

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-CHARLES-DE-BOURGET

---

**PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 415.24  
MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME NUMÉRO 304-14**

**Relativement aux nouvelles appellations pour les affectations ainsi que les usages principaux et compatibles conformément au SADR de la MRC du Fjord-du-Saguenay**

---

**Préambule**

**CONSIDÉRANT QUE** le règlement de plan d'urbanisme numéro 304-14 de Saint-Charles-de-Bourget est entré en vigueur le 12 janvier 2015;

**CONSIDÉRANT QUE** le Conseil municipal de Saint-Charles-de-Bourget a le pouvoir, en vertu des articles 109 à 110.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. chap. A-19.1), de modifier son plan d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QUE** plusieurs modifications au schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC du Fjord-du-Saguenay sont entrées en vigueur ces dernières années notamment, l'adoption des îlots déstructurés;

**CONSIDÉRANT QUE** le plan d'urbanisme identifie des grandes affectations et des usages principaux et compatibles en conformité avec le SADR de la MRC du Fjord-du-Saguenay;

**CONSIDÉRANT QUE** le fait d'utiliser les mêmes libellés et limites pour les affectations du territoire facilite les suivis relatifs aux modifications du SADR et évite toute confusion quant aux usages qui leur sont associés;

**CONSIDÉRANT QU'** un avis de motion du présent règlement a été donné à une séance ordinaire du conseil de la municipalité de Saint-Charles-de-Bourget tenue le **XXX** 2024;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par **le(la) conseiller(ère), nom et prénom** et adopté à l'unanimité des conseillers présents :

Que le projet de règlement portant le numéro 415.24 soit et est adopté, lequel décrète et statue ce qui suit :

**ARTICLE 1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 1.4 – DOCUMENTS ANNEXES**

---

L'article 1.4 du plan d'urbanisme numéro 304-14 est modifié par le remplacement, du premier picot placé sous le premier paragraphe. Le premier picot se lira dorénavant comme suit :

- « Annexe 1 : Deux plans des affectations du sol illustrant les limites des aires d'affectation du sol et les affectations dominantes pour chacune de ces aires. L'un de ces plans concerne les affectations au sein des périmètres urbains tandis que l'autre vise l'ensemble du territoire municipalisé. »

## **ARTICLE 2 REMPLACEMENT DU CHAPITRE 5 – GRANDES AFFECTATIONS ET DÉPLOIEMENT DU MODÈLE D'OCCUPATION TERRITORIAL PROPOSÉ**

---

Le plan d'urbanisme numéro 304-14 est modifié par le remplacement, après le chapitre 4, du chapitre 5. Le chapitre 5 se lira dorénavant comme suit :

### **«5. LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION**

Les grandes affectations du sol visent à identifier et prévoir la vocation dominante des différentes parties du territoire municipal et, conséquemment, des terrains et bâtiments situés dans ces aires d'affectation. Elles offrent une vue d'ensemble et sont élaborées sur la base des orientations et objectifs d'aménagement et de développement qui découlent du diagnostic et des enjeux établis précédemment. Ces aires d'affectation sont également déterminées en fonction des usages exercés sur le territoire, ceux souhaités, ainsi qu'en fonction des contraintes physiques du milieu. Elles permettent une caractérisation du territoire et une planification de son évolution. Elles expriment aussi des volontés en matière de densité d'occupation du sol.

Par la suite, les aires d'affectation seront divisées en zones au règlement de zonage et les usages autorisés dans chacune d'elles seront déterminés, et ce, en conformité avec le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC du Fjord-du-Saguenay.

#### **5.1 Identification des aires d'affectation et de leur densité d'occupation**

##### ***5.1.1 La division du territoire en aires d'affectation***

Le territoire de la municipalité de Saint-Charles-de-Bourget est divisé en aires exprimant les grandes affectations du sol, une composante obligatoire du plan d'urbanisme, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, article 83. Ces aires sont identifiées par une fonction dominante et illustrées aux plans d'affectation du sol joints en annexe. Deux plans identifient les affectations à savoir, l'un des plans couvre le périmètre urbain principal ainsi que le périmètre urbain secondaire. Le deuxième plan illustre les affectations sur l'ensemble du territoire municipal.

##### ***5.1.2 Identification des aires d'affectation***

Les aires d'affectation délimitées aux plans d'affectation sont identifiées par des couleurs et des lettres illustrant la fonction dominante. L'affectation dominante est également reprise au règlement de zonage par un code représentant les premières lettres de l'affectation. D'autres activités peuvent subsidiairement s'y pratiquer, en autant qu'elles soient compatibles avec la vocation principale exprimée par l'affectation. Le plan d'urbanisme de la municipalité de Saint-Charles-de-Bourget détermine neuf grandes affectations du sol, soit :

CODIFICATION DE L'AIRE D'AFFECTATION	AFFECTATION DOMINANTE
H	Habitation
CH	Commerciale, de service et habitation
C	Commerciale
P	Publique et institutionnelle
R	Récréative
Pu	Utilité publique
A	Agricole : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agricole dynamique</li> <li>• Agricole viable</li> <li>• Agricole dévitalisée</li> <li>• Agricole îlot déstructuré (type 1)</li> </ul>
AF	Agroforestière
V	Villégiature

Les limites des aires d'affectation, établies en conformité au schéma d'aménagement révisé de la MRC du Fjord-du-Saguenay (SADR) réfèrent, dans la majorité des cas, aux limites municipales, aux limites de lots originaires, ou de terrains cadastrés, et leur prolongement, à l'axe du réseau routier, au centre d'un cours d'eau, à l'axe des servitudes d'utilités publiques, à la limite de la zone agricole décrétée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) ou tout autre ligne indiquée spécifiquement sur le plan des affectations du sol.

Lorsqu'une limite d'une aire d'affectation suit à peu près une des lignes visées, la première est réputée coïncider avec la seconde. À noter que la limite des aires d'affectation à l'intérieur du périmètre d'urbanisation correspond à la limite de ce périmètre, ce dernier correspondant à celui intégré au schéma d'aménagement révisé de la MRC du Fjord-du-Saguenay.

### 5.1.3 Les activités compatibles avec les grandes affectations

Plusieurs activités ou groupes d'activités peuvent être compatibles pour une même affectation du sol, et ce, en plus de l'activité dominante. Ces activités et groupes d'activités sont identifiés ci-après pour chaque affectation. Elles seront précisées au règlement de zonage. Les activités compatibles par aire d'affectation sont conformes aux activités compatibles avec les grandes affectations du sol du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC du Fjord-du-Saguenay.

À moins d'une disposition contraire, certaines activités sont autorisées sur tout le territoire de la Municipalité de Saint-Charles-de-Bourget, soit les activités suivantes :

- Les Les infrastructures requises pour la distribution locale des services d'utilité publique;

- Les voies publiques de circulation et les structures qui y sont associées, ainsi que les pistes et sentiers de randonnée (cyclable et pédestre);
- Les infrastructures requises pour l’assainissement des eaux (incluant l’élimination ou la gestion des eaux usées et des neiges usées) et pour l’approvisionnement en eau potable;
- Le stationnement public.

Le règlement de zonage aura pour effet de préciser les usages autorisés par zone et sera donc souvent plus restrictif, puisqu’une aire d’affectation peut couvrir plusieurs zones.

#### **5.1.4 La densité d’occupation**

La densité se rapporte à l’intensité d’une utilisation du territoire et se mesure par un rapport entre l’importance d’un usage et une unité de territoire. La densité d’occupation du sol est précisée par le rapport plancher / terrain. Celle-ci est un guide pour le règlement de zonage qui apporte des spécifications quant aux typologies des usages et aux normes d’implantation.

#### **5.1.5 Précisions sur les usages et constructions dérogatoires**

En accord avec les orientations d’aménagement, le plan des affectations du sol génère, au profit de l’homogénéité, des distorsions à l’intérieur de certaines aires d’affectation déjà occupées au moment de l’adoption du plan d’urbanisme, créant ainsi des usages dérogatoires<sup>1</sup>. Ces usages sont cependant protégés par droits acquis.

De manière générale, un usage qui aura cessé durant une certaine période de temps devra être interrompu définitivement. Un usage conforme ne pourra être modifié de façon à devenir dérogatoire, même si cet usage a déjà été dérogatoire. Un usage ou une construction dérogatoire qui devient conforme à la réglementation ne peut être exercé de nouveau de façon dérogatoire. La réglementation établira ce qui est considéré comme un remplacement d’usage donnant lieu à la perte des droits acquis et contiendra des dispositions pour les constructions dérogatoires, sur leur extension et sur leur modification.

## **5.2 L’affectation agroforestière**

### **Description**

L’affectation agroforestière correspond au territoire non inclus à l’intérieur des limites de la zone agricole permanente et dont le potentiel agricole est variable. Cet espace, en partie de tenure privée compte également des terres publiques intramunicipales (TPI) et se destine à une utilisation polyvalente des ressources agricoles et forestières. Les espaces agroforestiers se caractérisent par des zones reboisées ou en friche et par la présence d’aires extractives.

L’affectation agroforestière couvre environ 25 % du territoire municipal ou un peu moins. On la retrouve dans la partie est du territoire notamment au sud du 2e rang mais également sur les 6 premiers lots au nord du 2e rang ainsi qu’une portion de territoire au sud du périmètre urbain secondaire.

Les limites de l’affectation agroforestière correspondent aux mêmes limites que celles identifiées au schéma d’aménagement de la MRC du Fjord-du-Saguenay.

<sup>1</sup> Dans la mesure où les constructions respectaient les règlements municipaux d’urbanisme alors en vigueur.

### **Usages dominants de l'affectation agroforestière**

Les usages dominants de l'affectation agroforestière sont les suivants :

- L'agriculture, soit la culture du sol et des végétaux, incluant la sylviculture;
- L'élevage d'animaux comme usage principal;
- Les fermettes comme usage complémentaire à un usage résidentiel;
- Les activités d'aménagement forestier;
- La villégiature;
- Les usages industriels de première et deuxième transformation reliés à l'exploitation des ressources naturelles;
- Les activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente de produits agricoles.

### **Usages compatibles de l'affectation agroforestière**

Les usages compatibles de l'affectation agroforestière sont les suivants :

- Les résidences de basse densité en bordure d'un chemin entretenu à l'année (maison unifamiliale isolée et maison bifamiliale isolée);
- L'industrie extractive;
- Les activités ou usages récréotouristiques incluant l'hébergement et la restauration liés à ces activités;
- La conservation;
- La récréation extensive;
- Les services publics;
- Les commerces liés à l'agrotourisme.

Les industries manufacturières artisanales sont également considérées comme des usages compatibles dans la mesure où elles sont autorisées en vertu du règlement sur les usages conditionnels doté d'objectifs et de critères d'évaluation des projets.

## **5.3 L'affectation agricole**

### **Description**

L'affectation agricole comprend quatre secteurs distincts soit, les secteurs homogènes dynamiques, les secteurs viables, les secteurs en dévitalisation et les îlots déstructurés :

- Agriculture dynamique : secteurs homogènes où l'activité agricole prospère.
- Agriculture viable : secteurs modérément moins actifs comparativement aux secteurs dynamiques mais où le potentiel du sol demeure intéressant.
- Agriculture dévitalisée : secteurs où l'agriculture est de plus en plus délaissée et où il faut pouvoir compter sur d'autres activités afin d'y maintenir l'occupation du territoire.
- Agriculture îlots déstructurés : secteurs plus densément bâtis difficilement récupérables pour l'agriculture et dans lesquels peuvent subsister des unités vacantes.

L'agriculture dynamique comprend la plus grande partie de l'affectation agricole de Saint-Charles-de-Bourget. Elle se localise dans la partie centrale du territoire de part et d'autre du 2<sup>e</sup> rang, un peu avant la route du Village vers l'ouest. L'agriculture viable est présente surtout dans la partie nord et aussi à l'est, dont les limites sont mitoyennes avec l'affectation dynamique. Un bloc de terres viables se trouve également au sud du 2<sup>e</sup> rang, à l'ouest. Il y a deux secteurs dévitalisés comptant au total 3 lots. Ceux-ci se localisent du côté ouest du territoire, au sud du 2<sup>e</sup> rang.

Enfin, Saint-Charles-de-Bourget compte neuf îlots déstructurés à savoir:

- Deux îlots en bordure de la Route du Village;
- Trois îlots en bordure du 2<sup>e</sup> rang;
- Un îlot au croisement du 3<sup>e</sup> rang et de la Route Laberge;
- Un îlot en bordure du chemin Godin;
- Un îlot en bordure du lac Laberge;

Tous les îlots déstructurés reconnus sur le territoire de Saint-Charles-de-Bourget sont de type 1, c'est-à-dire où le morcellement est autorisé et dans lequel les normes municipales s'appliquent pour l'implantation résidentielle.

Les limites des quatre types d'affectation sont les mêmes que celles du schéma d'aménagement lesquelles correspondent aux limites de la zone agricole permanente de Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

#### **Usages dominants et usages compatibles pour l'agriculture dynamique**

Les usages dominants pour l'affectation agricole dynamique sont les suivants :

- L'agriculture, soit la culture du sol et des végétaux, et l'élevage des animaux;
- Les activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente de produits agricoles lorsqu'elles sont effectuées sur sa ferme par un producteur, à l'égard des produits agricoles qui proviennent de son exploitation ou accessoirement de celles des autres producteurs.

Les usages compatibles pour l'affectation agricole dynamique sont les suivants:

- Les usages résidentiels de basse densité sous respect de l'une des conditions suivantes :
  - En bordure d'un chemin public existant et entretenu à l'année (maison unifamiliale isolée et maison bigénérationnelle) associés à une exploitation agricole;
  - Localisés à l'intérieur d'un îlot déstructuré (maison unifamiliale isolée et maison bigénérationnelle);
  - Si autorisation ou droit reconnu par la CPTAQ;
- Les usages secondaires reliés à l'activité principale agricole ou forestière :
  - Usages agrotouristiques, tels que :
    - Interprétation, visite, animation à la ferme;
    - Hébergement à la ferme;
    - Restauration à la ferme;

- Vente de produits agroalimentaires.
  - Centre équestre, incluant les randonnées, les sentiers et les cours;
  - Fabrication d'aliments et de boissons;
  - Hébergement dédié aux travailleurs agricoles saisonniers.
- La récréation extensive, comme les sentiers de randonnée ou les sites d'observation;
- L'industrie extractive;
- Les services publics;
- Exploitation acéricole, incluant les usages qui y sont liés (cabane à sucre, bâtiments nécessaires à l'exploitation, randonnées, ferme, etc.);
- Les autres usages non agricoles sous respect des conditions suivantes :
  - L'usage respecte les objectifs énumérés ci-après sous le titre "Objectifs d'encadrement pour les autres usages non agricoles dans les affectations agricoles dynamiques, viables et dévitalisées;
  - L'usage est assujéti à un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

**Usages dominants et usages compatibles pour l'affectation agricole viable**

Les usages dominants de l'affectation agricole viable sont les suivants :

- L'agriculture, soit la culture du sol et des végétaux, et l'élevage des animaux;
- Les activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente de produits agricoles lorsqu'elles sont effectuées sur sa ferme par un producteur, à l'égard des produits agricoles qui proviennent de son exploitation ou accessoirement de celles des autres producteurs.

Les usages compatibles pour l'affectation agricole viable sont les suivants :

- Les usages résidentiels de basse densité sous respect de l'une des conditions suivantes :
  - En bordure d'un chemin public existant et entretenu à l'année (maison unifamiliale isolée et maison bigénérationnelle) sur une unité foncière vacante, telle que publiée au registre foncier depuis le 11 juin 2013<sup>2</sup>, dans les secteurs de 5, 10 ou 20 hectares et plus;
  - Localisés à l'intérieur d'un îlot déstructuré (maison unifamiliale isolée et maison bigénérationnelle);
  - Si autorisation ou droit reconnu par la CPTAQ.
- Les usages secondaires reliés à l'activité principale agricole ou forestière :
  - Usages agrotouristiques, tels que :
    - Interprétation, visite, animation à la ferme;
    - Hébergement à la ferme;
    - Restauration à la ferme;

<sup>2</sup> Le conseil de la MRC du Fjord-du-Saguenay a adopté, le 11 juin 2013, la résolution C-13-173 afin de soumettre une demande pour l'implantation de résidences sur son territoire, en vertu des dispositions de l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), soit une demande à portée collective.

- Vente de produits agroalimentaires.
  - Centre équestre, incluant les randonnées, les sentiers et les cours;
  - Fabrication d'aliments et de boissons;
  - Hébergement dédié aux travailleurs agricoles saisonniers.
- Les usages industriels reliés à la transformation de produits agricoles;
- La récréation extensive, comme les sentiers de randonnée ou les sites d'observation;
- L'industrie extractive;
- Les services publics;
- Exploitation acéricole, incluant les usages qui y sont liés (cabane à sucre, bâtiments nécessaires à l'exploitation, randonnées, ferme, etc.);
- Les autres usages non agricoles sous respect des conditions suivantes :
  - L'usage respecte les objectifs énumérés ci-après sous le titre "Objectifs d'encadrement pour les autres usages non agricoles dans les affectations agricoles dynamiques, viables et dévitalisées;
  - L'usage est assujéti à un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

**Usages dominants et usages compatibles pour l'affectation agricole dévitalisée**

Les usages dominants de l'affectation agricole en dévitalisation sont les suivants :

- L'agriculture, soit la culture du sol et des végétaux, et l'élevage des animaux et incluant la sylviculture;
- Les activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente de produits agricoles lorsqu'elles sont effectuées sur sa ferme par un producteur, à l'égard des produits agricoles qui proviennent de son exploitation ou accessoirement de celles des autres producteurs.

Les usages compatibles de l'affectation agricole dévitalisée sont les suivants :

- Les usages résidentiels de basse densité sous respect de l'une des conditions suivantes :
  - En bordure d'un chemin public existant et entretenu à l'année (maison unifamiliale isolée, bigénérationnelle et maison bifamiliale isolée) sur une unité foncière vacante, telle que publiée au registre foncier depuis le 11 juin 2013<sup>3</sup>, dans les secteurs de 5, 10 ou 20 hectares et plus;
  - Localisés à l'intérieur d'un îlot déstructuré (maison unifamiliale isolée, bigénérationnelle et maison bifamiliale isolée);
  - Si autorisation ou droit reconnu par la CPTAQ.
- Les usages secondaires reliés à l'activité principale agricole ou forestière :
  - Usages agrotouristiques, tels que :
    - Interprétation, visite, animation à la ferme;

<sup>3</sup> Le conseil de la MRC du Fjord-du-Saguenay a adopté, le 11 juin 2013, la résolution C-13-173 afin de soumettre une demande pour l'implantation de résidences sur son territoire, en vertu des dispositions de l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), soit une demande à portée collective.



- Hébergement à la ferme;
- Restauration à la ferme;
- Vente de produits agroalimentaires.
- Fabrication d'aliments et de boissons;
- Hébergement dédié aux travailleurs agricoles saisonniers.
- L'industrie extractive;
- Les services publics;
- La villégiature;
- Les usages industriels reliés à la transformation de produits agricoles;
- La récréation extensive, comme les sentiers de randonnée ou les sites d'observation;
- Les établissements de camping, bases de plein air et camp de vacances;
- Exploitation acéricole, incluant les usages qui y sont liés (cabane à sucre, bâtiments nécessaires à l'exploitation, randonnées, ferme, etc.);
- Centre équestre, incluant les randonnées, les sentiers et les cours;
- Les autres usages non agricoles sous respect des conditions suivantes :
  - L'usage respecte les objectifs énumérés ci-après sous le titre "Objectifs d'encadrement pour les autres usages non agricoles dans les affectations agricoles dynamiques, viables et dévitalisées";
  - L'usage est assujéti au règlement 2021-04 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

**Objectifs d'encadrement pour les autres usages non agricoles dans les affectations agricoles dynamiques, viables et dévitalisées**

Les objectifs relatifs à l'encadrement des usages non agricoles en zone agricole sont les suivants :

- Déterminer, tout en accordant la priorité aux activités agricoles en zone agricole permanente, les conditions visant à encourager une meilleure cohabitation entre les usages agricoles et non agricoles sur le territoire;
- Maintenir un cadre propice à l'agriculture;
- Encadrer les usages non agricoles en zone agricole, de manière à garantir qu'ils auront un impact négligeable sur la pérennité du territoire agricole et sur les possibilités de développement des activités et des exploitations agricoles;
- Éviter l'éparpillement des usages non agricoles;
- Convertir des bâtiments ou des terrains par des usages qui sont en lien avec l'agriculture et la transformation agroalimentaire.

#### **5.4 L'affectation récréative**

**Description**

L'affectation récréative correspond aux secteurs propices à la mise en valeur et à l'utilisation du milieu à des fins de récréation extensive et de villégiature. Elle s'attribue à une large bande qui longent la Rivière Saguenay quoique trois fois plus large du côté est du périmètre urbain principal. Les limites de cette

affectation correspondent aux mêmes limites que celles identifiées au schéma d'aménagement de la MRC du Fjord-du-Saguenay.

### **Usages dominants pour l'affectation récréative**

Les usages dominants de l'affectation récréative sont les suivants :

- La récréation extensive, tels les sentiers de randonnée, les sentiers équestres, les postes de relais, les sites d'observation, les centres d'interprétation et autres de nature semblable;
- Les affectations récréotouristiques, à condition qu'elles fassent l'objet d'un plan d'ensemble selon les critères établis dans la réglementation municipale;
- La villégiature, à condition qu'elle réponde à une planification d'ensemble réalisée par les intervenants concernés et dûment acceptée par la Municipalité ou la MRC le cas échéant.

### **Usages compatibles pour l'affectation récréative**

Les usages compatibles de l'affectation récréative sont les suivants :

- Les activités d'aménagement forestier, dont le prélèvement de la matière ligneuse, selon les dispositions prévues aux règlements d'urbanisme;
- Les affectations ou usages agricoles;
- Les résidences de basse densité en bordure d'un chemin public existant et entretenu à l'année;
- La conservation.

### **Plan d'aménagement d'ensemble :**

Les projets relatifs à des activités récréotouristiques ou à des fins de villégiature seront soumis au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) afin de répondre aux objectifs suivants :

- Respecter les composantes biophysiques du milieu;
- Respecter une faible densité d'occupation du territoire de manière à conserver l'intérêt paysager;
- Assurer l'intégration paysagère notamment en préservant les territoires d'intérêt : marge de recul, matériaux, revêtement extérieur, affichage ;
- Favoriser une homogénéité et une intégration architecturale entre les constructions existantes et futures sur le site du projet.
- Amener un apport économique au territoire d'accueil;
- Obtenir un projet de qualité et distinctif.

Afin de compléter un projet récréotouristique ou de villégiature établi sur l'affectation récréative le plan d'aménagement d'ensemble pourra empiéter sur les affectations agricoles ou agroforestières avec les normes établies au sein de l'affectation récréative. Cependant, en aucun cas l'empiètement sur l'affectation contiguë ne peut être supérieur à la partie du terrain incluse dans l'affectation récréative.

En outre, afin d'être autorisée, un projet récréotouristique ou de villégiature qui empiète sur l'affectation agricole devra préalablement être autorisé par la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ).

## 5.5 L'affectation de villégiature

### **Description**

L'affectation de villégiature correspond à des secteurs où la présence de chalets et d'activités de villégiature domine. Cette affectation exprime la volonté d'assurer aux villégiateurs leurs investissements, un environnement paisible ainsi que la protection de l'environnement.

Une telle affectation se retrouve dans trois secteurs situés à l'est du territoire, au nord du 2<sup>e</sup> rang : Chemin du Royaume, Lac Marcelle et Lac Charles. Les secteurs de villégiature sont sous affectation agroforestière au SADR de la MRC du Fjord-du-Saguenay.

### **Usages dominants pour l'affectation de villégiature**

Les usages dominants de l'affectation de villégiature sont les suivants :

- Les résidences de villégiature privées saisonnières de faible densité.

### **Usages compatibles pour l'affectation de villégiature**

Les usages compatibles de l'affectation de villégiature sont les suivants :

- Les établissements d'hébergement public saisonniers légers tels que résidence de tourisme, gîte, auberge;
- La récréation extensive;
- Les usages complémentaires aux usages dominants tels rampe de mise à l'eau, quais.

## 5.6 L'affectation Habitation

L'affectation habitation est utilisée par l'usage dominant résidentiel à densité variable. Dans le périmètre urbain principal, les aires d'affectation Habitation sont localisées autour du pôle institutionnel. Dans le périmètre urbain secondaire, l'affectation résidentielle se situe de part et d'autre du 2<sup>e</sup> rang.

Les aires mixtes (commerce et habitation) dans les deux périmètres urbains peuvent également accueillir des habitations. La description de ces aires est faite dans la partie commerciale.

### **Usages dominants et compatibles de l'affectation habitation dans le périmètre urbain principal**

Les usages dominants de l'affectation habitation sont les suivants :

- L'habitation unifamiliale isolée;
- L'habitation bifamiliale isolée et unifamiliale jumelée;
- L'habitation trifamiliale isolée, bifamiliale jumelée et multifamiliale de 3 à 6 logements ou plus.

Les usages compatibles de l'affectation résidentielle sont les suivants :

- Les parcs et espaces verts;
- L'hébergement de type gîte du passant;
- Les commerces et services associés à la fonction résidentielle comme usage complémentaire;
- Les loisirs extérieurs légers, les équipements récréatifs ou récréotouristiques légers.

La densité d'occupation au sol prescrite pour l'affectation résidentielle est variable de 30% à 60 % (rapport bâti / terrain) selon les secteurs.

### **Densité, usages dominants et compatibles de l'affectation habitation dans le périmètre urbain secondaire**

Les usages dominants de l'affectation habitation sont les suivants :

- L'habitation unifamiliale isolée et bifamiliale isolée;

Les usages compatibles de l'affectation habitation sont les suivants :

- Les parcs et espaces verts;
- L'hébergement de type gîte du passant;
- Les commerces et services associés à la fonction résidentielle comme usage complémentaire.

La densité d'occupation au sol pour l'affectation habitation est variable de 30% à 40 %.

## **5.7 L'affectation Commerciale, de service et habitation**

### **Description**

L'affectation Commerciale, de service et habitation combine les usages commerciaux et de services pouvant être compatibles avec l'usage résidentiel afin de permettre une mixité des fonctions sur des axes de développement où l'on retrouve les avantages de la proximité. Sur le territoire de Saint-Charles-de-Bourget, cette affectation a été privilégiée sur le 2<sup>e</sup> rang au sein du périmètre urbain secondaire de même que sur la rue Principale et la Route du Village au sein du périmètre urbain principal.

### **Usages dominants de l'affectation Commerciale, de service et habitation**

Les usages dominants de l'affectation multifonctionnelle sont les suivants :

- L'habitation (uniquement résidentiel de type unifamilial isolé et bifamilial isolée);
- Les constructions mixtes (résidence et commerce);
- Le commerce de détail non contraignant (uniquement commercial d'accommodation, de proximité ou de transit dans le périmètre urbain secondaire);
- Le commerce et service associé à l'usage habitation ainsi que les services professionnels et d'affaire.

Les usages compatibles de l'affectation multifonctionnelle sont les suivants :

- Les services communautaires locaux;
- Les services publics et institutionnels;
- L'industrie légère de fabrication artisanale sans aucune nuisance par rapport à la cohabitation résidentielle (visuelle, odeur, bruit, poussière);
- Les usages et activités récréatives, culturelles et récréotouristiques;
- Le loisir extérieur léger, les parcs et espaces verts.

La densité d'occupation du sol prescrite varie de 40% à 60 % selon le secteur.

## **5.8 L'affectation Commerciale**

### **Description**

L'affectation Commerciale correspond à une affectation privilégiée pour les usages commerciaux mais non exclusive en ce sens que d'autres usages considérés compatibles peuvent être autorisés. Sur le territoire de Saint-

Charles-de-Bourget, cette affectation se localise à l'intersection du 2<sup>e</sup> rang et de la Route du Village au sein du périmètre urbain secondaire.

#### **Usages dominants de l'affectation Commerciale**

Les usages dominants de l'affectation commerciale sont les suivants :

- Le commerce de détail;
- Les services.

Les usages compatibles de l'affectation commerciale sont les suivants :

- Les usages résidentiels dans un bâtiment mixte;
- Les usages et activités récréatives, culturelles et récréotouristiques;
- Le loisir extérieur léger, les parcs et espaces verts.

La densité d'occupation du sol prescrite varie de 40% à 60 % selon le secteur.

### **5.9 L'affectation Publique et institutionnelle**

#### **Description**

L'affectation Publique et institutionnelle regroupe les usages communautaires et de loisirs de même que les services d'administration publique. Cette affectation est présente sur le 2<sup>e</sup> rang de manière à inclure l'hôtel de ville et le garage situé dans le périmètre urbain secondaire ainsi que sur la rue Principale, au sein du périmètre urbain principal, laquelle inclut l'école primaire et l'église.

#### **Usages dominants de l'affectation Publique et institutionnelle**

Les usages dominants de l'affectation publique et institutionnelle sont les suivants :

- Les services municipaux d'administration publique;
- L'usage public et institutionnel;
- Le service communautaire local;
- L'institution d'enseignement;
- L'église et presbytère;
- Le cimetière.

#### **Usages compatibles de l'affectation Publique et institutionnelle**

Les usages compatibles de l'affectation publique et institutionnelle sont les suivants :

- L'habitation;
- L'habitation communautaire (ex. : résidences pour personnes retraitées, semi-retraitées ou en perte d'autonomie);
- La garderie;
- La récréation urbaine (équipement récréatif);
- L'équipement communautaire, culturel et de loisir et les services liés à la santé;
- Les parcs et terrains de jeux.

La densité d'occupation du sol prescrite pour cette affectation est de 40 %.

### **ARTICLE 3    REMPLACEMENT DE L'ANNEXE 1 – PLANS DES AFFECTATIONS DU SOL**

---

Le plan d'urbanisme numéro 304-14 est modifié par le remplacement de l'annexe 1 lequel comprend les deux plans des affectations du sol secteur territoire et secteurs périmètres urbains. Les plans des affectations du sol sont placés en annexe pour faire partie intégrante du présent règlement.

### **ARTICLE 4    ENTRÉE EN VIGUEUR**

---

Le présent règlement de modification entrera en vigueur conformément à la Loi.

Avis de motion donné le :	XX <sup>e</sup> jour de XX 2024
Adoption du premier projet de règlement :	XX <sup>e</sup> jour de XX 2024
Assemblée publique de consultation :	XX <sup>e</sup> jour de XX 2024
Adoption finale:	XX <sup>e</sup> jour de XX 2024
Certificat de conformité de la MRC :	XX <sup>e</sup> jour de XX 2024
Avis de promulgation :	XX <sup>e</sup> jour de XX 2024

---

Bernard St-Gelais, maire

---

Myrienne Bouchard, directrice générale et greffière-trésorière

---

**ANNEXE            PLAN DES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL SECTEUR TERRITOIRE  
ET PLAN DES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL SECTEURS  
PÉRIMÈTRES URBAINS**

---