

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

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1841-26-2021**

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1841 AFIN DE MODIFIER LE PLAN DE ZONAGE, LES USAGES ET NORMES D'IMPLANTATION DANS LE SECTEUR DES RUES JEAN-BESRÉ, PAUL-HÉBERT ET PLACE MARC-FAVREAU**

---

**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 la densité résidentielle du secteur des rues Jean-Besré, Paul-Hébert et place Marc-Favreau;

**CONSIDÉRANT QU'**un avis de motion du présent règlement a dûment été donné le 19 avril 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 son plan de zonage :

1. En créant la zone « Rd-11 » à même la zone « Cbb-6 », une partie des zones « Cbb-4 », « Rc-14 » et « AIRE-16 »;
2. En créant la nouvelle zone de conservation « AIRE-31 » à même la zone existante « AIRE-16 »;
3. En créant la nouvelle zone de conservation « AIRE-32 » à même la zone existante « AIRE-15 »;
4. En agrandissant la zone « Ra-38 » à même une partie de la zone « AIRE-15 »;
5. En créant la nouvelle zone « Rbb-5 » à même une partie de la zone « Ra-38 »

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 :

1. En supprimant la grilles des spécifications des constructions et des usages de la zone « Cbb-6 »;
2. En ajoutant des grilles des spécifications des constructions et des usages des zones suivantes :
  - a) « AIRE-31 »
  - b) « AIRE-32 »
  - c) « Rbb-5 »
  - d) « Rd-11 »

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 :

1. En supprimant la grille des normes d'implantation et d'aménagement par zone de la zone « Cbb-6 »;
2. En ajoutant des grilles des normes d'implantation et d'aménagement par zone des zones suivantes :
  - a) « AIRE-31 »
  - b) « AIRE-32 »
  - c) « Rbb-5 »
  - d) « Rd-11 »

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

### **Article 4**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

---

**ANNEXE A – Plan de zonage**

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

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

---

**SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE**

---

**JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE**



**RÈGLEMENT NUMÉRO 1841-26-2021**

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1841 AFIN DE MODIFIER  
LE PLAN DE ZONAGE, LES USAGES ET NORMES D'IMPLANTATION DANS  
LE SECTEUR DES RUES JEAN-BESRÉ, PAUL-HÉBERT ET PLACE MARC-  
FAVREAU.**

---

**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

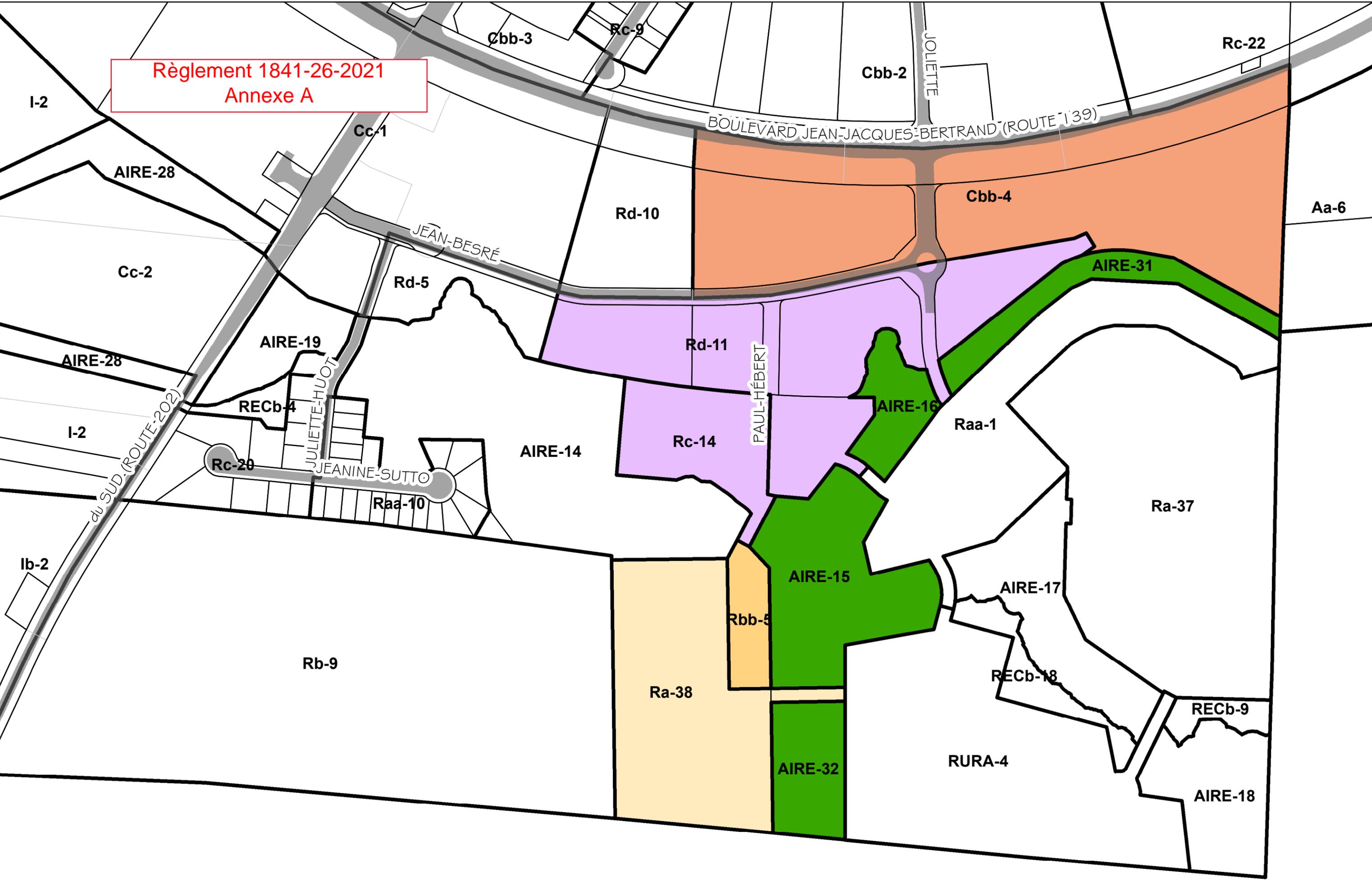
---

**SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE**

---

**JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE**

Règlement 1841-26-2021  
Annexe A



Grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone Classification des constructions et des usages		Zones					
		AIRE-31	AIRE-32				
Unifamiliale isolée	H11						
Unifamiliale jumelée	H12						
Unifamiliale en rangée	H13						
Unifamiliale maison mobile	H14						
Logement au sous-sol	H15						
Bifamiliale isolée	H21						
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						
Habitation privée d'hébergement 1 à 4 chambres	H42						
Habitation privée d'hébergement en fonction du nbre de log.	H43						
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	X40	X40				
Activités récréatives extérieures intensives	C56						
Activités culturelles	C57						
Services hôteliers	C61						
Restauration	C71						
Bar	C72						
Services publics divers	Pi10	X40	X40				
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	X40	X40				
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						
Elevage en réclusion	A20						
Autres usages	W						
Service professionnel et personnel et artisanat	S						
Repas champêtre	Ch						
Gîte touristique 3 chambres maximum	Gt3						
Gîte touristique 5 chambres maximum	Gt5						
Vente au détail reliée à l'industrie	Vd						
Logement supplémentaire	2 <sup>e</sup> log						
Résidence de tourisme	Rt						

Grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone Classification des constructions et des usages		* Zones *					
		Cbb-1	Cbb-2	Cbb-3	Cbb-4	Cbb-5	Cbb-6
Unifamiliale isolée	H11	X19					
Unifamiliale jumelée	H12						
Unifamiliale en rangée	H13						
Unifamiliale maison mobile	H14						
Logement au sous-sol	H15						
Bifamiliale isolée	H21	X					
Bifamiliale jumelée	H22	X					
Bifamiliale en rangée	H23	X					
Multifamiliale 3 et 4 logements	H31	X					
Multifamiliale 5 à 16 logements	H32	X		X			
Multifamiliale 17 à 50 logements	H33			X			
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			
Vente au détail biens de consommation	C11	X	X	X	X	X	X
Vente au détail biens d'équipements	C12	X	X	X	X	X	X
Vente au détail d'objet à caractère érotique	C13						
Vente au détail produits construction et ferme	C14						
Vente au détail dépanneur seulement	C15	X	X	X	X	X	X
Entrepôts	C21						
Dépôts extérieurs	C22						
Serv. professionnel office des professions + technique prof.	C31	X	X	X	X	X	X
Serv. personnel coiffeur, esthéticienne	C32	X	X	X	X	X	X
Traiteur, artisanat	C33	X	X	X	X	X	X
Banque, caisse	C34		X	X	X	X	X
Services commerciaux : plombier, électricien	C35	X	X	X		X	
Services funéraires, columbarium et crématorium	C36	X	X				
Services véhicules légers	C41	X11	X	X5		X32	
Services véhicules lourds	C42						
Stationnement usage principal	C43						
Services de transport de personnes	C44	X	X	X	X	X	X
Services de transport de marchandises	C45						
Activités récréatives intérieures	C51	X	X	X	X	X	X
Activités sportives intérieures	C52	X	X	X	X	X	X
Spectacles érotiques	C53						
Activités éducatives intérieures	C54	X	X	X	X	X	X
Activités récréatives extérieures extensives	C55	X20	X20	X20	X20	X20	X20
Activités récréatives extérieures intensives	C56						
Activités culturelles	C57	X	X	X	X	X	X
Services hôteliers	C61	X	X	X	X	X	X
Restauration	C71	X	X	X	X		X
Bar	C72	X	X	X	X		X
Services publics divers	Pi10	X	X	X	X	X	
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						
Elevage en réclusion	A20	X35					
Autres usages	W						
Service professionnel et personnel et artisanat	S						
Table champêtre	Ch						
Gîte touristique 3 chambres maximum	Gt3						
Gîte touristique 5 chambres maximum	Gt5	X					
Vente au détail reliée à l'industrie	Vd	X	X	X	X	X	
Logement supplémentaire	2° log						
Résidence de tourisme	Rt						

Grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone Classification des constructions et des usages		Zones			
		Rbb-4	Rbb-5		
Unifamiliale isolée	H11				
Unifamiliale jumelée	H12				
Unifamiliale en rangée	H13				
Unifamiliale maison mobile	H14				
Logement au sous-sol	H15				
<b>Bifamiliale isolée</b>	<b>H21</b>	X	X		
Bifamiliale jumelée	H22	X			
Bifamiliale en rangée	H23				
<b>Multifamiliale 3 et 4 logements</b>	<b>H31</b>	X	X		
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			
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				
<b>Activités récréatives extérieures extensives</b>	<b>C55</b>	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				
<b>Utilités publiques</b>	<b>Pi40</b>	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				
<b>Service professionnel et personnel et artisanat</b>	<b>S</b>	X	X		
Table champêtre	Ch				
Gîte touristique 3 chambres maximum	Gt3				
Gîte touristique 5 chambres maximum	Gt5				
Vente au détail reliée à l'industrie	Vd				
Logement supplémentaire	2 <sup>e</sup> log				
Résidence de tourisme	Rt				

Grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone Classification des constructions et des usages		* Zones					
		Rd-7	Rd-9	Rd-10	Rd-11	Rar-1	Rav-1
Unifamiliale isolée	H11					X	X
Unifamiliale jumelée	H12	X	X				
Unifamiliale en rangée	H13	X	X				
Unifamiliale maison mobile	H14						
Logement au sous-sol	H15						
Bifamiliale isolée	H21	X	X				
Bifamiliale jumelée	H22	X	X				
Bifamiliale en rangée	H23	X	X				
Multifamiliale 3 et 4 logements	H31	X	X				
Multifamiliale 5 à 16 logements	H32	X	X		X		
Multifamiliale 17 à 50 logements	H33	X	X		X		
Multifamiliale 51 logements et plus	H34	X		X	X		
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	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			X42			
Entrepôts	C21						
Dépôts extérieurs	C22						
Serv. professionnel office des professions + technique prof.	C31						
Serv. personnel coiffeur, esthéticienne	C32			X42			
Traiteur, artisanat	C33						
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						
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						
Elevage en réclusion	A20						
Autres usages	W						
Service professionnel et personnel et artisanat	S	X2	X2			X7	X7
Table champêtre	Ch						
Gîte touristique 3 chambres maximum	Gt3						
Gîte touristique 5 chambres maximum	Gt5						
Vente au détail reliée à l'industrie	Vd						
Logement supplémentaire	2° log						
Résidence de tourisme	Rt						

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

ÉLÉMENTS RÉGIS	ZONES											*			
	AIRE-23	AIRE-24	AIRE-25	AIRE-26	AIRE-27	AIRE-28	AIRE-29	AIRE-30	AIRE-31	AIRE-32			Ap-1		
Marge avant minimale (m)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5			9,0	
Marge latérale minimale (m)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0			7,0	
Somme minimale des marges latérales (m)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0			14,0	
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			7,5	
% maximal d'occupation du terrain par le bâtiment principal	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%			75%	
Hauteur minimale de bâtiment en étages	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			1	
Hauteur maximale de bâtiment en étages	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2			---	

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

ÉLÉMENTS RÉGIS	* ZONES													
	Cbb-1	Cbb-2	Cbb-3	Cbb-4	Cbb-5	<del>Cbb-6</del>		Cbc-1	Cbc-2		Cbs-1		Cc-1	Cc-2
Marge avant minimale (m)	6,0	6,0	6,0	7,5	6,0	<del>7,5</del>		6,0	6,0		6,0		7,5	7,5
Marge latérale minimale (m)	3,0 <sup>4</sup>	<del>3,0<sup>4</sup></del>		3,0 <sup>4</sup>	3,0 <sup>4</sup>		3,0 <sup>4</sup>		3,0 <sup>4</sup>	3,0 <sup>4</sup>				
Somme minimale des marges latérales (m)	6,0 <sup>4</sup>	<del>6,0<sup>4</sup></del>		6,0 <sup>4</sup>	6,0 <sup>4</sup>		6,0 <sup>4</sup>		6,0 <sup>4</sup>	6,0 <sup>4</sup>				
Marge arrière minimale (m)	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	<del>4,5</del>		4,5	4,5		4,5		4,5	4,5
% maximal d'occupation du terrain par le bâtiment principal	50%	50%	50%	50%	50%	<del>50%</del>		50%	50%		50%		30%	30%
Hauteur minimale de bâtiment en étages	1	1	1	1	1	<del>1</del>		1	1		1		1	1
Hauteur maximale de bâtiment en étages	3	4	4	3	3	<del>2</del>		3	3		3		3	3

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

ÉLÉMENTS RÉGIS	ZONES												
	Rb-15	Rb-16	Rb-17				Rbb-4	Rbb-5			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>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				2	2			2		
Hauteur maximale de bâtiment en étages	2	2	2				2	2			2		

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

ÉLÉMENTS RÉGIS	* ZONES *													
	Rd-1	Rd-2	Rd-3	Rd-4	Rd-5	Rd-6	Rd-7	Rd-9	Rd-10	Rd-11		Rar-1		Rav-1
Marge avant minimale (m)	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	10,0	6,0	6,0	10,0	7,5		6,0		7,5
Marge latérale minimale (m)	3,5 <sup>4</sup>	3,0	3,0	3,0	6,0	6,0		2,0 <sup>1,2</sup>		2,0 <sup>1,2</sup>				
Somme minimale des marges latérales (m)	7,0 <sup>4</sup>	6,0	6,0	6,0	12,0	12,0		5,0 <sup>3</sup>		5,0 <sup>3</sup>				
Marge arrière minimale (m)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	10,0	10,0		6,0		6,0
% maximal d'occupation du terrain par le bâtiment principal	35%	35%	35%	35%	35%	40%	35%	35%	35%	35%		30%		25%
Hauteur minimale de bâtiment en étages	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3		1		1
Hauteur maximale de bâtiment en étages	4	4	4	4	5	6	4	3	5	5		2		2