

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
COMTÉ BROME-MISSISQUOI  
COWANSVILLE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1841-27-2021**

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1841 AFIN DE CRÉER LA ZONE Rb-18 (QUARTIER PAPINEAU), DE MODIFIER LES NORMES D'AMÉNAGEMENT DANS LES ZONES Raa-11 ET Raa-12 ET DE MODIFIER LES NORMES DE STATIONNEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE**

---

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Cowansville a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de modifier son règlement de zonage;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville désire modifier certaines dispositions du règlement de zonage relativement aux zones résidentielles Raa-11 et Raa-12;

**CONSIDÉRANT QU'**avis de motion du présent règlement a dûment été donné le 2 mars 2021;

**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 138, pour le plan de zonage, en créant la zone Rb-18 à même une partie de la zone Raa-12.

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

**Article 2**

Le Règlement de zonage numéro 1841 est modifié à son article 139, pour les grilles des spécifications des constructions et des usages, en créant les normes de la zone Rb-18.

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

**Article 3**

Le Règlement de zonage numéro 1841 est modifié à son article 145, pour les grilles des normes d'implantation et d'aménagement par zone, en créant les normes de la zone Rb-18 .

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

**Article 4**

Le Règlement de zonage numéro 1841 est modifié en ajoutant, à la suite de l'article 29, l'article 29.1 suivant :

« **29.1 Dispositions spécifiques relatives à la zone Raa-11**

Nonobstant toute disposition à l'article 29 ou toute autre disposition au présent règlement, dans la zone Raa-11 du plan de zonage, les balcons sont interdits dans toutes les cours, sauf en cour avant. »

**Article 5**

Le Règlement de zonage numéro 1841 est modifié à son article 40 en ajoutant, à la suite du paragraphe 6°, le paragraphe 7° suivant :

« 7° Dispositions spécifiques pour les zones Raa-11, Raa-12 et Rb-18

Nonobstant toute disposition au présent article et en plus des exigences prévues au présent règlement, dans les zones Raa-11, Raa-12 et Rb-18 du plan de zonage :

- a) On doit planter un minimum de 5 arbres par lot. Ces arbres doivent être plantés en cour arrière, avoir un *D.H.P.* minimal de 5 cm et doivent être plantés lors de l'émission du permis de construction sur le lot visé. De plus, les arbres à être plantés doivent être d'une des essences suivantes :
- i. Sapin baumier
  - ii. Épinette noire
  - iii. Épinette rouge
  - iv. Épinette blanche
  - v. Pin blanc
  - vi. Érable rouge (*Acer rubrum* 'Armstrong')

Nonobstant ce qui précède, un aménagement végétal autre que ce qui est exigé au présent paragraphe peut être accepté, si l'aménagement proposé a fait l'objet d'une approbation par résolution du conseil municipal en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) en vigueur sur le lot visé. »

**Article 6**

Le Règlement de zonage numéro 1841 est modifié à son article 44, au sous-paragraphe a) du paragraphe 1°, en ajoutant après l'expression « Habitation privée d'hébergement – classe H43 », l'item suivant :

« ...« Multifamiliale 3 et 4 logements – classe H31 », « Multifamiliale 5 à 16 logements – classe H32 », ...»

La modification se lit maintenant comme suit :

« les aires de stationnement doivent être situées sur le même terrain que l'usage desservi. Toutefois dans les zones commerciales et industrielles ainsi que pour une « Habitation privée d'hébergement – classe H43 », « Multifamiliale 3 et 4 logements – classe H31 », « Multifamiliale 5 à 16 logements – classe H32 », « Multifamiliale 17 à 50 logements – classe H33 » ou « Multifamiliale 51 logements et plus – classe H34 », l'aire de stationnement peut être située sur un autre terrain pourvu qu'elle soit située à moins de 150 m de l'usage desservi et que ce terrain appartienne au même propriétaire que celui du terrain de l'usage à desservir. De plus l'usage à desservir doit être autorisé dans la zone où est projeté le stationnement ou l'usage principal stationnement est autorisé ou être localisé dans une zone assujetti au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Un terrain situé dans une zone résidentielle ne peut être utilisé comme voie d'accès à un terrain ou un usage localisé dans une zone commerciale, industrielle ou publique à moins de desservir une habitation; »

**Article 7**

Le Règlement de zonage numéro 1841 est modifié à son article 44, au sous-paragraphe f) du paragraphe 5° par le remplacement de ce dernier.

La modification se lit maintenant comme suit :

« les cases de stationnement pour les *habitations multifamiliales* doivent être distantes d'au moins 3 m de toute fenêtre d'une *pièce habitable* située au rez-de-chaussée ou au *sous-sol*. Les *aires de stationnement* pour les *habitations multifamiliales* doivent être distantes d'au moins 1,5 m de toute fenêtre d'une *pièce habitable* située au rez-de-chaussée ou au *sous-sol*. »

**Article 8**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

---

**ANNEXE A – Plan de zonage (zone Rb-18)**

**ANNEXE B – Grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone**

**ANNEXE C – Grille des normes d'implantation et d'aménagement par zone**

---

**SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE**

---

**JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE**



**RÈGLEMENT NUMÉRO 1841-27-2021**

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1841 AFIN DE CRÉER LA ZONE RB-18 (QUARTIER PAPINEAU), DE MODIFIER LES NORMES D'AMÉNAGEMENT DANS LES ZONES RAA-11 ET RAA-12 ET DE MODIFIER LES NORMES DE STATIONNEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE**

---

**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

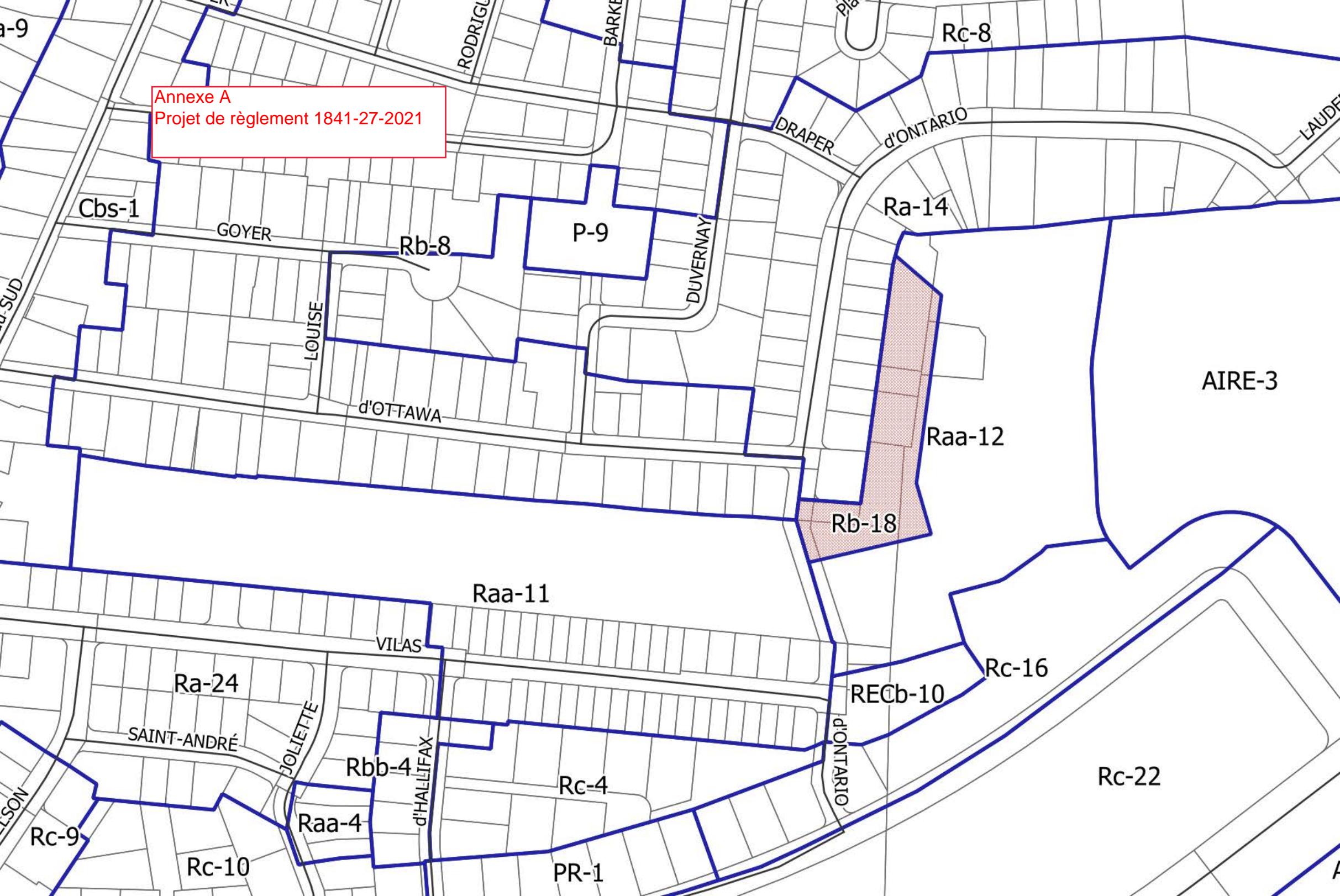
---

**SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE**

---

**JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE**

Annexe A  
Projet de règlement 1841-27-2021



Grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone Classification des constructions et des usages		Zones					
		Rb-13	Rb-14	Rb-15	Rb-16	Rb-17	Rb-18
Unifamiliale isolée	H11	X	X			X	X
Unifamiliale jumelée	H12		X	X		X	X
Unifamiliale en rangée (4 unités maximum)	H13			X		X	
Unifamiliale maison mobile	H14						
Logement au sous-sol	H15						
Bifamiliale isolée	H21	X	X		X	X	
Bifamiliale jumelée	H22			X	X	X	
Bifamiliale en rangée	H23						
Multifamiliale 3 et 4 logements	H31	X	X	X	X	X	X48
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						
Habitation privée d'hébergement 1 à 4 chambres	H42						
Habitation privée d'hébergement en fonction du nbre de log.	H43	X	X	X	X	X	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						
Entrepôts	C21						
Dépôts extérieurs	C22						
Serv. professionnel office des professions + technique prof.	C31						
Serv. personnel coiffeur, esthéticienne	C32						
Traiteur, artisanat	C33						
Banque, caisse	C34						
Services commerciaux : plombier, électricien	C35						
Services funéraires, columbarium et crématorium	C36						
Services véhicules légers	C41						
Services <i>véhicules lourds</i>	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						
Activités récréatives extérieures extensives	C55	X20	X20	X20	X20	X20	X20
Activités récréatives extérieures intensives	C56						
Activités culturelles	C57						
Services hôteliers	C61						
Restauration	C71						
Bar	C72						
Services publics divers	Pi10						
Centre de récupération, de tri et centre de transfert	Pi21						
Écocentre et lieu de mise en valeur des matières résiduelles de construction et de démolition	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'enfouissement et lieu de récupération	Pi25						
Centre de détention	Pi30						
Utilités publiques	Pi40	X	X	X	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						
Agriculture sauf élevage en réclusion	A10						
Élevage en réclusion	A20						
Autres usages	W						
Service professionnel et personnel et artisanat	S	X	X	X	X	X	X
Repas champêtre	Ch						
Gîte touristique 3 chambres maximum	Gt3	X				X	
Gîte touristique 5 chambres maximum	Gt5						
Vente au détail reliée à l'industrie	Vd						
Logement supplémentaire	2° log						
Résidence de tourisme	Rt	X				X	

## NOTES

- 1- Les auberges seulement.
- 2- Autorisé uniquement dans une habitation de 4 logements et moins.
- 3- Autorisé uniquement sur le lot 5 175 166 du cadastre du Québec. L'ensemble des activités doit s'effectuer à l'intérieur d'un bâtiment sans entreposage extérieur.
- 4- Les auberges et gîtes touristiques seulement.
- 5- Les stations-services, poste d'essence et lave-autos seulement.
- 6- Sauf les cours à rebut et piste de course.
- 7- Sauf l'artisanat et traiteur.
- 8- Seuls les établissements de service de transport par véhicules, les entrepreneurs en construction et leurs infrastructures, l'entreposage extérieur de machineries et d'équipements de produits finis sont autorisés.
- 9- Les postes d'essence seulement.
- 10- Les lave-autos seulement.
- 11- Les postes d'essence, les lave-autos, les stations-services, les ateliers de menues réparations à l'intérieur de l'établissement seulement et la vente de véhicules neufs.
- 12- Autorisé uniquement sur le lot 3 356 027 du cadastre du Québec.
- 13- Les ateliers de menues réparations et la vente de véhicules usagés seulement.
- 14- Sans entreposage extérieur.
- 15- Les cours de matériaux de construction seulement.
- 16- Maximum 6 logements.
- 17- Le lavage d'auto manuel seulement.
- 18- Centres d'appels ayant une superficie de 1 000 m<sup>2</sup> ou plus seulement.
- 19- L'usage résidentiel est permis aux étages supérieurs et inférieurs au rez-de-chaussée uniquement.
- 20- Les activités récréatives extérieures linéaires seulement (ex. : piste cyclable, sentier pédestre...).
- 21- Seuls les établissements de services de transports par véhicules moteurs et leurs infrastructures tels que les autobus, les camions, les taxis et les ambulances.
- 22- Superficie maximale de 500 mètres carrés d'occupation pour les usages de vente au détail biens de consommation, vente au détail biens d'équipements, banque, caisse.
- 23- Entreposage à des fins résidentielles, commerciales et industrielles de classe 10, à l'intérieur d'un bâtiment principal au sous-sol ou au rez-de-jardin;
- 24- Aquaculture seulement.
- 25- Toute demande de permis visant l'implantation de résidences est interdite à l'intérieur de l'affectation agricole dynamique à l'exception des conditions énumérées à l'article 152.
- 26- Maximum 8 logements
- 27- Pour l'implantation d'une habitation multifamiliale de plus de 2 étages, aménager une zone tampon boisée d'une largeur minimale de 10,0 mètres aux limites des lignes séparatrices des terrains dont l'usage est l'habitation unifamiliale isolée.



- 28- Seul l'atelier de débosselage et de peinture de véhicules légers de 3000 kg et moins est autorisé. L'atelier de débosselage et de peinture est autorisé à un seul endroit dans la zone Cbs-1 et sur un terrain d'une superficie maximale de 4700 m<sup>2</sup>. Une haie dense de conifères doit être plantée aux limites des zones résidentielles contiguës au terrain utilisé par l'usage « atelier de débosselage et de peinture ».
- 29- Usages autorisés dans un établissement d'éducation.
- 30- Seuls les établissements de remorquage en tout genre sont autorisés.
- 31- Seuls les sentiers pédestres et d'hébertisme, les sites de pique-nique, les jeux d'hébertisme et les activités récréatives extérieures extensives linéaires (ex. : piste cyclable, sentier de motoneige, ...) sont autorisés.
- 32- Seuls les ateliers de menues réparations (à l'intérieur d'un établissement), transmission et lave-auto sont autorisés.
- 33- Maximum 5 logements.
- 34- Prévoir une zone tampon boisée d'une largeur de 12,0 m minimum à la limite de l'aire de stationnement contigu à une ligne de lot.
- 35- Seul le chenil et la garde d'animaux sont autorisés à un seul endroit dans la zone Cbb-1 et sur un terrain d'une superficie minimale de 12 000 mètres carrés.
- 36- Seules les habitations multifamiliales isolées et jumelées sont autorisées. Le nombre de logements pour le regroupement de bâtiments d'une habitation multifamiliale jumelée est de huit (8) max.
- 37- Seul un usage de cette catégorie est autorisé à un seul endroit dans la zone.
- 38- Seules les activités résidentielles de faible densité (dont les maisons mobiles) pour une personne physique dont l'occupation principale est l'agriculture selon les règles de l'article 40 de la LPTAA, ou des privilèges et droits acquis selon les dispositions des articles 31.1 et 101 à 105 de la LPTAA, sont permises ou si préalablement approuvé lors d'une décision de la CPTAQ ou du tribunal administratif ou une demande à portée collective selon les règles des articles 58 et 59 de la LPTAA.
- 39- Maximum 3 logements.
- 40- Seuls les ouvrages et constructions spécifiés dans les aires de conservation article 107 sont autorisés.
- 41- Superficie minimale d'implantation au sol de 500 mètres carrés pour la construction de tout nouveau bâtiment principal.
- \* 42- L'usage de cette catégorie est autorisé à l'intérieur d'un immeuble résidentiel au niveau du rez-de-chaussée ou rez-de-jardin uniquement.
- \* 43- Seuls les usages de commerce de proximité sont autorisés. Le Centre de jardinage, dépanneur et autres établissements de commerce de non proximité similaires sont interdits.
- \* 44- Maximum 24 logements.
- \* 45- Seuls les casse-croûtes et cafés sont autorisés.
- \* 46- Maximum 32 logements
- \* 47- Minimum 12 logements
- \* **48 – Seuls les bâtiments de type isolé sont autorisés. Les bâtiments de type jumelé ou contigu ne sont pas autorisés.**

#### Amendements touchant l'annexe VI :

R-1841-01-2017 / 20 juin 2017 (Zone CgI-2)  
 R-1841-02-2017 / 16 mai 2017 (Zones Rd-10, Cbb-6, Cbb-4 et la note 42)  
 R-1841-03-2017 / 17 octobre 2017 (Zones Ca-1, Ca-2, Caa-1, Cab-1, CaP-1, CaP-2, Cb-1, Cbb-1, Cbb-2, Cbb-3, Cbb-4, Cbb-5, Cbc-1, Cbc-2, Cbs-1, Cc-1, Cc-2, Cg-1, Cva-1, Cva-2, Cva-3, Cvb-1, P-2,  
 18 octobre 2016 Ville de Cowansville - Règlement

R-1841-09-2018 / 28 novembre 2018 (Éliminer RUR-1, RaP-1, RECb-5, RECb-6 et RECT-1)  
 R-1841-05-2017 / 16 janvier 2018 (Remplacer zone Rc-1 par Cm-1)  
 R-1841-06-2017 / 17 avril 2018 (Éliminer Rbb-1, créer  
 de Zonage n° 1841 – Annexe VI Page 49



*Raa-12)*

R-1841-07-2018 / 19 juin 2018 (*Créer Ap-1*)

R-1841-08-2018 / 19 juin 2018 (*Zone CaP-1 et la note 43*)

*créer Rc-21)*

R-1841-10-2018 / 18 décembre 2018 (*Zone Ra-27*)

R-1841-11-2018 / 19 mars 2019 (*Créer Rc-22*)

R-1841-13-2018 / 19 février 2019 (*Créer Ra-26, éliminer Rbb-2, Rbb-3 et Rc-17*)

R-1841-14-2019 / 21 mai 2019 (*Créer CgI-3*)

R-1841-17-2019 / 17 septembre 2019 (*Zone Cbb-3*)

R-1841-20-2020 / 18 août 2020 (*Rb-12, créer zone P-11 et éliminer RECb-11*)

R-1841-22-2020 / 18 août 2020 (*Zones Raa-11 et Raa-12*)

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

ÉLÉMENTS RÉGIS	ZONES												
	Rb-15	Rb-16	Rb-17	Rb-18			Rbb-4				Rbs-1		
Marge avant minimale (m)	6,0	6,0	6,0	6,0			6,0				6,0		
Marge latérale minimale (m)	2,0 <sup>1,2,4</sup>	2,0 <sup>1,2,4</sup>	2,0 <sup>1,2,4</sup>	2,0 <sup>1,2,4</sup>			2,0 <sup>2,4</sup>				2,0 <sup>1,2,4</sup>		
Somme minimale des marges latérales (m)	5,0 <sup>3,4</sup>	5,0 <sup>3,4</sup>	5,0 <sup>3,4</sup>	5,0 <sup>3,4</sup>			5,0 <sup>3,4</sup>				5,0 <sup>3,4</sup>		
Marge arrière minimale (m)	6,0	6,0	6,0	6,0			6,0				6,0		
% maximal d'occupation du terrain par le bâtiment principal	30%	30%	30%	30%			30%				30%		
Hauteur minimale de bâtiment en étages	1	2	2	1			2				2		
Hauteur maximale de bâtiment en étages	2	2	2	2			2				2		