



MUNICIPALITÉ DE MANDEVILLE  
PROVINCE DE QUÉBEC

---

## **Plan d'urbanisme**

### **Numéros 191 – 1990 / Version administrative**

Mise à jour le 1<sup>er</sup> décembre 2025

**MISE EN GARDE :** Ce document n'a aucune valeur légale et ne remplace pas les copies officielles du règlement et ses amendements. Pour consulter ou obtenir une copie officielle du règlement et de ses amendements, veuillez vous adresser au greffier-trésorier de la municipalité. Pour toute information concernant le contenu de ce règlement, vous pouvez contacter le service d'urbanisme.

---

RÈGLEMENT MUNICIPAL NO.

\_\_\_\_\_

DATE D'ADOPTION : \_\_\_\_\_

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jacques Prescott, maire

\_\_\_\_\_  
Carole Guyot, sec.-très

Plan d'urbanisme 191 / Version administrative  
Aucune valeur légale  
Mis à jour le 1er décembre 2025

## **AMENDEMENT AU PLAN D'URBANISME NO 191**

Amendement règlement no 320-2002  
Amendement règlement no 191-2014

Adopté le 4 mars 2002  
Adopté le 8 avril 2014

## **PLAN D'URBANISME**

### **TABLE DE MATIERES**

#### **AVANT-PROPOS**

#### **PREMIERE PARTIE : PROFIL MUNICIPAL**

- 1.1 CADRE REGIONAL
  - 1.1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE
  - 1.1.2 HISTORIQUE
- 1.2 CARACTERISTIQUES PHYSIQUES
  - 1.2.1 GÉOMORPHOLOGIE
  - 1.2.2 TOPOGRAPHIE
  - 1.2.3 RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE
  - 1.2.4 CLIMAT
- 1.3 CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES
  - 1.3.1 POPULATION
  - 1.3.2 LES MÉNAGES
  - 1.3.3 POPULATION SAISONNIÈRE
  - 1.3.4 PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES
  - 1.3.5 STRUCTURE D'EMPLOI ET REVENU MOYEN
  - 1.3.6 COMMERCE ET SERVICES
  - 1.3.7 INDUSTRIES
  - 1.3.8 EQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMUNAUTAIRES
  - 1.3.9 PERMIS DE CONSTRUCTION
- 1.4 UTILISATION DU SOL
  - 1.4.1 SECTEUR DU VILLAGE
  - 1.4.2 SECTEUR DU LAC MASKINONGÉ
  - 1.4.3 SECTEUR DU LAC MANDEVILLE
  - 1.4.4 TERRITOIRE RÉSIDUEL
- 1.5 POTENTIELS
- 1.6 CONTRAINTES AU DÉVELOPPEMENT

#### **DEUXIEME PARTIE : PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT**

- 2.1 LES GRANDES ORIENTATIONS
  - 2.1.1 CONCENTRATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN
  - 2.1.2 FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT RÉCRÉATIF HARMONIEUX
  - 2.1.3 CONTRÔLER L'IMPLANTATION DANS LES SECTEURS DE CONTRAINTE
  - 2.1.4 MAINTENIR L'AGRICULTURE
  - 2.1.5 FAVORISER UNE Saine GESTION DE LA FORÊT

- 2.2 LES GRANDES AFFECTATIONS
  - 2.2.1 AFFECTATION MIXTE
  - 2.2.2 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE DE DÉVELOPPEMENT
  - 2.2.3 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE - RÉCRÉATION
  - 2.2.4 AFFECTATION INSTITUTIONNELLE
  - 2.2.5 AFFECTATION PUBLIQUE ET DE CONSERVATION
  - 2.2.6 AFFECTATION INDUSTRIELLE
  - 2.2.7 AFFECTATION AGRICOLE
  - 2.2.8 AFFECTATION RÉCRÉO-FORESTIÈRE
- 2.3 MISE EN ŒUVRE
- 2.4 ZONES À PROTÉGER ET À RESTAURER

## **AVANT-PROPOS**

L'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la M.R.C. de D'Autray, le 31 mars 1988, a enclenché un nouveau processus dans le domaine de l'urbanisme pour les municipalités.

En effet, afin de respecter les exigences de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme, la municipalité a deux ans, à partir de l'entrée en vigueur du schéma, pour adopter un plan d'urbanisme conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire.

Le plan d'urbanisme constitue la première étape de planification du territoire de la municipalité. Il vise à établir, en fonction du profil actuel de la municipalité, des besoins locaux, des potentiels et contraintes du milieu et des choix effectués par le conseil municipal, les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité, les grandes affectations du sol (la répartition spatiale des diverses fonctions urbaines et rurales) et les densités d'occupation du sol.

Dans une deuxième étape, les règlements d'urbanisme viendront mettre en œuvre les objectifs du plan d'urbanisme, en fixant le cadre légal nécessaire au contrôle efficace de l'utilisation du sol de la municipalité.

## **PREMIERE PARTIE : PROFIL MUNICIPAL**

### **1.1 CADRE REGIONAL**

#### **1.1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE**

La municipalité de St-Charles-de-Mandeville se situe à environ cent (100) kilomètres au nord-est de Montréal et à environ quarante (40) kilomètres au nord de Berthierville, dans la M.R.C. de D'Autray. Les municipalités voisines sont : St-Damien, St-Alexis-des-Monts, St-Didace, St-Gabriel-de-Brandon (paroisse), Canton Belleau; le Parc Mastigouche borne les limites nord de St-Charles et le lac Maskinongé, les limites ouest (figure 1).

#### **1.1.2 HISTORIQUE**

Le territoire de la municipalité commence à se peupler vers 1827. L'exploitation de la forêt et l'agriculture de subsistance sont alors les principales activités. L'érection de la municipalité a lieu en 1904 à partir d'un détachement de la Paroisse de Saint-Didace. Depuis lors, certaines activités comme la villégiature, la chasse, la pêche et le travail artisanal du bois ont pris de l'importance.

Plan d'urbanisme 191 / Version administrative  
Aucune valeur légale  
Mis à jour le 1er décembre 2025

CARTE À INSERER : SITUATION GEOGRAPHIQUE



## **1.2 CARACTERISTIQUES PHYSIQUES**

### **1.2.1 GÉOMORPHOLOGIE**

La plus grande partie du territoire municipal montre des sols minces, très pierreux et du type loam sablo-caillouteux. La roche-mère présente des dépôts de till, caillouteux et gravelo-caillouteux. Du sable limono-graveleux apparaît sporadiquement.

Des sols non-différenciés constitués de dépôts récents d'argile, de limon et de sable bordent la rivière Mastigouche sur presque toute sa longueur, le lac Mandeville, la rive nord du lac Maskinongé et l'extrémité nord du lac Déliny.

De part et d'autre de la zone de sols non-différenciés en bordure de la rivière Mastigouche, dans une zone s'étendant du lac Maskinongé à l'extrémité nord du village de St-Charles, existe un secteur de sable loameux. La roche-mère présente des dépôts fluvio-marins et deltaïques composés de sable. Le drainage varie de bon à mauvais.

Le territoire résiduel, s'étendant du lac Mandeville à la rivière Maskinongé, incluant une petite zone au nord du lac Mandeville et une autre au sud-est du lac Déliny, montre des dépôts lacustro-marins d'argile limoneuse et de loam sur argile.

Enfin, des affleurements rocheux apparaissent du côté des limites avec la municipalité de Saint-Didace.

### **1.2.2 TOPOGRAPHIE**

La topographie de la municipalité, vallonnée au sud et monta-gneuse au nord, est entrecoupée de deux vallées : la vallée de la rivière Mastigouche et celle de la rivière Maskinongé.

Le lac Maskinongé se situe à une altitude de 142 mètres, tandis que les montagnes environnantes atteignent des hauteurs de 500 mètres à l'ouest, 450 mètres au nord et 300 mètres à l'est.

Le secteur compris entre le lac Maskinongé et le lac Mandeville ainsi que les secteurs des rivières Mastigouche et Maskinongé présentent une topographie plutôt calme sauf au nord où la rivière Mastigouche cisaille les montagnes environnantes.

### **1.2.3 RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE**

Le centre de la municipalité, où se situe le village, est drainé par le bassin de la rivière Mastigouche, principal affluent du lac Maskinongé. Le secteur est, qui comprend de nombreux lacs (lacs Mandeville, Deligny, Long, Joly, Noir, etc....) fait partie du bassin de la rivière Maskinongé, lequel aboutit au fleuve Saint-Laurent.

### **1.2.4 CLIMAT**

Le climat de la région est du type continental humide. À Saint-Charles-de-Mandeville, les précipitations sont en moyenne de 59 cm de pluie et 230 cm de neige (sur une base annuelle). Il y a des chutes de neige mesurables au sol pendant 38 jours en moyenne.

La distribution des vents d'été pour les mois de juin, juillet et août est la suivante :

Nord	17%	Sud	24%
Nord-est	14%	Sud-ouest	25%
Est	3%	Ouest	7%
Sud-est	2%	Nord-ouest	9%

## **1.3 CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES**

### **1.3.1 POPULATION**

Le tableau 1 montre l'évolution de la population dans la municipalité depuis 1961. La population s'est maintenue autour de 1250 habitants entre 1961 et 1976 mais s'est accrue sensiblement depuis lors, atteignant 1541 résidents permanents en 1986, soit une hausse de 24% en 10 ans (12,6% pour l'ensemble de la M.R.C.). On doit cependant noter qu'il y a eu un changement dans les limites municipales entre les recensements de 1981 et de 1986.

Le tableau 2 montre la répartition des groupes d'âge pour les années 1976 et 1986. Le vieillissement de la population dû à la dénatalité fait sentir ses effets à Saint-Charles-de-Mandeville comme partout ailleurs. Le groupe des 65 ans et plus a vu sa proportion passer de 8,8% à 13,2% de la population au détriment du groupe des 0-14 ans dont la proportion est passée de 26% à 17,7%.

### 1.3.2 LES MÉNAGES

Le nombre de ménages a augmenté de façon importante entre 1981 et 1986, passant de 475 à 585. Encore là, il faut tenir compte du changement survenu dans les limites municipales entre-temps. Le nombre moyen de personnes par ménage durant cette même période, a diminué sensiblement, passant de 2,6 à 2,3.

**TABLEAU 1**

#### EVOLUTION DE LA POPULATION

ANNEE	ST-CHARLES	M.R.C
1961	1236	27 273
1966	1228	27 429
1971	1252	28 099
1976	1243	29 163
1981	1392	31 997
1986	1541	32 824

**TABLEAU 2**

#### REPARTITION DES GROUPES D'AGE

GROUPES D'AGE	1976	1986
0-14 ans	325 (26,0%)	275 (17,7%)
15-64 ans	815 (65,2%)	1070 (69,0%)
65 ans et plus	110 (8,8%)	205 (13,2%)
<b>TOTAL</b>	1250 (100%)	1550 (100%)

Sources : Statistique - Canada

### **1.3.3 POPULATION SAISONNIÈRE**

Le Sommet Economique Permanent de Lanaudière a effectué une estimation du nombre de chalets pour les municipalités de la M.R.C. de D'Autray à partir de leurs rôles d'évaluation. On dénombrait en 1986, 815 chalets pour la seule municipalité de St-Charles. La norme généralement admise pour évaluer la population saisonnière est d'assumer qu'il y a quatre occupants par chalet. Ainsi, selon ce calcul, la population saisonnière atteignait 3260 personnes en 1986 à Saint-Charles, ce qui représentait environ le quart des résidants saisonniers de la M.R.C.

### **1.3.4 PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES**

En analysant les tendances des dernières années illustrées dans les sections précédentes, nous pouvons estimer les perspectives à venir concernant le profil démographique de la municipalité.

Ainsi, il semble que la population ne connaîtra qu'une faible croissance, atteignant environ 1650 habitants en 1996, soit une augmentation de 7,1 % par rapport à 1986. Le vieillissement de la population s'accroîtra rapidement, le groupe des 65 ans et plus prenant de plus en plus d'importance par rapport aux autres groupes d'âge. Enfin, le nombre des ménages va s'accroître de façon sensible mais leur taille va diminuer pour se rapprocher d'une moyenne de deux personnes par ménage. Ces facteurs doivent être pris en compte lors de l'élaboration des propositions d'aménagement devant guider le développement de la municipalité au cours des prochaines années.

### **1.3.5 STRUCTURE D'EMPLOI ET REVENU MOYEN**

La majorité des employés demeurant à St-Charles travaillent dans des industries et commerces locaux. Ces industries à caractère artisanal pour la plupart n'embauchent pas moins un grand nombre d'employés au total.

Quelques résidants trouvent de l'emploi dans la région environnante; tandis qu'un certain nombre, provenant de municipalités voisines, se rendent à St-Charles pour y travailler.

Le taux de chômage était, en 1981, de 22,1%, soit un des plus élevés de la région. Le revenu moyen des ménages, à ce moment, était de \$15 938 comparativement à \$19 476 pour l'ensemble de la M.R.C.

### **1.3.6 COMMERCE ET SERVICES**

La municipalité ne possède pratiquement que des commerces de services locaux concentrés principalement dans le village. Le seul commerce à vocation régionale est le pourvoyeur Mastigouche au lac des Chutes qui dessert une clientèle qui vient notamment de Montréal.

Les commerces représentent pour la plupart des secteurs traditionnels (alimentation, restaurants, garages, coiffure, quincaillerie, etc...).

### **1.3.7 INDUSTRIES**

La structure industrielle de Saint-Charles-de-Mandeville se caractérise par la présence de nombreuses petites entreprises n'employant en général pas plus d'une dizaine d'employés. Habitations Treco (constructions de maisons modulaires) est la plus importante entreprise avec quelque 30 employés.

Cependant, la plupart des entreprises oeuvrent dans des domaines traditionnels dont le meuble et le textile, en déclin depuis quelques années. Quelques entreprises d'importance ont même fermé leurs portes récemment, mettant à pied un bon nombre d'employés.

### **1.3.8 EQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMUNAUTAIRES**

Le village compte une église, deux écoles primaires (l'une est présentement fermée), un édifice municipal avec bibliothèque et terrain de jeux, un service d'incendie (un camion), un bureau de poste, une caisse populaire, un salon funéraire et un petit centre pour personnes âgées.

En bordure du lac Maskinongé, deux camps de vacances sont établis ainsi qu'un aérodrome et un petit observatoire astronomique.

Deux campings totalisant environ 150 emplacements sont établis dans la municipalité.

Le réseau public d'aqueduc, qui date de 1959, totalise huit kilomètres et prend sa source au lac Creux au nord du village. Il n'y a aucun traitement de l'eau mais sa qualité est vérifiée régulièrement par le Ministère de l'Environnement du Québec. Le réseau d'aqueduc dessert essentiellement le village et une partie du rang Mastigouche.

Certains petits réseaux privés d'aqueduc existent notamment dans les secteurs de villégiature de la rivière Matambin et du lac Long.

Le ramassage des ordures, qui sont transportées à l'extérieur de la municipalité, est effectué par un contracteur privé.

### **1.3.9 PERMIS DE CONSTRUCTION**

Le tableau 3 montre le nombre de permis de construction accordés depuis 1981 relatifs aux nouveaux bâtiments principaux. La moyenne des permis accordés entre 1981 et 1987 est d'environ 14 par année.

**TABLEAU 3**  
**PERMIS DE CONSTRUCTION**  
**(Nouveau bâtiment principal)**

ANNEE	NOMBRE
1981	14
1982	11
1983	14
1984	15
1985	21
1986	11
1987	10

#### **1.4 UTILISATION DU SOL**

La municipalité de Saint-Charles-de-Mandeville s'étend sur une superficie <sup>1</sup> de 173,85 km<sup>2</sup>, ce qui en fait la municipalité la plus étendue de la M.R.C.

Pour les fins d'analyse de l'utilisation du sol, la municipalité a été divisée en quatre secteurs.

---

<sup>1</sup> Source: Ministère des Affaires Municipales

#### **1.4.1 SECTEUR DU VILLAGE**

Une partie importante de la population de la municipalité s'est concentrée dans le village dont le noyau se situe en bordure de la rivière Mastigouche à la jonction des rues St-Charles-Borromée et Desjardins, les deux principaux axes de communication du territoire. La trame de rue emprunte en gros la forme d'un damier.

La plupart des bâtiments résidentiels du village sont de type unifamilial à l'exception d'une vingtaine de résidences qui comptent plus d'un logement, la plupart localisées au centre du noyau. Quelques maisons mobiles se sont établies dans le village.

Une concentration de petits commerces variés s'est produite au centre du village et partagent souvent le même bâtiment avec un usage résidentiel. La plupart des autres commerces se situent au nord et à l'ouest du noyau.

La majorité des petites industries de la municipalité se sont établies dans le village même ou en périphérie et s'intègrent dans la trame résidentielle et commerciale.

Les bâtiments institutionnels et communautaires sont concentrés en deux endroits sur la rue Desjardins. À l'est de la rue Saint-Charles-Borromée, sont regroupées l'église, les deux écoles ainsi que la caisse populaire. À l'ouest de la même rue, le bureau municipal, le centre communautaire et le terrain de jeux occupent le même terrain.

Le village se caractérise donc par une grande variété de fonctions et d'usages qui se sont développés selon les besoins et sans planification urbaine apparente. En outre, il y a plusieurs terrains vacants en périphérie, surtout dans les secteurs est et sud du village.

#### **1.4.2 SECTEUR DU LAC MASKINONGÉ**

La partie située entre le rang St-Augustin et le lac Maskinongé est surtout utilisée à des fins de villégiature. On y retrouve plusieurs rues qui se sont développées perpendiculairement au rang St-Augustin et le long desquelles bon nombre de chalets ont été construits.

Il y a dans tout ce secteur environ 70% de résidences saisonnières, 13%



de résidences permanentes et 17% de maisons mobiles et de roulottes.

Ce secteur est aussi utilisé à des fins de récréation avec la présence de deux camps de vacances, d'un camping et d'un petit aérodrome. Quelques petits commerces viennent compléter les usages.

### **1.4.3      SECTEUR DU LAC MANDEVILLE**

Le territoire autour du lac Mandeville est en majeure partie défrichée et regroupe la plupart des quelque dix fermes que compte la municipalité. L'industrie laitière domine et les terres ne font généralement pas l'objet d'une culture intensive ou spécialisée.

La villégiature s'est développée autour des lacs Mandeville et Dégigny. On y retrouve également un certain nombre de résidences permanentes.

#### **1.4.4 TERRITOIRE RÉSIDUEL**

Le reste du territoire municipal est en majeure partie boisée et parsemée de nombreux lacs dont quelques-uns (lacs Hénault, Long et Bonneterre) ont été développés pour la villégiature. La forêt, tant sur le territoire public que privé, est en partie exploitée commercialement.

Le rang Mastigouche est un axe de pénétration vers le nord le long duquel se sont implantés de façon clairsemée des résidences et quelques commerces de service. Quelques petites entreprises (poterie et meuble) ainsi que deux gravières se trouvent dans ce secteur, encore aujourd'hui isolé et relativement peu développé.

#### **1.5 POTENTIELS**

La municipalité possède un potentiel récréatif très élevé compte tenu de la présence de nombreux lacs, d'un relief montagneux et de vastes forêts. La présence du parc Mastigouche, de la pourvoirie du lac des Chutes et des aménagements récréatifs actuels du lac Maskinongé concrétisent ce potentiel. Cependant, d'autres sites offrent un potentiel récréatif inexploité telles les montagnes à l'ouest du rang Mastigouche qui offrent des possibilités pour l'implantation d'un centre de ski alpin d'envergure régionale.

Le potentiel pour la villégiature est également élevé. Bien que la plupart des lacs accessibles soient en bonne partie développés, tout le secteur comprenant les lacs Croche, Paul, Vaillancourt et Prescott offrent un potentiel de développement intéressant pour la villégiature.

Par ailleurs, la forêt présente un bon potentiel pour l'exploitation commerciale, particulièrement sur les terres publiques. Cependant, les bois durs de qualité sont de plus en plus rares.

Enfin, le pourtour du lac Mandeville offre le meilleur potentiel agricole dans la municipalité (classe 2 de l'ARDA) mais les superficies concernées sont réduites.

## **1.6 CONTRAINTES AU DEVELOPPEMENT**

Une des principales contraintes au développement a trait à la présence de nombreux secteurs soumis à des mouvements de terrain dans les dépôts argileux longeant les rivières Mastigouche et Maskinongé <sup>2</sup>, principalement sur le côté concave des méandres où les risques sont particulièrement élevés.

Une autre contrainte a trait à la présence de secteurs inondables en bordure du lac Maskinongé, dans lesquels le développement de la villégiature doit être contrôlé.

La majeure partie du territoire municipal présente un relief accentué et des sols minces où l'assise rocheuse est près de la surface, ce qui représente des contraintes importantes pour l'implantation résidentielle et l'installation de services publics ou de fosses septiques. Le développement des secteurs de villégiature du nord est d'ailleurs fortement dépendant de ces contraintes.

Le développement du village est contraint au nord par la présence d'un sol au drainage problématique. Cependant, la contrainte majeure relative au développement du village n'est pas physique mais légale car le développement doit se limiter à la zone blanche, ce qui empêche toute extension du village vers le sud et l'est.

---

<sup>2</sup>

Ces zones apparaissent sur la carte de zonage

## **DEUXIEME PARTIE : PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT**

### **2.1 LES GRANDES ORIENTATIONS**

Dans le cadre du plan d'urbanisme, la municipalité a défini les grandes orientations qui guideront le développement du territoire au cours des prochaines années.

#### **2.1.1 CONCENTRATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN**

La municipalité veut éviter l'étalement urbain et entend concentrer autant que possible son développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (voir plan d'affectation). Les nouvelles infrastructures d'aqueduc et d'égout devront se limiter au périmètre d'urbanisation.

La municipalité veut consolider sa trame de rues et remplir les espaces vacants au sud et à l'est du noyau actuel du village en y favorisant l'implantation de résidences. Elle veut également favoriser la mixité des usages dans le noyau en y conservant les vocations commerciales, résidentielles, industrielles et institutionnelles qu'on y trouve actuellement.

#### **2.1.2 FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT RÉCRÉATIF HARMONIEUX**

La municipalité possède déjà plusieurs équipements et aménagements pour la récréation extérieure estivale (camps de vacances, camping, pourvoirie, etc...). Cependant, elle entend appuyer certains projets de tourisme hivernal comme celui relatif à l'aménagement d'un centre de ski alpin sur le rang Mastigouche.

Le développement de la villégiature devra se faire en tenant compte de la capacité d'accueil des lacs. La municipalité entend consolider les secteurs où le développement est déjà avancé (lacs Maskinongé, Hénault, Deligny, Long). De plus, elle prévoit une aire d'encadrement naturel s'appliquant à tous les lacs afin de sauvegarder l'intégrité du paysage.

#### **2.1.3 CONTRÔLER L'IMPLANTATION DANS LES SECTEURS DE CONTRAINTE**

La municipalité entend contrôler l'implantation dans les secteurs de contrainte relativement aux secteurs soumis à des mouvements de terrain (en bordure des rivières Mastigouche et Maskinongé) ainsi qu'aux secteurs inondables (entre le rang St-Augustin et le lac Maskinongé).

#### **2.1.4 MAINTENIR L'AGRICULTURE**

La municipalité entend maintenir la vocation agricole de tout le territoire en zone verte, particulièrement dans le secteur du lac Mandeville qui regroupe les meilleures terres.

#### **2.1.5 FAVORISER UNE Saine GESTION DE LA FORÊT**

La municipalité appuie les politiques du Ministère de l'Energie et des Ressources relativement à la gestion et l'exploitation de la forêt publique qui recouvre une partie de son territoire.

Par ailleurs, la municipalité considère la forêt privée comme un territoire aux vocations multiples (récréation, villégiature, etc...).

### **2.2 LES GRANDES AFFECTATIONS**

Les grandes affectations permettent d'attribuer une vocation à chacune des parties du territoire à partir des orientations futures en matière d'aménagement établies par la municipalité.

Les grandes affectations apparaissent sur deux cartes, l'une pour le secteur du village, l'autre pour l'ensemble du territoire municipal, (plans 1/2 et 2/2).

#### **2.2.1 AFFECTATION MIXTE**

Le cœur du village reçoit une affectation mixte illustrant la pluralité des fonctions urbaines qu'on y retrouve en ce moment. Les usages résidentiels, commerciaux, publics ainsi que les industries sans nuisance y seront autorisés. Cette affectation confirme la vocation de centre de services du noyau urbain.

On devra cependant tenir compte des secteurs soumis à des risques de mouvement de terrain en bordure de la rivière Mastigouche et qui apparaissent sur le plan de zonage no. 4/4.

La densité d'occupation autorisée est de 5 à 20 logements à l'hectare.

## **2.2.2 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE DE DÉVELOPPEMENT**

Trois secteurs de développement résidentiel ont été identifiés. Les deux premiers constituent, à toute fin pratique, les derniers espaces vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation tandis que l'autre se situe à l'extérieur du périmètre, au nord du noyau urbain.

L'affectation des deux premiers secteurs s'inscrit dans la continuité du développement du noyau urbain actuel. Ainsi, les fonctions résidentielles y seront priorisées bien que les fonctions commerciales, industrielles (sans nuisance) et publiques y seront également permises. La densité d'occupation autorisée y sera de 5 à 20 logements à l'hectare. Les usages résidentiels de type unifamilial, bifamilial, trifamilial et même multifamilial y seront permis dans le but de rentabiliser les infrastructures de service (rues, aqueduc) et de profiter du peu d'espace qui reste à l'intérieur du périmètre.

Le premier secteur se trouve à proximité du parc municipal des loisirs. Il a une superficie de 8,3 hectares. Un maximum d'environ 35 lots desservis par l'aqueduc pourraient être disponibles. Cependant, cette disponibilité dépend grandement des intentions des propriétaires actuels des terrains dans le développement de ce secteur. De plus, la trame de rues devra être complétée à partir des rues avoisinantes qui se terminent actuellement en cul-de-sac. L'aqueduc devra aussi être installé.

Le deuxième secteur se situe à l'est du village. Il a une superficie de 10,6 hectares et peut accueillir un maximum d'environ 50 lots desservis par l'aqueduc. Encore ici, il existe une problématique car une partie de ce secteur est utilisée à des fins agricoles et les propriétaires actuels n'ont pas d'objectifs de développement à court terme. Le nombre de lots réellement disponibles est donc difficile à quantifier précisément. Comme dans le premier secteur, la trame de rues devra être complétée à partir du réseau existant et l'aqueduc devra être installé.

Aussi, un total maximum d'environ 85 lots pourraient être disponibles si

tous les propriétaires actuels avaient des objectifs de développement pour leurs terrains, ce qui ne semble pas le cas pour le moment. Le nombre de lots réellement disponibles est sans doute moindre et reste à déterminer. En se basant sur le nombre de permis de construction accordés au cours des dernières années, il se bâtit une dizaine de maisons par an à St-Charles.

En considérant les terrains qui restent et les possibilités de développement, on peut prévoir que le périmètre d'urbanisation sera rempli d'ici cinq ou six ans et qu'il ne satisfera plus à la demande en espaces résidentiels.

Pour cette raison, la municipalité a prévu un troisième secteur de développement résidentiel situé, celui-là, à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, juste au nord du village. C'est dans ce secteur, qui s'étend sur plus de 70 hectares, que la municipalité prévoit une éventuelle extension de son périmètre d'urbanisation. Pour le moment, cependant, le réseau d'aqueduc ne peut y être prolongé. Seuls les usages résidentiels unifamiliaux ainsi que certains types de commerces et de petites industries y seraient autorisés avec une densité d'occupation maximale de 3,3 résidences à l'hectare.

### **2.2.3 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE - RÉCRÉATION**

Cette affectation est donnée aux secteurs en zone blanche en bordure des lacs Maskinongé et Mandeville.

Le secteur du lac Maskinongé fait l'objet d'une utilisation assez diversifiée essentiellement tournée vers les activités de tourisme et de villégiature. La municipalité entend y permettre les usages résidentiels de faible densité, les usages publics ainsi que certains commerces et petites industries sans nuisances. Toutefois, l'implantation des bâtiments y sera sévèrement contrôlée à cause de la présence de secteurs inondables. L'exploitation forestière y sera aussi contrôlée.

Autour du lac Mandeville, dans l'étroite frange en zone blanche, la municipalité entend permettre sensiblement les mêmes usages que dans le secteur du lac Maskinongé.

La densité d'occupation maximale, dans ces deux secteurs, sera généralement faible : moins de 6.7 logements à l'hectare.

#### **2.2.4 AFFECTATION INSTITUTIONNELLE**

L'affectation institutionnelle est accordée, dans le village, au secteur comprenant les deux écoles et l'église et au secteur englobant le bureau municipal et le terrain de jeux.

Dans ces secteurs seuls les bâtiments et usages publics (incluant les parcs et espaces verts) ainsi que les activités récréatives commerciales seront autorisés suivant une occupation de moyenne densité.

#### **2.2.5 AFFECTATION PUBLIQUE ET DE CONSERVATION**

L'affectation "conservation" est accordée à tout le pourtour du lac Creux sur une profondeur de 200 mètres dans le but d'établir un périmètre de protection, ce lac étant utilisé comme source d'alimentation en eau potable pour la municipalité. De plus, l'affectation "utilités publiques" est accordée à un secteur en bordure de la rivière Mastigouche que la municipalité entend acquérir pour l'exploitation éventuelle de puits. Dans ces deux secteurs, seuls seront autorisés les équipements relatifs à l'exploitation et à la distribution de l'eau potable. Aucune mesure de densité ne s'applique ici.

#### **2.2.6 AFFECTATION INDUSTRIELLE**

L'une des caractéristiques de la municipalité est l'éparpillement des activités industrielles dans les rangs et dans le village même. À cause des inconvénients qu'elles peuvent causer au voisinage, les activités industrielles avec nuisance doivent être concentrées dans des secteurs précis.

Ainsi, deux secteurs reçoivent l'affectation industrielle. Le premier, d'une superficie d'environ 19 hectares, abrite déjà une industrie de fabrication de maisons modulaires. C'est un secteur de consolidation qui borde la rivière Mastigouche et dont une partie est sensible aux mouvements de terrain. Le second est un secteur de développement industriel bien qu'une partie du terrain soit occupée par un atelier de meubles. D'une superficie de 4,5 hectares, il se situe à l'intersection des 20<sup>ième</sup> et 21<sup>ième</sup> avenue, un peu en retrait du village.

Seuls les industries et les commerces de gros à nuisances modérées



pourront s'établir dans ces secteurs suivant une occupation de faible densité. De plus, des normes sur l'entreposage extérieur seront prescrites.

### **2.2.7 AFFECTATION AGRICOLE**

Tout le territoire inclus dans la zone agricole permanente (zone verte) a été affecté agricole. En effet, la zone verte est en harmonie avec les objectifs de développement de la municipalité et n'empêchera pas, à moyen terme, l'extension du noyau urbain.

Les usages et bâtiments agricoles, les usages résidentiels (incluant les maisons mobiles) ainsi que certains usages publics et commerciaux seront autorisés le long des chemins publics existants. L'extraction sera également autorisée dans le secteur du 1er rang sud-ouest.

La densité d'occupation s'appliquant aux résidences est fixée à un maximum de 6.7 logements à l'hectare.

### **2.2.8 AFFECTATION RÉCRÉO-FORESTIÈRE**

L'affectation récréo-forestière est accordée à tout le reste de la municipalité, soit plus des trois quarts du territoire. Ce secteur est constitué de lacs et de forêts qui sont pour une bonne part encore inaccessibles et à peine exploités.

La coupe commerciale du bois sera autorisée bien qu'elle sera soumise à un certain contrôle dans les aires d'encadrement naturel des lacs et des cours d'eau, particulièrement autour des lacs occupés par la villégiature (lacs Hénault, Deligny, etc.). Les usages résidentiels, publics, commerciaux, industriels et agricoles autorisés varieront suivant les secteurs, tandis que l'extraction ne sera autorisée que dans certains secteurs précis. De plus, l'implantation des bâtiments sera étroitement contrôlée dans les secteurs soumis à des risques de mouvement de terrain en bordure de la rivière Mastigouche.

A titre indicatif, il est présenté au tableau 4 un inventaire des lacs aménageables à des fins de villégiature et leurs possibilités de développement. Cette étude a été faite lors de l'élaboration du précédent plan d'urbanisme.

## LACS AMÉNAGEABLES À DES FINS DE VILLEGIATURE

LAC	SUPERFICIE DU LAC (Hectares)	SUPERFICIE AMÉNAGEABLE (Hectares)	DÉPOTS DE SURFACE	DRAINAGE	REMARQUES
Long	28.5	31.8	Sable, till profond, till mince	Bon, Modéré	En développement
Noir	6.9	58.8	Sable, till profond, till mince	Rapide, Bon, Modéré	Peu développé
Deligny	153.0	167.5	Sable, till profond till mince	Rapide, Bon, Modéré	En développement Limité légèrement par le Za
Mandeville	162.3	92.8	Sable fin	Modéré, Mauvais	En développement Limité sensible- ment par le Za
Champagne	6.4	4.0	Till profond	Modéré	Peu développé
Prescott	4.5	18.2	Till profond	Modéré	En développement
Vaillancourt Petit Lac Long  Lac Croche Paul	7.1 9.5  21.9 9.5	148.0	Till profond	Modéré	Lacs peu développés
Francis	13.9	40.2	Till profond	Bon, Modéré	Peu développé
Bonneterre À proximité de Bonneterre	7.3  4.4	69.4	Till profond	Bon, Modéré	En développement Accès par St-Alexis
Hénault	138.3 dont 55% dans St-Charles	89.0	Sable, sable fin till profond	Rapide, Bon, Modéré, Mauvies	En développement avancé

REMARQUES :

- 1) Le Lac Maskinongé fait classe à part; tout le rang St-Augustin sera réservé à des fins de villégiature.
- 2) Dans le tableau, la présence de critères contraignants (drainage mauvais, till mince sur roche) s'explique par un pourcentage faible et une répartition discontinue dans la zone aménageable.
- 3) ZA : Zonage agricole.

## **2.3 MISE EN OEUVRE**

La mise en œuvre des propositions d'aménagement est assurée par les règlements d'urbanisme qui constituent les véritables outils de contrôle du développement de la municipalité. Ils prennent la forme de cinq règlements distincts :

- 1- Le règlement de zonage qui divise le territoire en zones (plan de zonage) dans lesquelles certains usages ou constructions sont autorisés ou prohibés. Il contient aussi des dispositions générales qui s'appliquent à tout le territoire.
- 2- Le règlement de lotissement qui régit les dimensions et les divisions de lots, les opérations cadastrales ainsi que les normes concernant les voies de circulation.
- 3- Le règlement de construction qui fixe notamment des normes sur les matériaux et leur mode d'assemblage.
- 4- Le règlement administratif qui détermine, entre autres, les pouvoirs et devoirs de l'inspecteur ainsi que les tarifs des permis et certificats.
- 5- Le règlement relatif aux conditions d'obtention des permis de construction.

## **2.4 ZONES À PROTÉGER ET À RESTAURER**

Sur le territoire de la municipalité, des ensembles architecturaux ayant un caractère historique, culturel et patrimonial important ont été identifiés et doivent avoir une protection particulière. Ces sites sont identifiés sur la carte 1 incluse en annexe du présent règlement.

Trois secteurs ont été identifiés :

- 1- Le noyau villageois;
- 2- Le chemin du lac Mandeville
- 3- La pourvoirie Mastigouche (Koubek).