



**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE PONT-ROUGE**

RÈGLEMENT NUMÉRO 615-2026

**MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME NUMÉRO 495-2015 AINSI QUE LE
RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 496-2015.**

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal désire modifier son plan d'urbanisme numéro 495-2015 ainsi que son Règlement de zonage numéro 496-2015 afin de permettre la réalisation de deux projets structurants;

CONSIDÉRANT QUE les propriétaires du complexe hôtelier Bon-Air souhaitent procéder à la requalification de leur site avec l'ajout de logements résidentiels ainsi qu'une offre d'hébergement revisitée;

CONSIDÉRANT QUE le lot 4 010 929 est en partie vacant et que l'entreprise PLB Construction et Rénovation inc. souhaite y construire des maisons en rangées;

CONSIDÉRANT QUE le groupe Canac Immobilier inc. a confirmé qu'il n'allait pas réaliser la construction d'une quincaillerie sur les lots 3 827 192, 3 827 194, 3 827 195, 6 032 291 et 5 849 236;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal aspire à poursuivre le processus de densification du secteur sud de la Ville et que le désistement du groupe Canac représente une opportunité de réfléchir à l'avenir de ce secteur;

CONSIDÉRANT QUE les membres du conseil souhaitent que la route de la Pinière ainsi que la rue du Collège conservent leurs vocations commerciales dominante et respectives et que pour cette raison, le lot 3 827 192 et une partie du lot 5 849 236 soient assignés à recevoir uniquement des usages commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE la ville est en constante évolution et qu'il est pertinent d'assurer un suivi réglementaire répondant aux réalités du développement et aux besoins des promoteurs;

**EN CONSÉQUENCE,
SUR LA PROPOSITION DE
APPUYÉE PAR
IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS :**

QUE le conseil municipal de la Ville de Pont-Rouge adopte le Règlement numéro 615-2026 modifiant le plan d'urbanisme numéro 495-2015 ainsi que le Règlement de zonage numéro 496-2015.

ARTICLE 1 : PRÉAMBULE ET ANNEXES

Le préambule du présent règlement et ses annexes font partie intégrante de celui-ci comme si au long reproduit.

ARTICLE 2 : BUT DU RÈGLEMENT

Dans un premier temps, le principal objectif de ce règlement vise à permettre la réalisation de deux projets structurants, soit :

1. La reconversion du complexe hôtelier Bon-Air avec la construction de trois bâtiments résidentiels contenant 24 logements chacun et pouvant atteindre trois étages ainsi qu'un hôtel contenant 21 chambres réparties sur trois étages;
2. Le réaménagement du lot 4 010 929, soit un lot en partie vacant, situé entre les rues Dupont et Cartier, spécifiquement derrière les 342, 344, 346, 348 et 350, rue Dupont, en vue d'y ériger 10 résidences unifamiliales en rangées contenant deux étages;



Finalement, considérant que les lots appartenant à Canac Immobilier Inc. correspond à un espace offrant un potentiel de développement d'envergure, il est juste de poursuivre la réflexion quant à sa requalification. Par conséquent, une importante zone de réserve à vocation résidentielle est créée. De plus, afin de poursuivre le développement commercial de la Ville, une bande commerciale est conservée le long de la route de la Pinière.

ARTICLE 3 : TERRITOIRE VISÉ

Les articles 4, 5 et 6 s'appliquent aux zones C-2, Cl-1 et Mix-8. Les articles 7 et 8 s'appliquent à l'ensemble de la zone agricole pont-rougeoise.

ARTICLE 4 : MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME NUMÉRO 495-2015 – PLAN DES AFFECTATIONS DES SOLS

Le plan 4 (feuillet 2/2) intitulé « Affectations des sols – Feuillet 2/2 » apparaissant à l'annexe cartographique du plan d'urbanisme est en partie modifié par les plans placés aux annexes 1 à 3 du présent règlement.

Comme illustré à l'annexe 1 du présent règlement, la première modification du plan 4 (feuillet 2/2) vise à intégrer le lot 6 620 175 ainsi qu'une partie du lot 4 009 343 à l'affectation mixte. Actuellement, le lot 6 620 175 ainsi qu'une partie du lot 4 009 343, sont compris à l'intérieur de l'affectation commerciale lourde. L'objectif de ce changement est de permettre la réalisation d'un projet mixte contenant 72 logements résidentiels ainsi qu'un hôtel de 21 chambres sur le 6 620 175.

Tel que démontré à l'annexe 2 du présent règlement, la seconde modification vise à intégrer le lot 4 010 929 à l'affectation résidentielle. Actuellement, le lot 4 010 929 est compris à l'intérieur de l'affectation commerciale. L'objectif de ce changement est de permettre la réalisation d'un projet intégré à des fins résidentielles.

Finalement, tel que présenté à l'annexe 3 du présent règlement, la dernière modification vise à intégrer les lots 6 032 291, 3 827 194, 3 827 195 et une partie du lot 5 849 236 à l'affectation résidentielle. De plus, elle vise également l'ajout des lots 3 827 192, 6 194 499 et 4 831 529 ainsi qu'une partie du lot 5 849 236 à l'affectation commerciale. Actuellement, l'ensemble de ces lots est compris à l'intérieur de l'affectation mixte. L'objectif de ce changement est de permettre l'établissement d'une nouvelle zone commerciale le long de route de la Pinière, le tout en maintenant un potentiel de développement résidentiel sur la portion des lots appartenant à Canac Immobilier Inc.

ARTICLE 5 : MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE – PLAN DE ZONAGE

L'annexe 1 du règlement de zonage intitulée « Plan de zonage – Feuillet 1/2 » est en partie modifiée par les plans des annexes 4 à 6 du présent règlement, et ce, pour en faire partie intégrante. Les modifications sont les suivantes :

Premièrement, tel que présenté à l'annexe 4 du présent règlement, la dernière modification vise à créer une nouvelle zone mixte visant le lot 6 620 175 ainsi qu'une partie du lot 4 009 343. Actuellement, ces lots sont compris à l'intérieur de la zone CL-1. L'objectif de ce changement est de permettre la réalisation d'un projet mixte contenant 72 logements résidentiels ainsi qu'un hôtel de 21 chambres sur le lot 6 620 175.

Deuxièmement, comme illustré à l'annexe 4 du présent règlement, la zone C-2 est diminuée de sorte à se limiter uniquement au lot 4 010 930 situé en bordure de la rue Dupont. La zone Ra-14 est prolongée sur l'ensemble du lot 4 010 929. L'objectif de ce changement est de permettre la réalisation d'un projet intégré à des fins résidentielles sur le lot 4 010 929.

Finalement, tel que démontré à l'annexe 6 du présent règlement, la zone Mix-8 est diminuée de sorte à se limiter uniquement à la route de la Pinière. Avec ce changement,



Règlements de la Ville de Pont-Rouge

une zone résidentielle de réserve est créée et pourra être précisée ultérieurement. Finalement, une bande commerciale située en bordure de la route de la Pinière y est également maintenue. L'objectif de ce changement est de permettre l'établissement d'une nouvelle zone commerciale le long de route de la Pinière, le tout en maintenant un potentiel de développement résidentiel sur la portion des lots appartenant à Canac Immobilier Inc.

ARTICLE 6 : MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 496-2015 – GRILLES DES SPÉCIFICATIONS

L'annexe 2 du règlement de zonage intitulée « Grilles des spécifications » est modifiée de la façon suivante :

- a) Deux nouvelles grilles des spécifications applicables à la zone Mix-11, apparaissant à l'annexe 7 du présent règlement, sont ajoutées à la suite de la grille des spécifications Mix-11 (2 de 2). L'objectif de ce changement est de permettre la réalisation d'un projet mixte contenant 72 logements résidentiels ainsi qu'un hôtel de 21 chambres.
- b) Une nouvelle grille des spécifications applicable à la zone C-9, apparaissant à l'annexe 8 du présent règlement, est ajoutée à la suite de la grille des spécifications C-9. L'objectif de ce changement est de conserver des bâtiments uniquement à usage commercial en bordure de la route de la Pinière.
- c) Une nouvelle grille des spécifications applicable à la zone Rx-1, apparaissant à l'annexe 9 du présent règlement, est ajoutée à la suite de la grille des spécifications Rm-8. L'objectif de ce changement est de constituer une zone de résidentielle de réserve et de donner suffisamment de temps aux membres du conseil municipal de réfléchir à la qualification de cette espace.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES MIX-8, C-6, C-7 ET C-8

Afin d'assurer la concordance avec le plan de zonage projeté à l'annexe 6 du présent règlement, le contenu de l'article 10.10.9 est abrogé et remplacé par le contenu :

10.10.9 : Dispositions particulières applicables aux zones C-7, C-8, C-9, Mix-7, Mix-8 et Mix-10

Les dispositions suivantes, relatives à l'aménagement de terrain, s'appliquent à tout terrain situé dans les zones commerciales C-7, C-8, C-9, Mix-7, Mix-8 et Mix-10 qui est contigu à un terrain occupé par un usage résidentiel.

1. Une bande de terrain d'une largeur minimale de 2 mètres doit être laissée libre de toute construction le long d'une limite séparative d'un terrain utilisé à des fins résidentielles;
2. Cette bande de terrain doit être composée des éléments suivants :
 - Une clôture opaque, en bois traité, fer forgé ou maille de chaîne munie de lattes d'intimité, d'une hauteur de 1,83 mètre;
 - Une rangée d'arbres plantés en quinconce de façon à créer un écran visuel entre les deux usages. Lors de la plantation, le tronc des arbres doit posséder un diamètre minimal de 5 centimètres mesuré à 1,3 mètre du sol et les arbres doivent être plantés à une distance minimale de 5 mètres et maximale de 10 mètres les uns des autres, cette distance étant mesurée entre les troncs.

3. Les aménagements doivent être réalisés dans un délai de 24 mois suivant l'émission d'un permis de construction pour un usage commercial.

De plus, les dispositions particulières suivantes relatives à l'aménagement des entrées charretières et au stationnement s'appliquent à tout terrain adjacent à la route de la Pinière (route 365) :

4. Malgré les dispositions apparaissant à l'article 5.3.1 du présent règlement relativement au nombre d'entrées charretières autorisées, une seule entrée charretière peut être aménagée par terrain en bordure de la route de la Pinière (route 365), et ce, peu importe la largeur du terrain »

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS RELATIVES AU CONTINGENTEMENT DES USAGES PAR ZONE

Afin d'assurer la concordance avec le plan de zonage projeté à l'annexe 6 du présent règlement, le paragraphe 1 de l'article 10.10.13 est abrogé et remplacé par le contenu suivant :



1. Contingentement des usages dans le secteur sud de la ville

Le secteur sud de la ville est défini par les zones C-7, C-8, C-9, Mix-7, Mix-8 et Mix-10

À l'intérieur du secteur sud de la ville, les usages appartenant à la classe d'usage C5 (Services pétroliers) sont contingentés à trois établissements.

ARTICLE 9 : AJOUT DE DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE MIX-11

L'article 10.10.19 sera ajouté à la suite de l'article 10.10.18, contenu à l'intérieur du chapitre 10 du Règlement de zonage numéro 496-2015. L'article 10.10.19 a pour but d'ajouter des dispositions obligatoires visant l'aménagement des lots compris à l'intérieur de cette zone.

10.10.19 Dispositions particulières applicables lors de la réalisation d'un projet intégré à l'intérieur de la zone Mix-11

1. Un minimum de 20 % de la superficie totale du terrain doit être perméable et verdie grâce à la plantation de végétaux (gazon, plantes, arbres, arbustes);
2. Un bâtiment occupé par un usage C302 doit donner directement sur le boulevard Notre-Dame, sans interposition d'un bâtiment résidentiel;
3. La superficie de plancher occupée par l'usage C302 doit représenter au moins 15 % de la superficie de plancher totale de l'ensemble des bâtiments principaux;
4. Chaque façade d'un bâtiment principal doit être composée d'un minimum de 2 matériaux de revêtement extérieur distincts, chacun représentant au moins 20 % de la superficie de la façade. De plus, le déclin de vinyle est prohibé;
5. Les garde-corps doivent être en aluminium ou en verre et d'une couleur présente sur le bâtiment principal;
6. Les balcons doivent être en béton;
7. Aucun espace de stationnement ne doit être aménagé en bordure du boulevard Notre-Dame;
8. Un aménagement paysager, tel que défini par le règlement sur les permis et certificats numéro 499-2015, doit être aménagé entre le bâtiment accueillant l'usage C302 et une voie publique.
9. Un arbre doit être planté tous les 10 mètres le long du périmètre du terrain visé. Lors de la plantation, le tronc des arbres doit être d'un diamètre de 5 centimètres et plus à 1,3 mètre du sol. Une alternance entre un feuillu et un conifère doit également être réalisée, le tout en conformité avec le chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE 10 : BÂTIMENT ACCESSOIRE

L'article 4.2.2 est modifié de sorte à prendre en compte l'ajout des abris pour automobile détachés du bâtiment principal, autorisés uniquement à l'extérieur du périmètre urbain.

Le tableau de l'article 4.2.2 ainsi que la note inscrite en dessous de celle-ci sont abrogés et remplacés par le tableau et la note suivants :

Dispositions applicables	Superficie du terrain				
	Moins de 1 000 mètres carrés	1 000 à 1 500 mètres carrés	Plus de 1 500 à 3 000 mètres carrés	Plus de 3 000 à 10 000 mètres carrés	Plus de 10 000 mètres carrés
Nombre maximal de garages, remises, serres domestiques isolés ou d'abris pour automobile détaché du bâtiment principal	2	2	3	3	4
Superficie maximale pour l'ensemble des constructions accessoires autorisées	10 % de la superficie terrain	70 mètres carrés	85 mètres carrés	175 mètres carrés	225 mètres carrés



Règlements de la Ville de Pont-Rouge

	Maximum 70 mètres carrés				
Superficie maximale autorisée pour un garage, une remise ou une serre domestique	70 mètres carrés	70 mètres carrés	70 mètres carrés	105 mètres carrés	150 mètres carrés

Les normes prévues au présent article s'appliquent aux maisons mobiles lorsque le lot ou l'emplacement où elles sont implantées est de 700 mètres carrés et plus. Dans le cas contraire, des dispositions particulières sont prévues au chapitre 10.

ARTICLE 11 : ABRI POUR AUTOMOBILE DÉTACHÉ DU BÂTIMENT PRINCIPAL

L'article 4.2.22 sera ajouté à la suite de l'article 4.2.21, contenu à l'intérieur du chapitre 4 du Règlement de zonage numéro 496-2015. L'article 4.2.22 a pour but d'autoriser, sous certaines conditions, la construction d'abris pour automobile détaché du bâtiment principal.

4.2.22 Abri pour automobile détaché du bâtiment principal

Les dispositions suivantes s'appliquent aux abris pour automobile détachés du bâtiment principal :

1. Le nombre d'abris pour automobile détachés du bâtiment principal est limité à un (1) par terrain;
2. La construction d'un abri pour automobile détaché du bâtiment principal est uniquement autorisée à l'extérieur du périmètre urbain;
3. La hauteur maximale est fixée à 4 mètres;
4. La superficie maximale de la toiture est fixée à 36 mètres carrés;
5. Le toit de l'abri pour automobile détaché du bâtiment principal doit être recouvert du même parement que le toit du bâtiment principal;
6. L'abri pour automobile détaché du bâtiment principal ne peut être fermé de façon permanente;
7. L'abri pour automobile détaché du bâtiment principal peut être fermé de façon temporaire du 1^{er} octobre au 1^{er} mai avec les mêmes matériaux que ceux autorisés pour les abris temporaires hivernaux.

ARTICLE 12 : CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES POUR TOUS LES USAGES DANS LES COURS ET LES MARGES

L'article 4.1.6 paragraphes 16 est modifié de sorte à inclure les abris pour automobile détaché du bâtiment principal aux critères prévus pour les garages isolés du bâtiment principal. Le titre du paragraphe 16 est donc remplacé par;

16. Garage isolé du bâtiment principal et abri pour automobiles détaché

ARTICLE 13 : ADOPTION PAR PARTIE

Le conseil municipal de la Ville de Pont-Rouge déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa de façon que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement.

ARTICLE 14 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur selon les dispositions de la Loi.



ADOPTÉ À PONT-ROUGE, CE XX^E JOUR DU MOIS DE _____
DE L’AN DEUX MILLE VINGT-SIX.

MAIRE

GREFFIÈRE

PROJET



Règlements de la Ville de Pont-Rouge

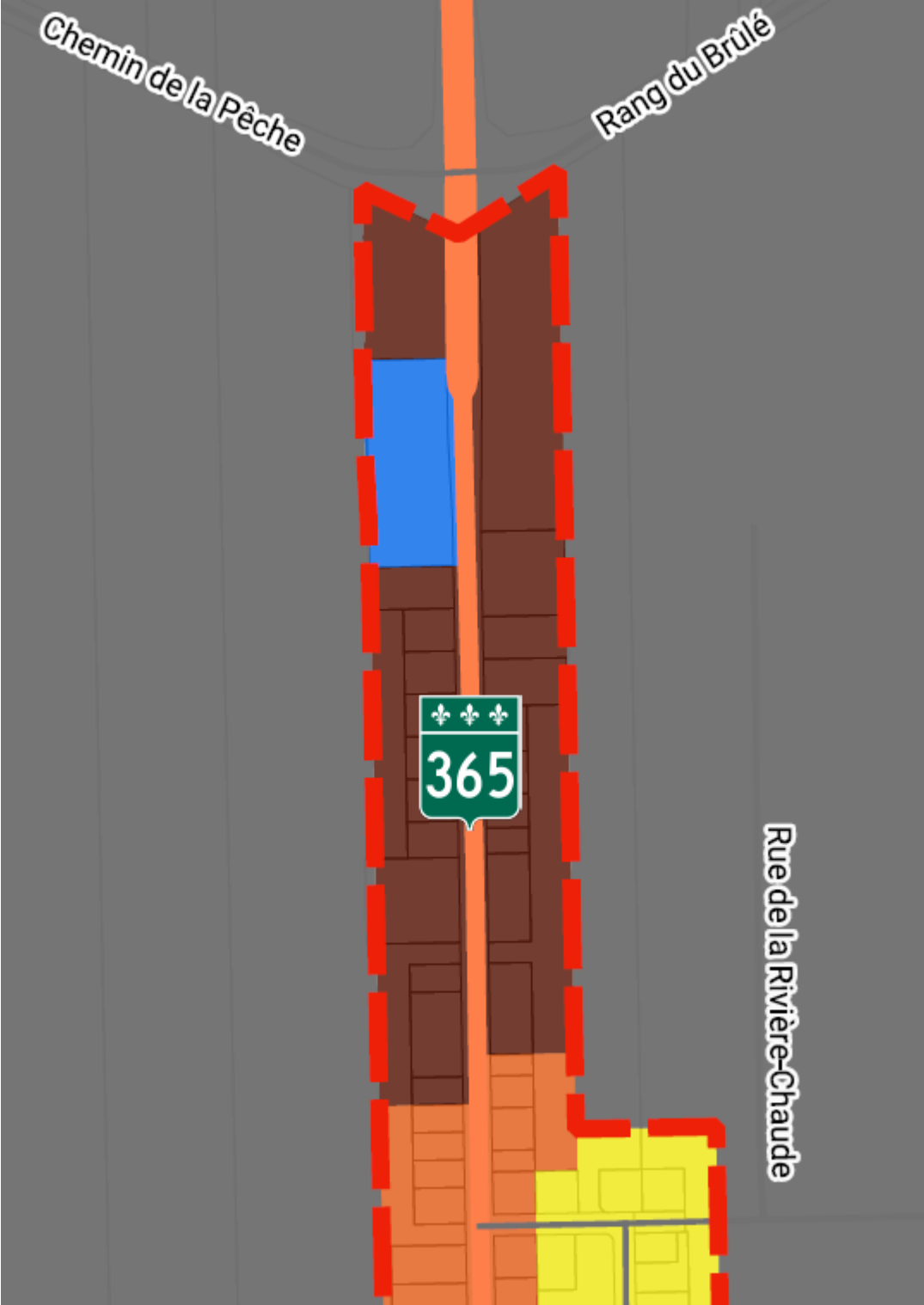
AVIS DE MOTION :	1 ^{er} juin 2026
ADOPTION DU 1 ^{ER} PROJET DE RÈGLEMENT : (Résolution : 144-06-2026)	1 ^{er} juin 2026
AVIS PUBLIC DE CONSULTATION :	8 juillet 2026
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION :	20 juillet 2026
ADOPTION DU 2 ^E PROJET DE RÈGLEMENT : (Résolution : 000-09-2026)	2026
AVIS PUBLIC DEMANDE D'APPROBATION RÉFÉRENDADAIRE :	2026
DATE LIMITE DÉPÔT DEMANDE APPROBATION RÉFÉRENDADAIRE :	2026
ADOPTION DU RÈGLEMENT : (Résolution : 000-10-2026)	2026
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA M.R.C. :	2026
AVIS DE PROMULGATION :	2026
DATE ENTRÉE EN VIGUEUR :	2026

PROJET



ANNEXE 1 : PLAN 4 (FEUILLET 2/2) INTITULÉ « AFFECTATIONS DES SOLS - FEUILLET 2/2 » PROJETÉ

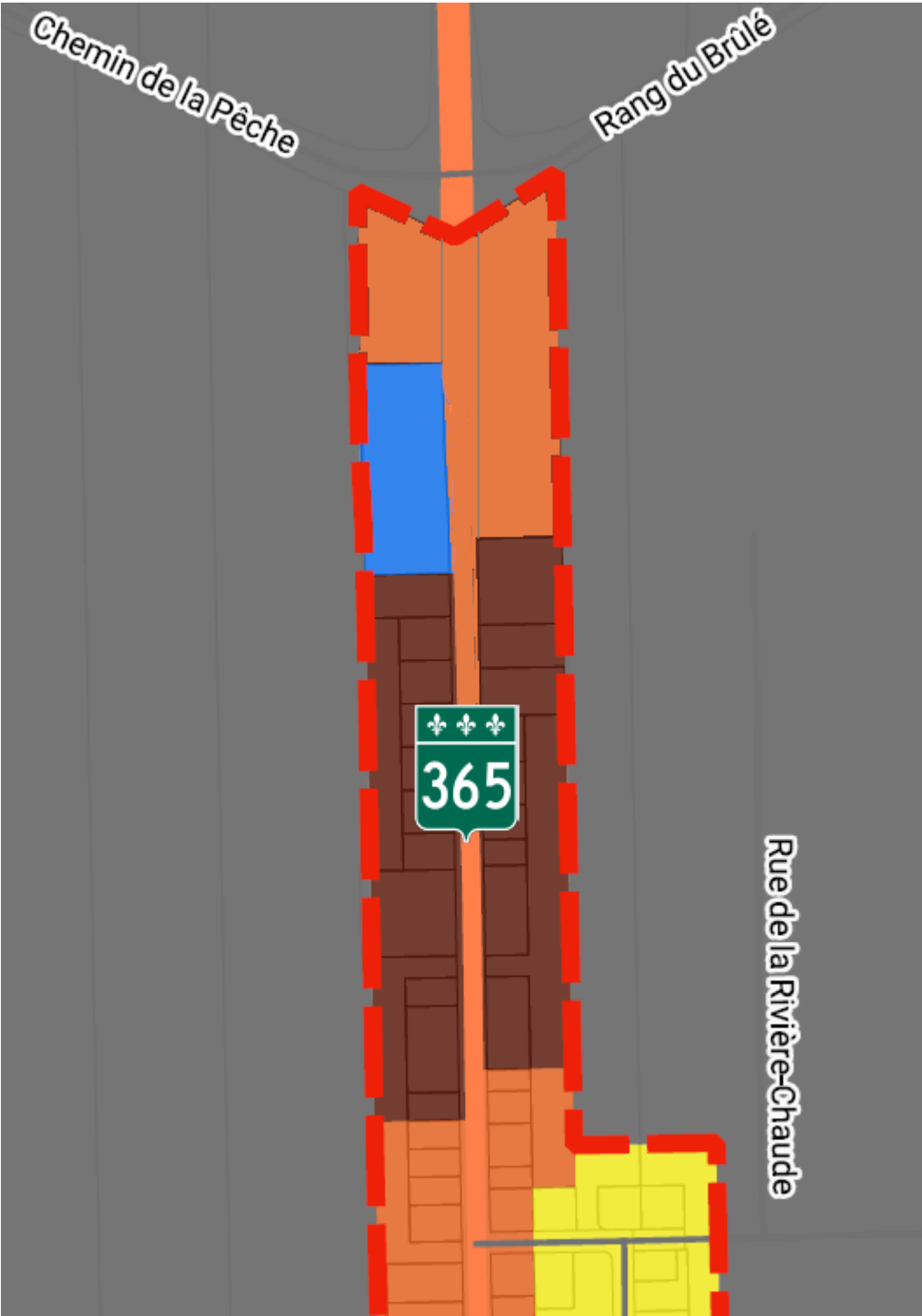
Affectation actuelle





Affectation projetée

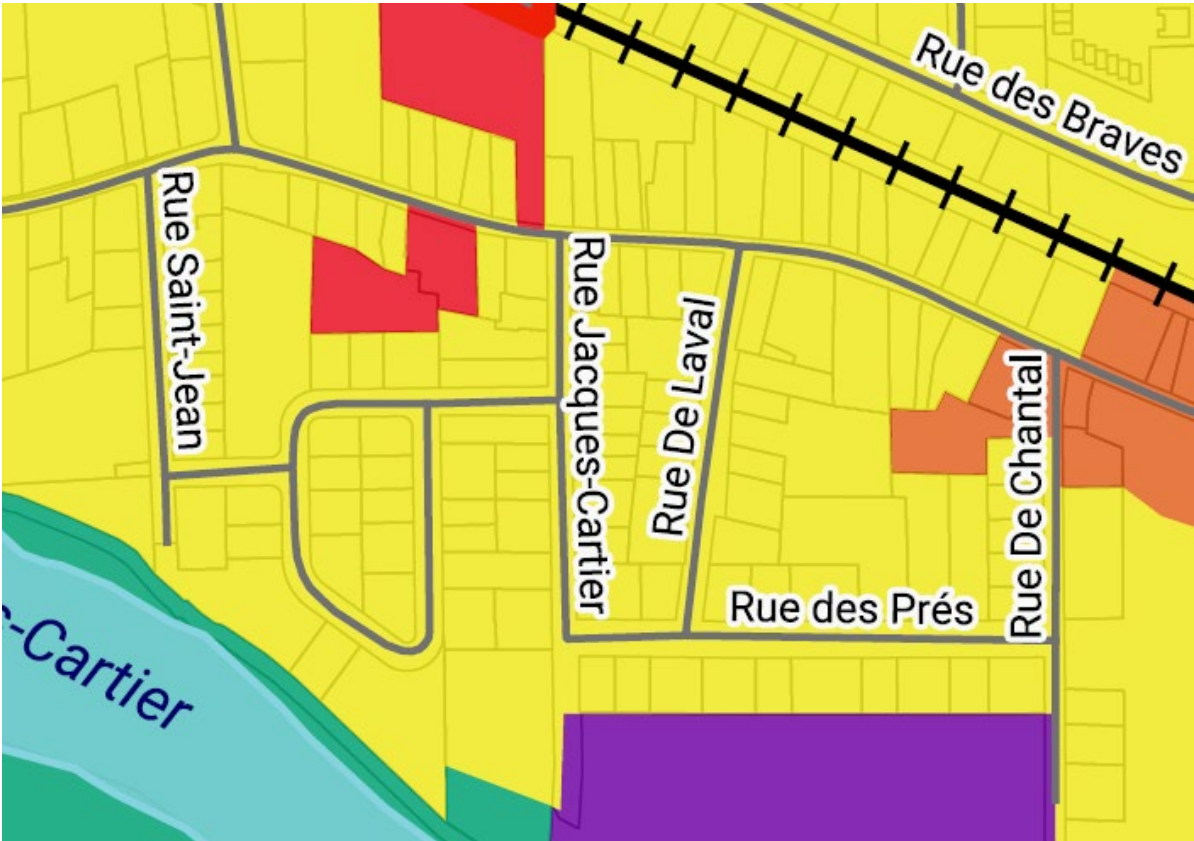
Ajout du lot 6 620 175 et d’une partie du lot 4 009 343 à l’affectation mixte, auparavant inclus à l’affectation commerciale lourde





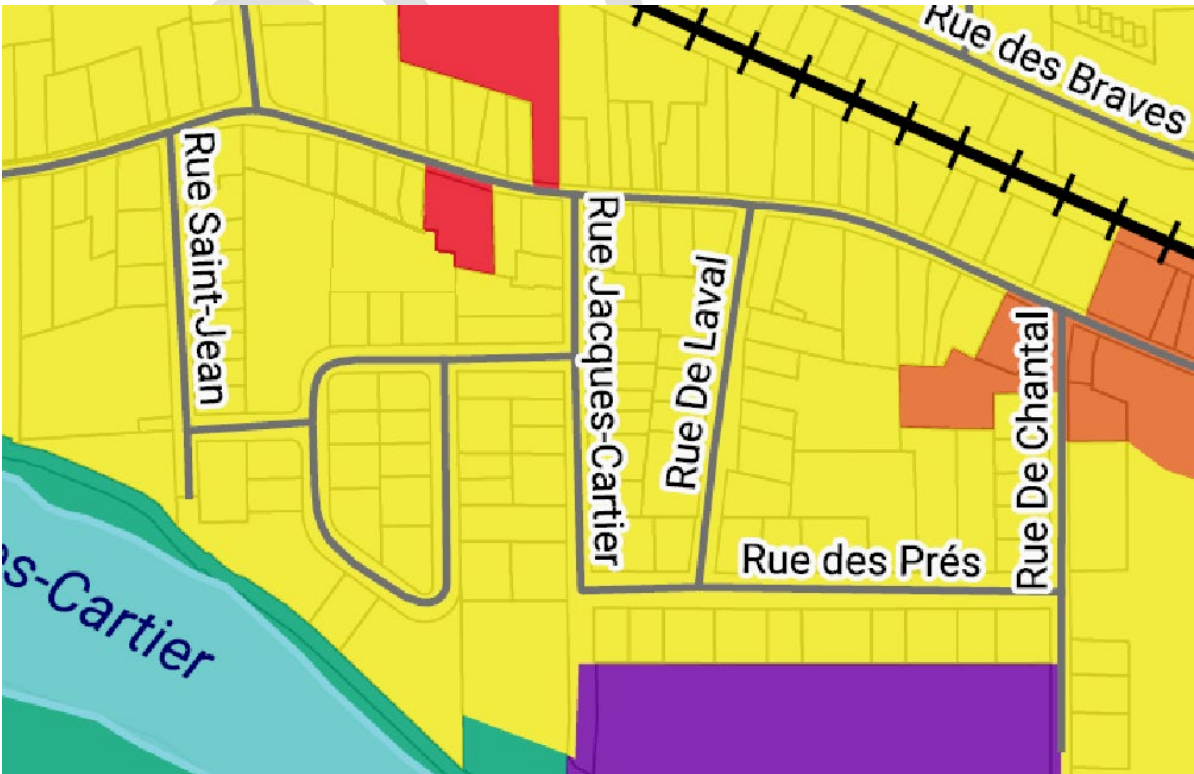
ANNEXE 2 : PLAN 4 (FEUILLET 2/2) INTITULÉ « AFFECTATIONS DES SOLS - FEUILLET 2/2 » PROJETÉ

Affectation actuelle



Affectation projetée

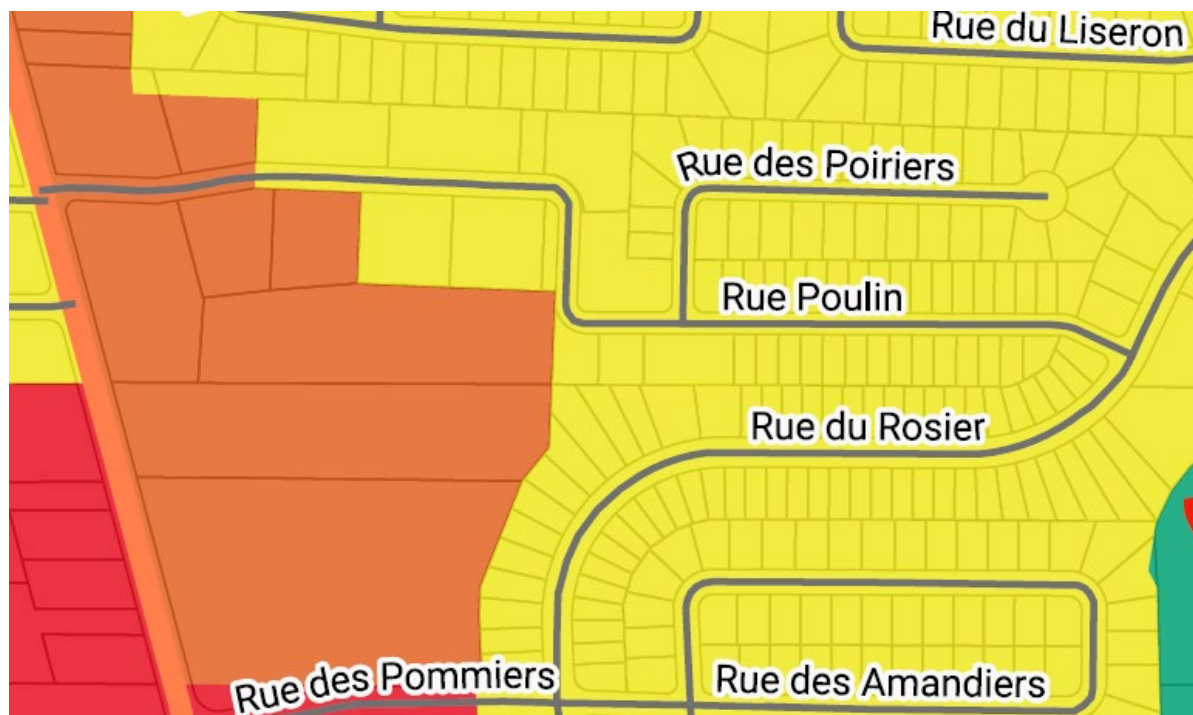
Ajout du lot 4 010 929 à l'affectation résidentielle, auparavant inclus à l'affectation commerciale





ANNEXE 3 : PLAN 4 (FEUILLET 2/2) INTITULÉ « AFFECTATIONS DES SOLS - FEUILLET 2/2 » PROJETÉ

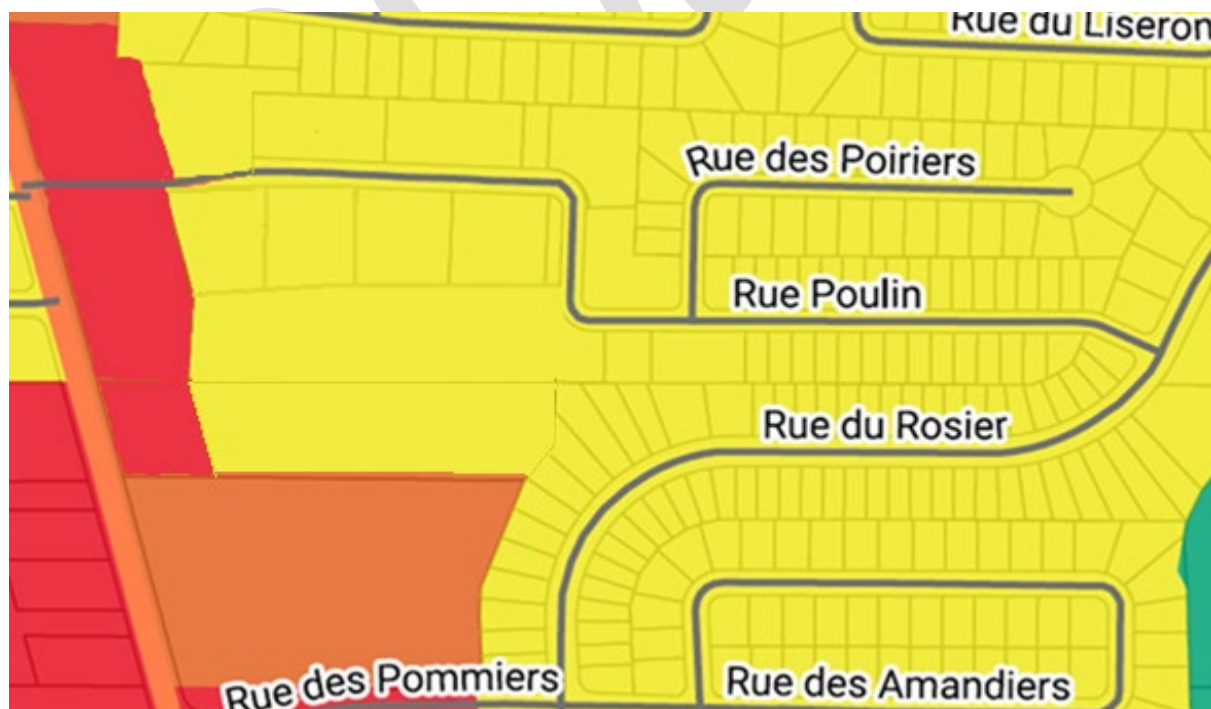
Affectation actuelle



Affectation projetée

Ajout des lots, 6 032 291, 3 827 194, 3 827 195 et 6 194 500 ainsi qu'une partie du lot 5 849 236 à l'affectation résidentielle, auparavant inclus à l'affectation mixte

Ajout des lots 3 827 192, 6 194 499 et 4 831 529 ainsi qu'une partie du lot 5 849 236 à l'affectation commerciale, auparavant inclus à l'affectation mixte





ANNEXE 4 : PLAN DE ZONAGE PROJETÉ (MODIFICATION NUMÉRO 3)

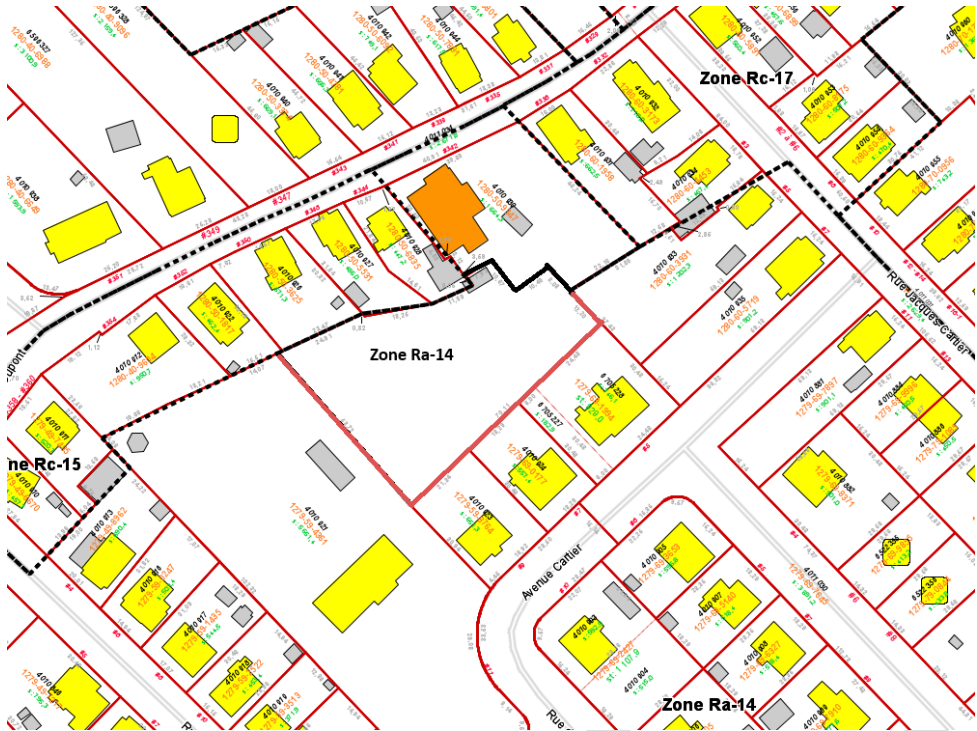
Réduction de la zone CI-1
Création de la zone Mix-11 au niveau des lots 6 620 175 et d’une partie du lot 4 009 343





ANNEXE 5 : PLAN DE ZONAGE PROJETÉ (MODIFICATION NUMÉRO 2)

Expansion de la zone Ra-14 à même la zone C-2



ANNEXE 6 : PLAN DE ZONAGE PROJETÉ (MODIFICATION NUMÉRO 1)

Création de la zone Rx-1 à même la zone Mix-8

Expansion de la Mix-7 à même la zone Mix-8

Expansion et concordance cadastrale pour la zone Rc-64

Création de la zone C-9 à même la zone Mix-8





ANNEXE 7 : GRILLES DES SPÉCIFICATIONS MIX-11 (1 DE 2) ET (2 DE 2)

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS										Zone MIX-11	
Annexe 2 du Règlement de zonage										Grille 1 de 2	
GROUPES ET CLASSES D'USAGES											
H - Habitation										Ville de Pont-Rouge	
H1 Unifamiliale										USAGE(S) spécifiquement autorisé(s)	
H2 Bifamiliale											
H3 Trifamiliale											
H4 Multifamiliale	•										
H5 Habitation collective											
H6 Maison mobile											
C - Commerce										USAGE(S) spécifiquement prohibé(s)	
C1 Commerce local											
C2 Commerce artériel											
C3 Hébergement											
C4 Commerce automobile											
C5 Services pétroliers											
C6 Équipements et produits de la ferme											
I - Industriel											
I1 Activité para-industrielle											
I2 Légère sans incidence											
I3 Légère avec incidence											
P - Public et institutionnel											
P1 Publique et institutionnelle											
P2 Utilité publique											
R - Récréatif											
R1 Extensive											
R2 Intensive											
RN - Ressource naturelle										NOTES	
RN1 Activité agricole										(1) Voir article 10.10.19 du règlement de zonage "Dispositions particulières applicables lors de la réalisation d'un projet intégré à l'intérieur de la zone Mix-11".	
RN2 Activité forestière											
RN3 Activité de première transf. des ress.											
RN4 Activité extractive											
IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL											
Mode d'implantation											
Isolé	•										
Jumelé											
Contigu											
Marges											
Avant (min. / max.)	7,5 / 9										
Latérales (min. / totales)	3 / 6										
Arrière (min.)	6										
CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT PRINCIPAL											
Hauteur du bâtiment											
En étages (min. / max.)	1 / 3										
En mètres (min. / max.)	3 / 12										
Dimensions du bâtiment											
Sup. d'implantation - m² (min.) - 1 étage											
Sup. d'implantation - m² (min.) - 2 étages	100										
Largeur (min.)	10										
Profondeur (min.)											
Nbre de logements par bâtiment (max.)	24										
NORMES DE LOTISSEMENT (Règlement de lotissement)											
Superficie du terrain - m² (min.)	5 000										
Largeur du terrain (min.)	100										
Profondeur du terrain (min.)	50										
USAGES ACCESSOIRES À L'HABITATION											
Activité professionnelle à domicile											
Entreprise artisanale											
Gîte touristique (B&B)											
Logement supplémentaire											
Logement intergénérationnel											
Location de chambres											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Usage mixte	•										
Usage multiple											
Entreposage extérieur											
Projet intégré	• (1)										
										Date: 2026	

[illegible]

