

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

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1841-28-2021**

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1841 AFIN DE MODIFIER LES LIMITES DE LA ZONE RÉSIDENIELLE Raa-3 ET DE LA ZONE RÉCRÉATIVE RECb-13 DU SECTEUR DES RUES DE QUÉBEC ET JEAN-PAUL-LEMIEUX, ET DE MODIFIER LES USAGES PROHIBÉS DANS LE PARC INDUSTRIEL.**

---

**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 les usages sur une partie des rues de Québec et Jean-Paul-Lemieux;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville désire modifier les usages prohibés à l'intérieur du parc industriel de Cowansville;

**CONSIDÉRANT QU'**un avis de motion du présent règlement a dûment été donné le 21 juin 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 :

- A) En agrandissant la zone résidentielle « Raa-3 » à même la zone récréative « RECb-13 »;
- B) En modifiant les limites de la zone récréative « RECb-13 »;
- C) En supprimant la zone publique « P-10 »;
- D) En créant la zone récréative « RECb-20 » à même une partie de la zone récréative « RECb-13 ».

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

**Article 2**

Les grilles des spécifications des constructions et des usages – *annexe VI*, article 139, du règlement de zonage numéro 1841 sont modifiées comme suit :

- A) En supprimant la zone publique « P-10 »;
- B) En créant la zone récréative « RECb-20 ».

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

**Article 3**

Les grilles des normes d'implantation et d'aménagement par zone - *annexe VII*, article 145, du règlement de zonage numéro 1841 sont modifiées comme suit :

v.11mai2021

A) En supprimant la zone publique « P-10 »;

B) En créant la zone récréative « RECb-20 ».

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

#### **Article 4**

L'article 136 intitulé usages spécifiquement prohibés, du règlement de zonage numéro 1841 est modifié par le retrait du paragraphe « h) les hôtels, motels ou restaurants ».

#### **Article 5**

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 1841-28-2021**

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1841 AFIN DE MODIFIER LES LIMITES DE LA ZONE RÉSIDENTIELLE Raa-3 ET DE LA ZONE RÉCRÉATIVE RECb-13 DU SECTEUR DES RUES DE QUÉBEC ET JEAN-PAUL-LEMIEUX, ET DE MODIFIER LES USAGES PROHIBÉS DANS LE PARC INDUSTRIEL.**

---

**CERTIFICAT**

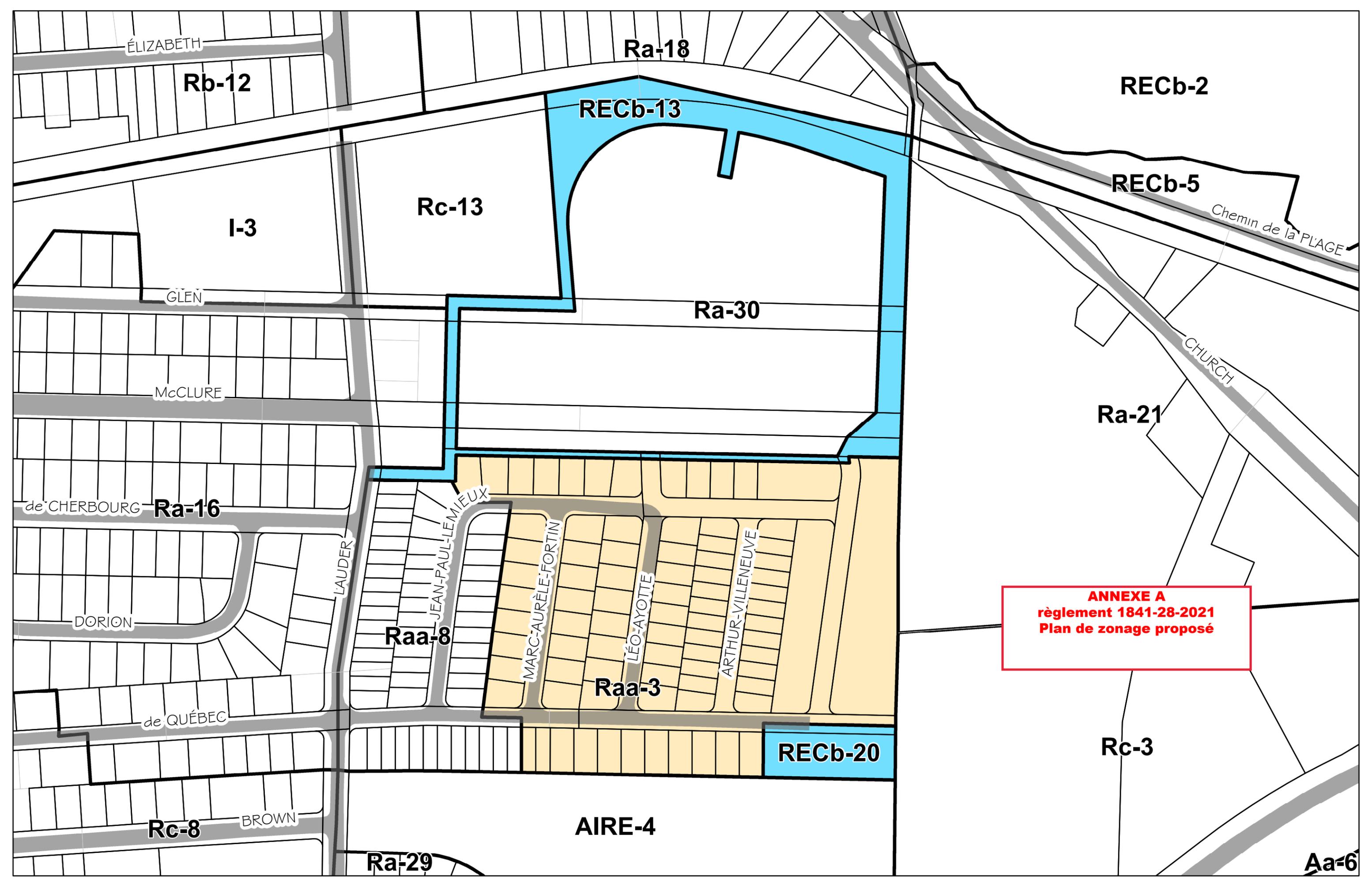
Avis de motion donné le  
Adoption du premier projet de règlement le  
Assemblée publique de consultation le  
Adoption du second projet de règlement le  
Adoption du règlement le  
Approbation du règlement par la M.R.C. le  
Publié conformément à la Loi le

---

**SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE**

---

**JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE**



**ANNEXE A**  
**règlement 1841-28-2021**  
**Plan de zonage proposé**

Grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone Classification des constructions et des usages		Zones					
		P-7	P-8	P-9	<del>P-10</del>	* P-11	PR-1
Unifamiliale isolée	<b>ANNEXE B</b> <b>Projet R-1841-28-2021</b>	H11					
Unifamiliale jumelée		H12					
Unifamiliale en rangée		H13					
Unifamiliale maison mobile		H14					
Logement au sous-sol		H15					
Bifamiliale isolée		H21					
Bifamiliale jumelée		H22					X
Bifamiliale en rangée		H23					X
Multifamiliale 3 et 4 logements		H31					X
Multifamiliale 5 à 16 logements		H32					X26
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	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	X				
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	X	X		X	X
Activités récréatives extérieures extensives		C55	X20	X20	X20	X20	X20
Activités récréatives extérieures intensives		C56					
Activités culturelles		C57	X	X		X	
Services hôteliers		C61					
Restauration		C71					
Bar		C72					
Services publics divers		Pi10	X	X	X	<del>X</del>	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	<del>X</del>	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					
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 spécifications des constructions et des usages permis par zone Classification des constructions et des usages		* Zones				
		RECb-19	RECb-20		RECT-1	RUR-2
Unifamiliale isolée	H11					X
Unifamiliale jumelée	H12					
Unifamiliale en rangée	H13					
Unifamiliale maison mobile	H14				X	
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					X
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				X	
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 véhicules lourds	C42					
Stationnement usage principal	C43					
Services de transport de personnes	C44					
Services de transport de marchandises	C45					
Activités récréatives intérieures	C51				X	
Activités sportives intérieures	C52					
Spectacles érotiques	C53					
Activités éducatives intérieures	C54					
Activités récréatives extérieures extensives	C55	X	X		X	X20
Activités récréatives extérieures intensives	C56				X	
Activités culturelles	C57					
Services hôteliers	C61				X	
Restauration	C71				X	
Bar	C72				X	
Services publics divers	Pi10	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
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
Table champêtre	Ch					
Gîte touristique 3 chambres maximum	GT3					
Gîte touristique 5 chambres maximum	Gt5					
Vente au détail reliée à l'industrie	Vd				X	
Logement supplémentaire	2° log					
Résidence de tourisme	Rt					

## 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

---

**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, 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 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)

R-1841-09-2018 / 28 novembre 2018 (Éliminer RUR-1, 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)

R-1841-23-2020 / 19 janvier 2021 (Zone Rc-22)

R-1841-25-2020 / 16 mars 2021 (Zone Rc-21)

**ANNEXE C**  
**Projet R-1841-28-2021**

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

ÉLÉMENTS RÉGIS	ZONES													
	P-1	P-2	P-3	P-4	P-5	P-6	P-7	P-8	P-9	<del>P-10</del>	P-11		PR-1	
Marge avant minimale (m)	12,0	12,0	6,0	6,0	10,0	3,0	6,0	10,0	6,0	<del>6,0</del>	6,0		6,0	
Marge latérale minimale (m)	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	<del>3,5</del>	3,5		3,2 <sup>4</sup>	
Somme minimale des marges latérales (m)	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	<del>7,0</del>	7,0		6,4 <sup>4</sup>	
Marge arrière minimale (m)	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	<del>6,0</del>	3,0		7,5	
% maximal d'occupation du terrain par le bâtiment principal	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	<del>30%</del>	50%		35%	
Hauteur minimale de bâtiment en étages	---	---	---	---	---	---	---	---	---	<del>1</del>	1		1	
Hauteur maximale de bâtiment en étages	4	4	3	3	4	3	3	4	3	<del>2</del>	2		3	

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

ÉLÉMENTS RÉGIS	ZONES													
	RECb-15	RECb-16	RECb-17	RECb-18	RECb-19	RECb-20		RECT-1						
Marge avant minimale (m)	7,5	7,5	7,5	6,0	6,0	6,0		6,0						
Marge latérale minimale (m)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0		3,0						
Somme minimale des marges latérales (m)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0		6,0						
Marge arrière minimale (m)	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0		6,0						
% maximal d'occupation du terrain par le bâtiment principal	25%	25%	25%	25%	25%	25%		30%						
Hauteur minimale de bâtiment en étages	1	1	1	1	1	1		1						
Hauteur maximale de bâtiment en étages	2	2	2	2	2	2		3						

## NOTES

- 1- Il est permis de réduire cette marge à 1,20 m sur une seule des deux marges lorsqu'il s'agit d'un mur aveugle.
- 2- Il est permis de réduire cette marge à 1 m lorsqu'il s'agit d'un abri d'auto ou d'un garage privé rattaché autre qu'intégré au bâtiment principal.
- 3- Cette norme est réduite en fonction des notes 1 et 2 le cas échéant.
- 4- Voir article 150 pour les marges latérales minimales.
- 5- Malgré la norme indiquée, il est permis d'implanter un bâtiment principal avec une marge latérale de 0 m sur les deux côtés, ou avec une marge latérale de 0 m d'un côté et d'une marge minimale de 1,2 m du côté opposé.
- 6- Ou l'équivalent en volume (en considérant que 3 m de hauteur équivaut à 1 étage).
- 7- Aucune hauteur maximale pour un bâtiment ou un équipement du groupe agricole.
- 8- La hauteur minimale d'un bâtiment principal adjacent au boulevard J.-André-Deragon est de 2 étages.
- 9- Malgré les normes d'implantation édictées, s'il s'agit d'une industrie utilisant des matières dangereuses comme il est défini à l'article 151 du présent règlement, tout bâtiment doit être distant d'au moins 10 m avec toute limite de terrain.

---

### \* Amendements touchant l'annexe VII :

R-1841-02-2017 / 16 mai 2017 ( <i>Zones Cbb-6 et Rd-10</i> )	R-1841-14-2019 / 21 mai 2019 ( <i>Créer CgI-3</i> )
R-1841-06-2017 / 17 avril 2018 ( <i>Éliminer Rbb-1 et créer Raa-12</i> )	R-1841-15-2019 / 18 juin 2019 ( <i>Zone Raa-3</i> )
R-1841-07-2018 / 19 juin 2018 ( <i>Zone Ap-1</i> )	R-1841-16-2019 / 15 octobre 2019 ( <i>Zone Rd-6</i> )
R-1841-09-2018 / 28 novembre 2018 ( <i>Éliminer RUR-1 et créer Rc-21</i> )	R-1841-17-2019 / 17 septembre 2019 ( <i>Zone Cbb-3</i> )
R-1841-11-2018 / 19 mars 2019 ( <i>Créer Rc-22</i> )	R-1841-18-2019 / 18 février 2020 ( <i>Zone Rc-20</i> )
R-1841-12-2018 / 19 février 2019 ( <i>Zone Raa-3</i> )	R-1841-20-2020 / 18 août 2020 ( <i>Créer zone P-11 et éliminer RECb-11</i> )
R-1841-13-2018 / 19 février 2019 ( <i>Créer Ra-26, éliminer Rbb-2, Rbb-3 et Rc-17</i> )	R-1841-23-2020 / 19 janvier 2021 ( <i>Zone Raa-12</i> )