autres commerçants désireux de s'y implanter. Le développement futur de la fonction commerciale s'orientera donc en bordure du chemin du Quai.***

7. Ajouter à la sous-section 5.5.4 « **Usages, constructions, ouvrages et activités compatibles** », de l'article 5.5 « **Grande affectation du sol commerciale** », de la section 5 « **Les grandes affectations du sol et leur densité d'occupation** », après « **Rue principale** » le paragraphe suivant :

***Développement en bordure du chemin du Quai***

- ***Bâtiments commerciaux de type commerce de voisinage (boutiques, restaurants, services professionnels tels que médecins, notaires, etc.).***
8. Remplacer le paragraphe de la sous-section 5.5.5 « **Délimitation géographique** », de l'article 5.5 « **Grande affectation du sol commerciale** », de la section 5 « **Les grandes affectations du sol et leur densité d'occupation** » par le libellé suivant :

***Les grandes affectations du sol commerciales se retrouvent de part et d'autre de la rue Principale, ainsi qu'en bordure du chemin du Quai.***

9. À la sous-section 5.5.6 « **Critères d'aménagement particuliers** », de l'article 5.5 « **Grande affectation du sol commerciale** », de la section 5 « **Les grandes affectations du sol et leur densité d'occupation** » ajouter après « **Rue principale** » le paragraphe suivant :

**Développement en bordure du chemin du Quai**

**Pour le développement en bordure du chemin du Quai, des normes particulières concernant des objectifs d'aménagement devront être élaborées.**

10. Remplacer les troisième et quatrième paragraphes de l'article 8.1 « **Problématique** », de la section 8 « **Les réseaux d'aqueduc et d'égouts** » par le libellé suivant :

**Sous un autre aspect, la banque de terrains desservis pour assurer le développement de la fonction résidentielle ne permet pas à la Municipalité de répondre à la demande à court terme. Les réseaux présents ont été prolongés dans le Quartier Vert-Eau (rue des Cornouillers, des Rosiers et des Cerisiers), sur la rue Lavoie et au sud du chemin du Quai pour le Quartier Vertuose.**

**La Municipalité a soumis en 2025, à la MRC du Domaine-du-Roy, une demande de modification du schéma d'aménagement afin d'agrandir son périmètre urbain. Celle-ci permettra de continuer le développement du Quartier Vertuose par l'implantation de terrains résidentiels. Ce développement devra recevoir l'autorisation de la CPTAQ pour exclure ces terrains de la zone agricole.**

11. Remplacer le paragraphe de l'article 8.2 « **Objectifs** », de la section 8 « **Les réseaux d'aqueduc et d'égouts** » par le libellé suivant :

Dans les prochaines années, la Municipalité de Saint-Prime poursuit plusieurs objectifs qui ont trait tant à la présence des réseaux existants qu'à ceux projetés :

- Procéder à la correction du réseau d'aqueduc et d'égouts dans les secteurs identifiés au plan d'intervention;
- Prévoir la desserte en infrastructures d'utilité publique (prolongement rue Lavoie, **aménagement du Quartier Vertuose et agrandissement du parc industriel**);
- Rationaliser l'ensemble de l'utilisation du réseau d'aqueduc (ex. : mise en place de compteurs d'eau, etc.);
- Assurer la protection des prises d'eau.

12. Remplacer le troisième point de l'article 8.6 « **Moyens de mise en œuvre** », de la section 8 « **Les réseaux d'aqueduc et d'égouts** » par le suivant :

- **Dépôt d'une demande d'exclusion à la CPTAQ pour le développement du Quartier Vertuose au sud du chemin du Quai;**

13. Remplacer le quatrième paragraphe de l'article 9.3 « **Nature des interventions retenues et localisation (voir carte 20)** », de la section 9 « **Les voies de circulation et les réseaux de transport** », par le paragraphe suivant :

**Voies de circulation projetées**

- Prolongement de la rue Lavoie ;
- Nouvelles rues au sud du chemin du Quai (**Quartier Vertuose**)
- **Agrandissement du parc industriel.**

14. Modifier le feuillet « A » (tel qu'illustré à l'annexe « A ») de la cartographie du plan d'urbanisme de manière à :

**Modifier les grandes affectations du sol, la zone d'aménagement prioritaire et la zone de réserve à l'urbanisation afin de constituer un encadrement pour le Quartier Vertuose.**

**ARTICLE 3    ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur suivant la loi.

---

Maire-Noëlle Bhérer,  
Mairesse

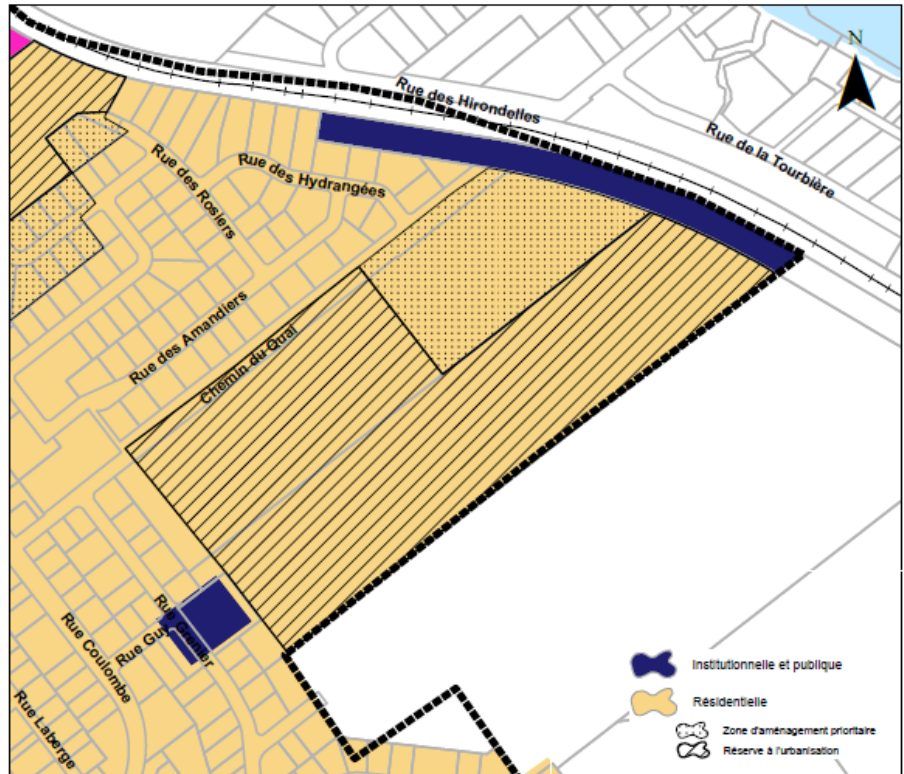
---

Claudia Gagnon,  
Directrice générale et  
Greffière-trésorière

**Avis de motion donné le 11 mai 2026**  
**Premier projet de règlement adopté le 11 mai 2026**  
**Règlement adopté le**  
**En vigueur le**  
**Publié le**

# ANNEXE A

## AVANT



## APRÈS

