

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

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1841-23-2020**

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1841 AFIN D'AUTORISER LE MULTIFAMILIAL DE 32 LOGEMENTS MAXIMUM DANS LA ZONE Rc-22, LES IMMEUBLES DE 3 ÉTAGES MAXIMUM DANS LA ZONE Raa-12 ET DE MODIFIER LES NORMES DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

---

**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 ajouter une nouvelle classe d'habitation dans le secteur du boulevard Louis-Joseph-Papineau;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville désire ajouter un nombre d'étage plus élevé dans le secteur derrière la rue d'Ontario soit la zone Raa-12;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville désire permettre des aires de stationnement communes;

**CONSIDÉRANT QU'**avis de motion du présent règlement a dûment été donné le 19 octobre 2020;

**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 139, pour les grilles des spécifications des constructions et des usages de la zone Rc-22.

- A) En autorisant l'usage « Multifamiliale 17 à 50 logements – H33 avec la note 46 »;
- B) En ajoutant la note 46- Maximum 32 logements ».

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 145, pour les grilles des normes d'implantation et d'aménagement par zone.

- A) En autorisant le nombre maximum de 3 étages dans la zone Raa-12.

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 44, pour l'aménagement des aires de stationnement en ajoutant à la fin du premier alinéa, paragraphe 1° Localisation, sous-paragraphe a), le texte suivant :

« Nonobstant ce qui précède, une partie des aires de stationnement visant uniquement les entrées charrières et l'allée de circulation peut empiéter sur un terrain contigu aux conditions suivantes :

- i. qu'une servitude d'empiètement soit enregistrée entre les deux unités foncières visées par l'empiètement;

- ii. qu'un maximum de deux unités foncières contiguës puissent bénéficier des empiètements. »

#### **Article 4**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

---

**ANNEXE A – Grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone**  
**ANNEXE B – Grilles des normes d'implantation et d'aménagement par zone**

---

**SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE**

---

**JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE**

Grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone Classification des constructions et des usages		Zones				
		Rc-18	Rc-19	Rc-20	* Rc-21	* Rc-22
Unifamiliale isolée	H11	X	X			
Unifamiliale jumelée	H12					
Unifamiliale en rangée	H13					
Unifamiliale maison mobile	H14					
Logement au sous-sol	H15					
Bifamiliale isolée	H21	X	X			
Bifamiliale jumelée	H22	X	X	X		
Bifamiliale en rangée	H23	X		X		
Multifamiliale 3 et 4 logements	H31	X	X	X		
Multifamiliale 5 à 16 logements	H32	X	X	X		X
<b>Multifamiliale 17 à 50 logements</b>	<b>H33</b>				X44	<b>X46</b>
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
Vente au détail biens de consommation	C11					
Vente au détail biens d'équipements	C12					
Vente au détail d'objets 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
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
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	X2	X2	X2		
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° 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**

#### 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)

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

ÉLÉMENTS RÉGIS	* ZONES *													RaP-1
	Raa-1	Raa-2	Raa-3	Raa-4	Raa-5	Raa-6	Raa-7	Raa-8	Raa-9	Raa-10	Raa-11	Raa-12		
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
Marge latérale minimale (m)	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>	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>					
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>	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	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0		6,0
% maximal d'occupation du terrain par le bâtiment principal	30%	30%	35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%		30%
Hauteur minimale de bâtiment en étages	1	1	1	2	2	1	1	2	1	1	1	1		1
Hauteur maximale de bâtiment en étages	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	3		2



## RÈGLEMENT NUMÉRO 1841-23-2020

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1841 AFIN D'AUTORISER LE MULTIFAMILIAL DE 32 LOGEMENTS MAXIMUM DANS LA ZONE Rc-22, LES IMMEUBLES DE 3 ÉTAGES MAXIMUM DANS LA ZONE Raa-12 ET DE MODIFIER LES NORMES DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

---

### CERTIFICAT

Avis de motion donné le 19 octobre 2020  
Adoption du premier projet de règlement le 19 octobre 2020  
Consultation écrite en remplacement de l'assemblée publique de consultation tenue du  
29 octobre au 10 novembre 2020  
Adoption du second projet de règlement le 16 novembre 2020  
Adoption du règlement le 21 décembre 2020  
Approbation du règlement par la M.R.C. le 19 janvier 2021 – **Entrée en vigueur**  
Publié conformément à la Loi le 26 janvier 2021

---

**SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE**

---

**JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE**