

**RÈGLEMENT NUMÉRO 25-508
MODIFIANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE LA
MRC DU FJORD-DU-SAGUENAY ET AYANT POUR
OBJET DE MODIFIER LES LIMITES DU PÉRIMÈTRE URBAIN DE
PETIT-SAGUENAY**

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE	le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC du Fjord-du-Saguenay est entré en vigueur le 5 mars 2012;
ATTENDU QUE	la Municipalité de Petit-Saguenay a conceptualisé un projet de développement dans un secteur qui est situé partiellement dans le périmètre urbain et que l'agrandissement de celui-ci permettrait de consolider le noyau villageois;
ATTENDU QUE	l'article 47 de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> (LAU) permet au conseil d'une municipalité régionale de comté de modifier son schéma d'aménagement et de développement révisé;
ATTENDU QU'	un avis de motion du présent projet de règlement a été préalablement donné lors d'une assemblée ordinaire du conseil de la MRC tenue le 11 mars 2025;
ATTENDU QU'	que la MRC s'est prévaluée de l'article 50 de la LAU pour demander à la ministre son avis sur la modification proposée;
ATTENDU QU'	que la ministre a émis des objections à la modification proposée;
ATTENDU QU'	que les objections signifiées par la ministre ont été considérées dans le présent règlement;
ATTENDU QU'	une assemblée de consultation publique portant sur le projet de règlement a été tenue le 5 mai 2026;
ATTENDU QUE	la MRC doit également adopter un document qui indique la nature des modifications qu'une municipalité devra apporter, advenant la modification du schéma d'aménagement et de développement révisé, à son plan d'urbanisme et à ses règlements d'urbanisme pour tenir compte de la modification du schéma;
POUR CES MOTIFS,	
IL EST PROPOSÉ PAR	M. André Simard;
APPUYÉ PAR	M. Rémi Gagné;
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :	

QUE le conseil de la MRC du Fjord-du-Saguenay adopte le présent règlement numéro 25-508 modifiant le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC du Fjord-du-Saguenay et ayant pour objet de modifier les limites du périmètre urbain de Petit-Saguenay et qu'il soit statué par le présent règlement ce qui suit :

ARTICLE 1 TITRE ET NUMÉRO

Le présent règlement porte le titre de « RÈGLEMENT MODIFIANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE LA MRC DU FJORD-DU-SAGUENAY ET AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LES LIMITES DU PÉRIMÈTRE URBAIN DE PETIT-SAGUENAY » et porte le numéro 25-508.

ARTICLE 2 PRÉAMBULE ET ANNEXE

Le préambule ainsi que l'annexe cartographique font partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 3 BUTS DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à modifier les limites du périmètre urbain de la Municipalité de Petit-Saguenay afin de l'agrandir d'environ 0.8 hectare. Le profil actuel de même que les possibilités d'implantation d'usages résidentiels à l'intérieur du périmètre urbain ne permettent pas d'optimiser les potentiels de développement ni de favoriser l'orientation que s'est donnée le conseil municipal de hausser la population à plus de 700 personnes. Les objectifs sont de maintenir les services et commerces de proximité, tels que l'école, le CPE, l'épicerie, le bureau de poste, l'aréna, la vie communautaire, etc.

ARTICLE 4 AJOUT DE L'ARTICLE 7.5.9 AU DOCUMENT PRINCIPAL

L'article 7.5.9 est ajouté, et se lira comme suit :

7.5.9 Projets de développement dans le périmètre urbain

La Municipalité de Petit-Saguenay a exprimé la volonté de soutenir sa vitalité démographique et de consolider son noyau villageois. À cette fin, elle identifie deux secteurs stratégiques à l'intérieur du périmètre urbain propices à l'accueil de projets résidentiels structurants. Ces interventions visent la création de milieux de vie de qualité, caractérisés par une diversité de typologies résidentielles et de densités contribuant au maintien des services de proximité, des commerces et de la vie communautaire.

L'un des projets structurants à l'origine de la présente modification du périmètre urbain concerne l'aménagement d'un quartier de type « quartier de poche » sur la rue Eugène-Morin. Situé en continuité du secteur bâti existant, ce site est actuellement partiellement inclus dans le périmètre urbain. Toutefois, un agrandissement d'une superficie de 0.8 hectare est requis pour optimiser le déploiement du projet. Ce dernier prévoit une diversité de formes d'habitation, incluant des logements abordables, dans une approche à échelle humaine et inclusive.

Par ailleurs, le développement résidentiel en dehors du périmètre urbain n'est pas envisagé dans ce projet. Une telle approche, dans ce contexte, irait à l'encontre des objectifs de consolidation du tissu urbain et d'optimisation des infrastructures, pour ne nommer que ceux-ci.

Besoin prévisible en espace des 20 prochaines années pour la fonction résidentielle

Afin de justifier l’agrandissement du périmètre urbain, une analyse des besoins en espaces résidentiels sur un horizon de 20 ans a été réalisée. Celle-ci s’appuie sur les projections de ménages privés les plus récentes produites par l’Institut de la statistique du Québec. L’analyse tient compte à la fois des dynamiques locales, supralocales (Bas-Saguenay) et régionales, conformément aux orientations gouvernementales en aménagement du territoire qui encouragent une répartition cohérente de la croissance à l’échelle des MRC.

Le scénario de forte croissance a été retenu pour cet exercice. Ce choix repose sur un constat empirique : les projections démographiques utilisées dans le schéma d’aménagement et de développement en vigueur ont été dépassées par la croissance réelle observée au cours des dernières années.

Tableau - Synthèse des ménages projetés pour le scénario de forte croissance par secteur géographique (Source : Institut de la Statistique du Québec, 2025)

Secteur	Période visée par les projections	Nombre de ménages
Petit-Saguenay	20 ans	-61
Bas-Saguenay	20 ans	177
MRC	30 ans	2 606

À l’échelle locale, les projections anticipent une diminution de 61 ménages à Petit-Saguenay sur un horizon de 20 ans. Bien que cette tendance soit cohérente avec le vieillissement de la population, elle apparaît relativement pessimiste au regard de la stabilité observée au cours des trois dernières décennies. En effet, entre 1991 et 2021, le nombre de ménages privés est demeuré globalement stable, malgré certaines fluctuations.

Tableau - Évolution du nombre de ménages privés dans la Municipalité de Petit-Saguenay entre 1991 et 2021 (Source : Statistique Canada)

Année du recensement	Nombre de ménages
1991	300
1996	315
2001	310
2006	315
2011	311
2016	310
2021	305

Dans ce contexte, les projections démographiques ne doivent pas limiter ou freiner l’adoption d’une approche proactive en matière d’aménagement du territoire. Actuellement, l’absence d’espaces de développement structurés et attractifs à l’intérieur du périmètre urbain constitue un frein à l’accueil de nouveaux ménages. Elle favorise également, par défaut, le développement résidentiel ou de villégiature hors périmètre urbain (PU), ce qui va à l’encontre des principes de consolidation des espaces bâtis.

À l’échelle du Bas-Saguenay, les projections indiquent une croissance de 177 ménages sur 20 ans. Cette tendance est encore plus marquée à l’échelle de la MRC, avec une augmentation anticipée de 2 606 ménages sur un horizon de 30 ans. Ces dynamiques régionales sont susceptibles de générer une pression accrue sur le marché résidentiel local. Ainsi, même si une décroissance est projetée pour la municipalité, elle pourrait bénéficier des retombées de la croissance régionale. Toutefois, sans une offre résidentielle compétitive et adaptée à l’intérieur du périmètre urbain, la municipalité risque de voir des opportunités lui échapper au profit de municipalités voisines mieux positionnées.

Ainsi, l’agrandissement du périmètre urbain, combiné à la mise en œuvre du projet de développement sur la rue Eugène-Morin, constitue une réponse stratégique visant à capter une part de cette croissance, à renforcer l’attractivité de la municipalité et à soutenir son développement à long terme.

Identification des espaces vacants et leur potentiel d’accueil

La Municipalité de Petit-Saguenay dispose de quelques espaces vacants à l’intérieur de son périmètre urbain (PU), dont la majorité est de petite taille ou enclavée. Deux lots présentant un potentiel de développement plus significatif ont fait l’objet d’une analyse détaillée, soit les lots 6 262 173 et 6 260 912 (carte 32-1).

Afin d’estimer leur capacité d’accueil, la densité résidentielle nette observée dans le PU a été utilisée, soit 4,48 logements à l’hectare. Cette densité a été multipliée par la superficie nette des terrains vacants, laquelle correspond à la superficie totale après soustraction des contraintes naturelles.

Les deux lots à l’étude présentent des contraintes importantes. Une étude géotechnique a identifié des zones à risque de mouvement de sol limitant les possibilités de développement. Pour le lot 6 262 173, bien que la superficie totale soit d’environ 9,3 hectares, seulement 1,7 hectare est jugé constructible. De plus, la portion sud du terrain a été exclue en raison de la présence d’un milieu humide d’intérêt identifié au Plan régional des milieux humides et hydriques.

Enfin, conformément aux indications du document d’accompagnement «*Évaluation des espaces à des fins résidentielles*», une réduction additionnelle de 30 % de la superficie a été appliquée afin de tenir compte de l’emprise des rues et des infrastructures publiques.

Tableau - Potentiel d’accueil des espaces vacants

Lot	Superficie nette (ha)	Potentiel d’accueil
6 626 173	1.2	5
6 260 912	3.9	12
Total	4	17

Au total, les espaces vacants à l’intérieur du périmètre urbain offrent un potentiel total estimé à 17 logements.

Les autres espaces vacants, de plus petite taille et généralement enclavés, totalisent environ 3,3 hectares. En raison de leur faible capacité de développement et de la présence de contraintes d’aménagement (forte pente et zone inondable), ils n’ont pas été considérés dans le calcul du potentiel d’accueil.

Limite du périmètre urbain et adéquation avec les besoins en espaces

Le même exercice a été réalisé pour le secteur visé par l’agrandissement du périmètre urbain. L’extension projetée représente une superficie nette d’environ 0,6 hectare et permettrait l’ajout d’environ deux logements (carte 32-2).

Tableau - Potentiel d’accueil de l’agrandissement

Secteur	Superficie nette (ha)	Potentiel d’accueil
Quartier de poche	0.6	2

Bien que ce potentiel apparaisse limité en nombre absolu, l’agrandissement est requis afin d’assurer la cohérence et optimiser l’organisation du site du quartier de poche.

ARTICLE 5 MODIFICATION DE LA CARTE 16 AU DOCUMENT PRINCIPAL

La carte 16 intitulée *Les grandes affectations du territoire, Bas-Saguenay* de la MRC du Fjord-du-Saguenay est modifiée :

Afin d’identifier les nouvelles limites de l’affectation urbaine et de l’affectation récréative.

Des extraits de la nouvelle carte 16 sont joints à l’annexe cartographique.

ARTICLE 6 MODIFICATION DE LA CARTE 33 AU DOCUMENT PRINCIPAL

La carte 33 intitulée *Périmètre d’urbanisation, Municipalité de Petit-Saguenay* est modifiée, afin d’actualiser la situation des affectations touchées à la suite de la modification du périmètre urbain.

La nouvelle carte 33 est jointe à l’annexe cartographique.

Les nouvelles cartes 32.1 et 32.2 respectivement intitulées *Espaces vacants* et *Potentiel d'accueil* sont ajoutées afin de localiser les espaces vacants identifiés, et de présenter le potentiel d'accueil de la modification du périmètre urbain.

Les nouvelles cartes 32.1 et 32.2 sont jointes à l'annexe cartographique.

ARTICLE 7 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après que toutes les formalités prescrites par la loi auront été dûment remplies.

ADOPTÉ à la séance du conseil de la MRC du Fjord-du-Saguenay tenue le 12 mai 2026.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Hervé Simard
Préfet

Peggy Lemieux
Directrice générale
et greffière-trésorière


Peggy Lemieux
Directrice générale et
greffière-trésorière
Saint-Honoré, le 28 mai 2026

Avis de motion : 11 mars 2025
Adoption du projet de règlement : 11 mars 2025
Adoption du règlement : 12 mai 2026
Entrée en vigueur :