

RÈGLEMENT NUMÉRO 1841-49-2024

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE AFIN DE MODIFIER LES NORMES D'IMPLANTATION POUR LES BÂTIMENTS ACCESSOIRES, CERTAINES NORMES RELATIVES AUX LOGEMENTS D'APPOINT, DE MODIFIER LA HAUTEUR AUTORISÉE DES BÂTIMENTS DANS LA ZONE RAA-10, D'AGRANDIR LA ZONE RUR-2 ET DE RETIRER LES USAGES DE SERVICES C31, C32 ET DE TRAITEUR C33 DANS LA ZONE RAA-14.

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Cowansville a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), de modifier son règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE la Ville désire mettre à jour certaines dispositions de son règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné le 16 septembre 2024

EN CONSÉQUENCE,

Le Conseil de la Ville de Cowansville décrète ce qui suit :

Article 1

Le Règlement de zonage numéro 1841 est modifié à son article 33, en remplaçant le paragraphe 1^o du deuxième alinéa par le paragraphe 1^o suivant :

« 1^o Les bâtiments accessoires sont permis dans les cours avant résiduelles, latérales et arrière. Lorsqu'ils sont installés dans les cours latérales et arrière, les bâtiments accessoires doivent être distants d'au moins **0,75 m** d'une ligne de lot latérale et arrière. Malgré ce qui précède, **sauf pour une porte sans ouverture ouvrant vers l'intérieur ou une ouverture translucide**, lorsqu'il y a une ouverture dans le mur donnant sur la ligne de lot à l'exception d'un abri d'auto, la marge minimale par rapport à cette ligne est de 1,5 m. Aussi, la marge latérale **ou arrière** de 0 m est permise seulement si ce bâtiment accessoire partage un mur mitoyen avec un autre bâtiment accessoire ou lorsque le terrain est l'assiette d'un ouvrage jumelé ou en rangée (du côté du mur mitoyen). Lorsqu'ils sont installés dans la cour avant résiduelle, les bâtiments accessoires ne peuvent être situés entre la ou les façades avant du bâtiment principal et l'emprise de rue sauf s'il s'agit d'un terrain transversal auquel cas cette norme ne s'applique pas du côté opposé à l'adresse civique. Finalement, les bâtiments accessoires sont permis dans la cour avant minimale uniquement sur un terrain transversal du côté opposé à l'adresse civique. Dans ce cas et malgré l'article 145, la marge avant minimale est de 3 m si l'accès est possible et de 1 m s'il y a **non-accès**. »

Article 2

Le Règlement de zonage numéro 1841 est modifié à son article 117, pour les logements d'appoint, en remplaçant le paragraphe 4^o par le paragraphe suivant :

« 4. La superficie de plancher du logement d'appoint ne peut excéder 50 % de la superficie de plancher totale du logement principal, excluant la superficie d'implantation de tout garage, sans excéder 90

mètres carrés de surface de plancher. Dans le cas d'un logement au sous-sol autorisé au présent règlement, la superficie de plancher du logement d'appoint ne peut excéder 100 % de la superficie de plancher totale du rez-de-chaussée du logement principal, excluant la superficie d'implantation de tout garage, sans excéder 90 mètres carrés de surface de plancher.

Dans tous les cas, la superficie de plancher ne peut être inférieure à 25 mètres carrés.

Article 3

Le Règlement de zonage numéro 1841 est modifié à son article 117, pour les logements d'appoint, en ajoutant, à la fin du paragraphe 6°, l'énoncé suivant :

« Malgré le présent paragraphe, il est permis d'installer plus d'un compteur pour les services électriques. »

Article 4

Le Règlement de zonage numéro 1841 est modifié à son article 138, pour le plan de zonage, en agrandissant la zone RUR-2 à même une partie de la zone Cab-1.

Le tout tel qu'illustré à l'**annexe A** du présent règlement, pour en faire partie intégrante.

Article 5

Le Règlement de zonage numéro 1841 est modifié à son article 145, pour les grilles des normes d'implantation par zone, en modifiant la hauteur maximale pour la zone Raa-10.

Le tout tel qu'illustré à l'**annexe B** du présent règlement, pour en faire partie intégrante.

Article 6

Le Règlement de zonage numéro 1841 est modifié à son article 139, pour les grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone, en retirant les classes C31, C32 et C33 pour la zone Raa-14.

Le tout tel qu'illustré à l'**annexe C** du présent règlement, pour en faire partie intégrante.

Article 7

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ANNEXE A	Plan de zonage / extrait partie modifiée
ANNEXE B	Grilles des normes d'implantation et d'aménagement par zone / extrait partie modifiée
ANNEXE C	Grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone / extrait partie modifiée

SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE

JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE



Cowansville

RÈGLEMENT NUMÉRO 1841-49-2024

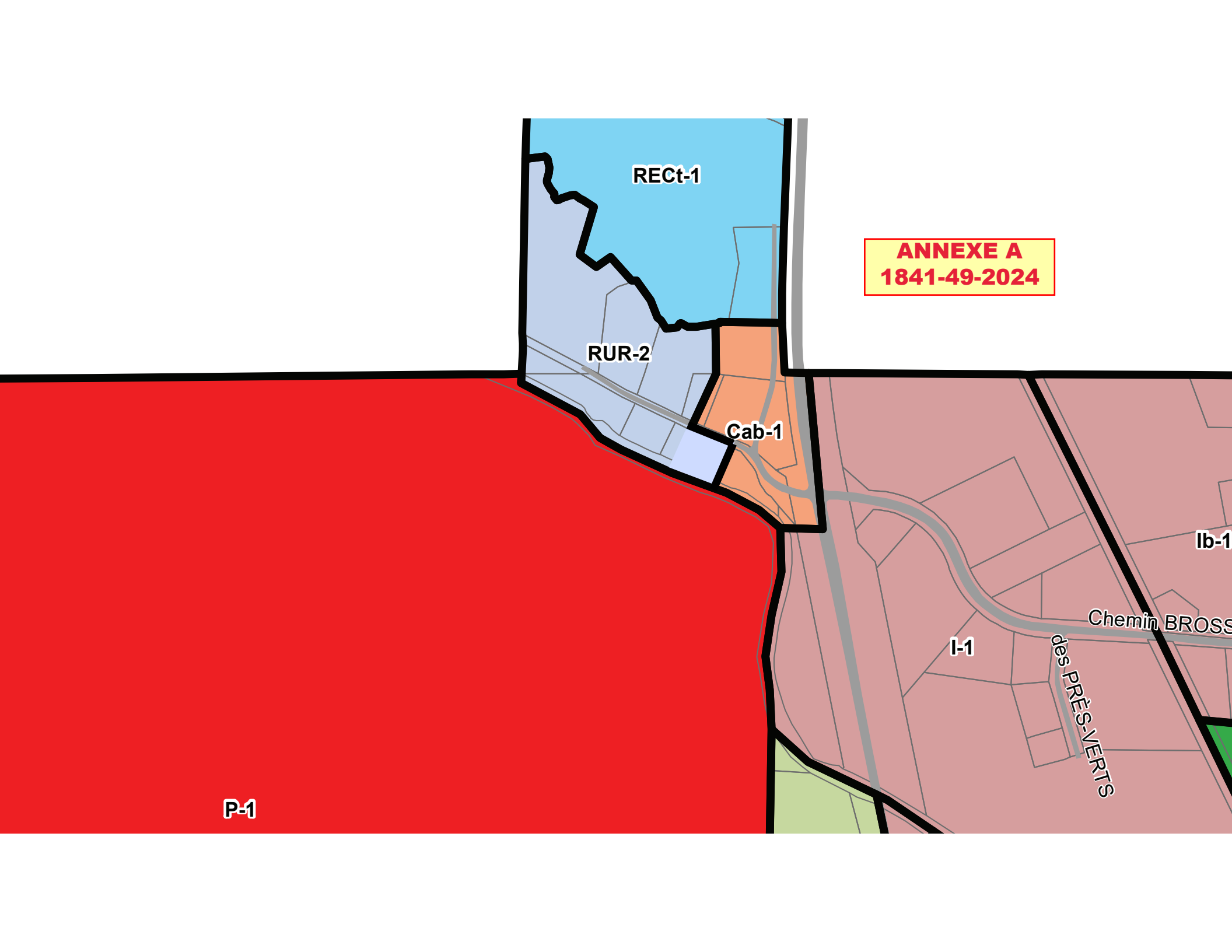
MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE AFIN DE MODIFIER LES NORMES D'IMPLANTATION POUR LES BÂTIMENTS ACCESSOIRES, CERTAINES NORMES RELATIVES AUX LOGEMENTS D'APPOINT, DE MODIFIER LA HAUTEUR AUTORISÉE DES BÂTIMENTS DANS LA ZONE RAA-10, D'AGRANDIR LA ZONE RUR-2 ET DE RETIRER LES USAGES DE SERVICES C31, C32 ET DE TRAITEUR C33 DANS LA ZONE RAA-14.

CERTIFICAT

Avis de motion donné le
Adoption du premier projet de règlement le
Assemblée publique de consultation le
Adoption du second projet de règlement le
Adoption du règlement le
Approbation du règlement par la M.R.C. le
Publié conformément à la Loi le

SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE

JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE



RECT-1

ANNEXE A
1841-49-2024

RUR-2

Cab-1

Ib-1

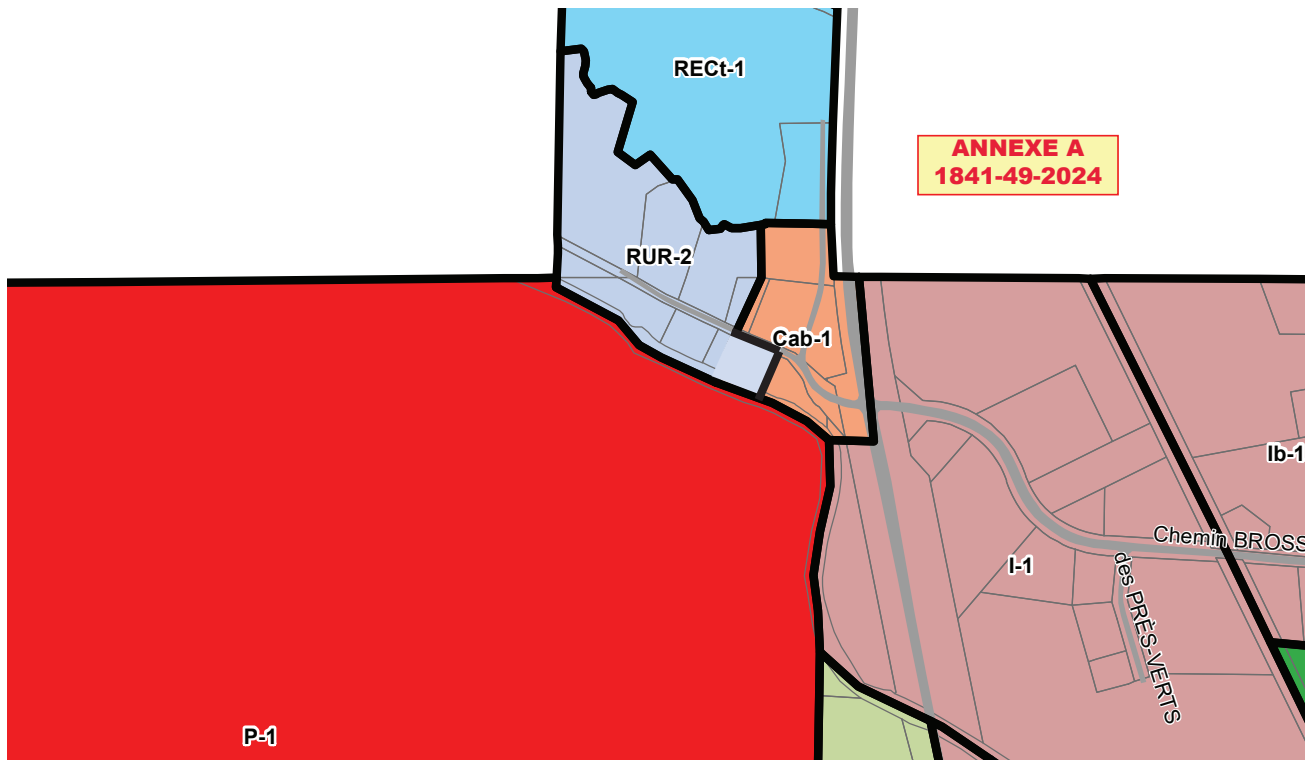
I-1

Chemin BROSS

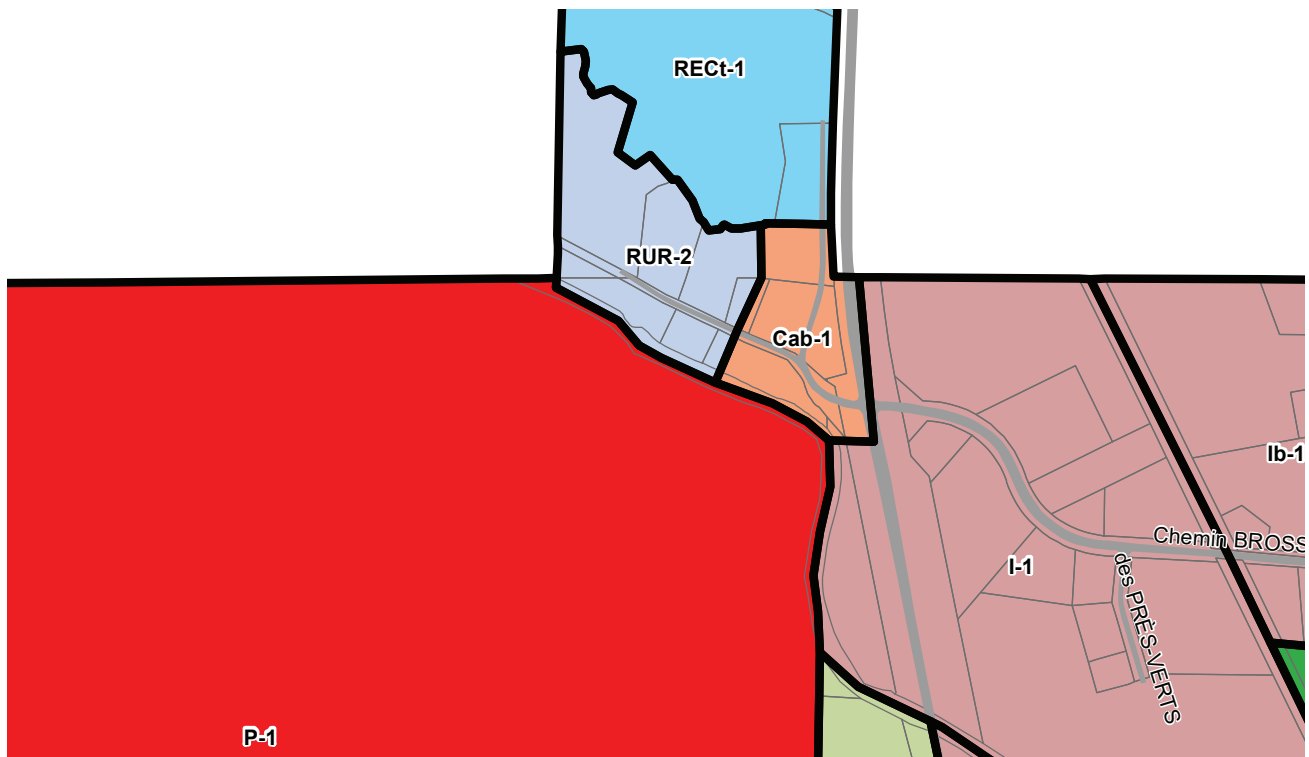
des PRÉS-VERTIS

P-1

PLAN PARTIEL DE ZONAGE PROPOSÉ



PLAN PARTIEL DE ZONAGE ACTUEL



ANNEXE B
1841-49-2024

GRILLES DES NORMES D'IMPLANTATION ET D'AMÉNAGEMENT PAR ZONE

ÉLÉMENTS RÉGIS	* ZONES *													
	Raa-2	Raa-3	Raa-4	Raa-5	Raa-6	Raa-7	Raa-8	Raa-9	Raa-10	Raa-11	Raa-12	Raa-13	Raa-14	RaP-1
Marge avant minimale (m)	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Marge latérale minimale (m)	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{2,4}	2,0 ^{2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}
Somme minimale des marges latérales (m)	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}
Marge arrière minimale (m)	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
% maximal d'occupation du terrain par le bâtiment principal	30%	35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Hauteur minimale de bâtiment en étages	1	1	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1
Hauteur maximale de bâtiment en étages	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	2	2	2

GRILLE PROPOSÉE

ANNEXE B
1841-49-2024

GRILLES DES NORMES D'IMPLANTATION ET D'AMÉNAGEMENT PAR ZONE

ÉLÉMENTS RÉGIS	ZONES													
	Raa-2	Raa-3	Raa-4	Raa-5	Raa-6	Raa-7	Raa-8	Raa-9	Raa-10	Raa-11	Raa-12	Raa-13	Raa-14	RaP-1
Marge avant minimale (m)	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Marge latérale minimale (m)	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{2,4}	2,0 ^{2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}
Somme minimale des marges latérales (m)	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}
Marge arrière minimale (m)	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
% maximal d'occupation du terrain par le bâtiment principal	30%	35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Hauteur minimale de bâtiment en étages	1	1	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1
Hauteur maximale de bâtiment en étages	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	2	2	2

18 octobre 2016

Règlement de Zonage n° 1841 – Annexe VII
Ville de Cowansville

Page 15

GRILLE ACTUELLE

GRILLES DES NORMES D'IMPLANTATION ET D'AMÉNAGEMENT PAR ZONE

ÉLÉMENTS RÉGIS	ZONES													
	Raa-2	Raa-3	Raa-4	Raa-5	Raa-6	Raa-7	Raa-8	Raa-9	Raa-10	Raa-11	Raa-12	Raa-13	Raa-14	RaP-1
Marge avant minimale (m)	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Marge latérale minimale (m)	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{2,4}	2,0 ^{2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}	2,0 ^{1,2,4}
Somme minimale des marges latérales (m)	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}	5,0 ^{3,4}
Marge arrière minimale (m)	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
% maximal d'occupation du terrain par le bâtiment principal	30%	35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Hauteur minimale de bâtiment en étages	1	1	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1
Hauteur maximale de bâtiment en étages	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	3	2	2	2

18 octobre 2016

Règlement de Zonage n° 1841 – Annexe VII
Ville de Cowansville

Page 15

Grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone Classification des constructions et des usages		* * * Zones				
		Raa-13	Raa-14	RaP-1		
Unifamiliale isolée	H11	X		X		
Unifamiliale jumelée	H12	X	X	X		
Unifamiliale en rangée	H13					
Unifamiliale maison mobile	H14					
Bifamiliale isolée	H21			X		
Bifamiliale jumelée	H22					
Bifamiliale en rangée	H23					
Multifamiliale 3 et 4 logements	H31					
Multifamiliale 5 à 16 logements	H32					
Multifamiliale 17 à 50 logements	H33					
Multifamiliale 51 logements et plus	H34					
Habitation privée 2 chambres pour location	H41	X	X			
Habitation privée d'hébergement 1 à 4 chambres	H42					
Habitation privée d'hébergement en fonction du nbre de log.	H43			X		
Vente au détail biens de consommation	C11					
Vente au détail biens d'équipements	C12					
Vente au détail d'objet à caractère érotique	C13					
Vente au détail produits construction et ferme	C14					
Vente au détail dépanneur seulement	C15					
Vente au détail de cannabis	C16					
Entrepôts	C21					
Dépôts extérieurs	C22					
Serv. professionnel office des professions + technique prof.	C31			X		
Serv. personnel coiffeur, esthéticienne	C32			X		
Traiteur, artisanat	C33			X		
Banque, caisse	C34					
Services commerciaux : plombier, électricien	C35					
Services funéraires, columbarium et crématorium	C36					
Services véhicules légers	C41					
Services véhicules lourds	C42					
Stationnement usage principal	C43					
Services de transport de personnes	C44					
Services de transport de marchandises	C45					
Activités récréatives intérieures	C51					
Activités sportives intérieures	C52					
Spectacles érotiques	C53					
Activités éducatives intérieures	C54			X		
Activités récréatives extérieures extensives	C55	X20	X20	X20		
Activités récréatives extérieures intensives	C56					
Activités culturelles	C57					
Services hôteliers	C61			X1		
Restauration	C71					
Bar	C72					
Services publics divers	Pi10		X	X		
Centre de récupération et de tri, centre de transfert	Pi21					
Écocentre, lieu de mise en valeur des mat. résid. de const. + démo.	Pi22					
Entreprise offrant un service de location de conteneurs	Pi23					
Installation de compostage à une échelle industrielle ou municipale	Pi24					
Installation de biométhanisation, site d'enfouis., lieu de récup.	Pi25					
Centre de détention	Pi30					
Utilités publiques	Pi40	X	X	X		
Antennes et tours de communication commerciales	Pi50					
Industries opérations intérieures	In10					
Industries entreposage extérieur de produits finis	In20					
Industries entreposage extérieur en vrac	In30					
Industries reliées à l'agriculture et forêt	In40					
Industries du cannabis	In50					
Industries reliées aux centres de données	In60					
Agriculture sauf élevage en réclusion	A10					
Élevage en réclusion	A20					
Autres usages	W					
Service professionnel et personnel et artisanat	S	X	X			
Repas champêtre	Ch					
Gîte touristique 3 chambres maximum	Gt3					
Gîte touristique 5 chambres maximum	Gt5			X		
Vente au détail reliée à l'industrie	Vd			X		
Résidence de tourisme	Rt					
Établissement de résidence principale	ERP					

ANNEXE C
1841-49-2024

GRILLE PROPOSÉE

Grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone Classification des constructions et des usages		* * * Zones		
		Raa-13	Raa-14	RaP-1
Unifamiliale isolée	H11	X		X
Unifamiliale jumelée	H12	X	X	X
Unifamiliale en rangée	H13			
Unifamiliale maison mobile	H14			
Bifamiliale isolée	H21			X
Bifamiliale jumelée	H22			
Bifamiliale en rangée	H23			
Multifamiliale 3 et 4 logements	H31			
Multifamiliale 5 à 16 logements	H32			
Multifamiliale 17 à 50 logements	H33			
Multifamiliale 51 logements et plus	H34			
Habitation privée 2 chambres pour location	H41	X	X	
Habitation privée d'hébergement 1 à 4 chambres	H42			
Habitation privée d'hébergement en fonction du nbre de log.	H43			X
Vente au détail biens de consommation	C11			
Vente au détail biens d'équipements	C12			
Vente au détail d'objet à caractère érotique	C13			
Vente au détail produits construction et ferme	C14			
Vente au détail dépanneur seulement	C15			
Vente au détail de cannabis	C16			
Entrepôts	C21			
Dépôts extérieurs	C22			
Serv. professionnel office des professions + technique prof.	C31			X
Serv. personnel coiffeur, esthéticienne	C32			X
Traiteur, artisanat	C33			X
Banque, caisse	C34			
Services commerciaux : plombier, électricien	C35			
Services funéraires, columbarium et crématorium	C36			
Services véhicules légers	C41			
Services véhicules lourds	C42			
Stationnement usage principal	C43			
Services de transport de personnes	C44			
Services de transport de marchandises	C45			
Activités récréatives intérieures	C51			
Activités sportives intérieures	C52			
Spectacles érotiques	C53			
Activités éducatives intérieures	C54			X
Activités récréatives extérieures extensives	C55	X20	X20	X20
Activités récréatives extérieures intensives	C56			
Activités culturelles	C57			
Services hôteliers	C61			X1
Restauration	C71			
Bar	C72			
Services publics divers	Pi10		X	X
Centre de récupération et de tri, centre de transfert	Pi21			
Écocentre, lieu de mise en valeur des mat. résid. de const. + démo.	Pi22			
Entreprise offrant un service de location de conteneurs	Pi23			
Installation de compostage à une échelle industrielle ou municipale	Pi24			
Installation de biométhanisation, site d'enfouis., lieu de récup.	Pi25			
Centre de détention	Pi30			
Utilités publiques	Pi40	X	X	X
Antennes et tours de communication commerciales	Pi50			
Industries opérations intérieures	In10			
Industries entreposage extérieur de produits finis	In20			
Industries entreposage extérieur en vrac	In30			
Industries reliées à l'agriculture et forêt	In40			
Industries du cannabis	In50			
Industries reliées aux centres de données	In60			
Agriculture sauf élevage en réclusion	A10			
Élevage en réclusion	A20			
Autres usages	W			
Service professionnel et personnel et artisanat	S	X	X	
Repas champêtre	Ch			
Gîte touristique 3 chambres maximum	Gt3			
Gîte touristique 5 chambres maximum	Gt5			X
Vente au détail reliée à l'industrie	Vd			X
Résidence de tourisme	Rt			
Établissement de résidence principale	ERP			

ANNEXE C
1841-49-2024

GRILLE EXISTANTE

Grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone Classification des constructions et des usages		* * * Zones		
		Raa-13	Raa-14	RaP-1
Unifamiliale isolée	H11	X		X
Unifamiliale jumelée	H12	X	X	X
Unifamiliale en rangée	H13			
Unifamiliale maison mobile	H14			
Bifamiliale isolée	H21			X
Bifamiliale jumelée	H22			
Bifamiliale en rangée	H23			
Multifamiliale 3 et 4 logements	H31			
Multifamiliale 5 à 16 logements	H32			
Multifamiliale 17 à 50 logements	H33			
Multifamiliale 51 logements et plus	H34			
Habitation privée 2 chambres pour location	H41	X	X	
Habitation privée d'hébergement 1 à 4 chambres	H42			
Habitation privée d'hébergement en fonction du nbre de log.	H43			X
Vente au détail biens de consommation	C11			
Vente au détail biens d'équipements	C12			
Vente au détail d'objet à caractère érotique	C13			
Vente au détail produits construction et ferme	C14			
Vente au détail dépanneur seulement	C15			
Vente au détail de cannabis	C16			
Entrepôts	C21			
Dépôts extérieurs	C22			
Serv. professionnel office des professions + technique prof.	C31		X	X
Serv. personnel coiffeur, esthéticienne	C32		X	X
Traiteur, artisanat	C33		X	X
Banque, caisse	C34			
Services commerciaux : plombier, électricien	C35			
Services funéraires, columbarium et crématorium	C36			
Services véhicules légers	C41			
Services véhicules lourds	C42			
Stationnement usage principal	C43			
Services de transport de personnes	C44			
Services de transport de marchandises	C45			
Activités récréatives intérieures	C51			
Activités sportives intérieures	C52			
Spectacles érotiques	C53			
Activités éducatives intérieures	C54			X
Activités récréatives extérieures extensives	C55	X20	X20	X20
Activités récréatives extérieures intensives	C56			
Activités culturelles	C57			
Services hôteliers	C61			X1
Restauration	C71			
Bar	C72			
Services publics divers	Pi10		X	X
Centre de récupération et de tri, centre de transfert	Pi21			
Écocentre, lieu de mise en valeur des mat. résid. de const. + démo.	Pi22			
Entreprise offrant un service de location de conteneurs	Pi23			
Installation de compostage à une échelle industrielle ou municipale	Pi24			
Installation de biométhanisation, site d'enfouis., lieu de récup.	Pi25			
Centre de détention	Pi30			
Utilités publiques	Pi40	X	X	X
Antennes et tours de communication commerciales	Pi50			
Industries opérations intérieures	In10			
Industries entreposage extérieur de produits finis	In20			
Industries entreposage extérieur en vrac	In30			
Industries reliées à l'agriculture et forêt	In40			
Industries du cannabis	In50			
Industries reliées aux centres de données	In60			
Agriculture sauf élevage en réclusion	A10			
Élevage en réclusion	A20			
Autres usages	W			
Service professionnel et personnel et artisanat	S	X	X	
Repas champêtre	Ch			
Gîte touristique 3 chambres maximum	Gt3			
Gîte touristique 5 chambres maximum	Gt5			X
Vente au détail reliée à l'industrie	Vd			X
Résidence de tourisme	Rt			
Établissement de résidence principale	ERP			