

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

RÈGLEMENT NUMÉRO 1841-29-2021

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1841 AFIN DE MODIFIER LE PLAN DE ZONAGE, LES USAGES ET NORMES D'IMPLANTATION DANS LE SECTEUR DE LA RUE DU NORD ET DE LA RUE DU SUD (ROUTE 202) SOIT LA ZONE Cc-2.

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 du secteur de la rue du Nord;

CONSIDÉRANT QUE la Ville désire modifier le nombre d'étage du secteur de la rue du Sud, route provinciale 202, soit la zone Cc-2;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné le 4 mai 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 modifiant les limites de la zone « Rd-1 »;
- B). En créant la nouvelle zone résidentielle de forte densité « Rc-23 » à même les zones existantes « Cga-1 » et « Rd-1 »;
- C). En créant la nouvelle zone commerciale « Cga-2 » à même la zone existante « Cga-1 »;

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 ajoutant la nouvelle zone résidentielle de forte densité « Rc-23 »;
- B). En ajoutant la nouvelle zone commerciale « Cga-2 »;

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 :

- A). En ajoutant la nouvelle zone résidentielle de forte densité « Rc-23 »;
- B). En ajoutant la nouvelle zone commerciale « Cga-2 »;
- C). En modifiant la zone Cc-2 par le remplacement d'un élément régi et correspondant à ce qui suit :
 - a) Hauteur maximale de bâtiment en étages : 4

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 1841-29-2021

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1841 AFIN DE MODIFIER LE PLAN DE ZONAGE, LES USAGES ET NORMES D'IMPLANTATION DANS LE SECTEUR DE LA RUE DU NORD ET DE LA RUE DU SUD (ROUTE 202) SOIT LA ZONE Cc-2.

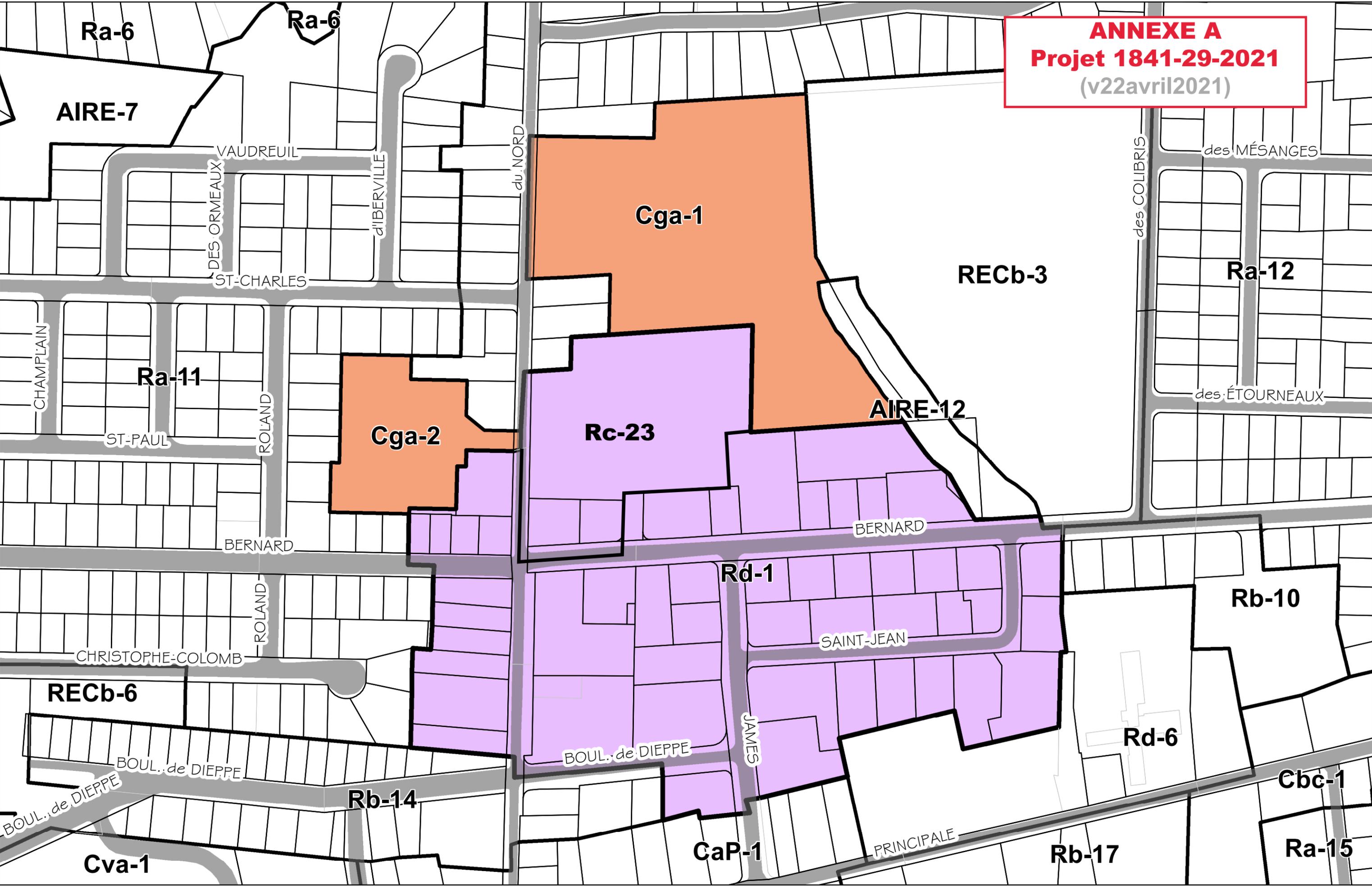
CERTIFICAT

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 1841-29-2021
(v22avril2021)



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	Rc-23
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			X
Bifamiliale en rangée	H23	X		X			X
Multifamiliale 3 et 4 logements	H31	X	X	X			X
Multifamiliale 5 à 16 logements	H32	X	X	X	X47	X	X
Multifamiliale 17 à 50 logements	H33				X44	X46	
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 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						
Élevage en réclusion	A20						
Autres usages	W						
Service professionnel et personnel et artisanat	S	X2	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						

ANNEXE B
Projet
1841-29-2021
(v22avril2021)

Grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone Classification des constructions et des usages		* ZONES					
		Cg-1	Cga-1	Cga-2	CgI-1	CgI-2	CgI-3
Unifamiliale isolée	H11		X	X			
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		X	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	X					X
Vente au détail biens d'équipements	C12	X			X	X	X
Vente au détail d'objet à caractère érotique	C13						
Vente au détail produits construction et ferme	C14				X		
Vente au détail dépanneur seulement	C15						
Entrepôts	C21	X	X14	X14	X	X	X14
Dépôts extérieurs	C22				X6	X6	
Serv. professionnel office des professions + technique prof.	C31	X	X	X		X	X
Serv. personnel coiffeur, esthéticienne	C32	X					
Traiteur, artisanat	C33	X					X
Banque, caisse	C34						
Services commerciaux : plombier, électricien	C35	X	X14	X14	X	X	X
Services funéraires, columbarium et crématorium	C36						
Services véhicules légers	C41				X13	X32	
Services véhicules lourds	C42				X	X30	
Stationnement usage principal	C43						
Services de transport de personnes	C44	X			X	X	
Services de transport de marchandises	C45	X	X	X	X	X	
Activités récréatives intérieures	C51						
Activités sportives intérieures	C52	X					X
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	X					X
Services hôteliers	C61	X					
Restauration	C71						X
Bar	C72						X
Services publics divers	Pi10	X	X	X	X		X
Centre de récupération, de tri et centre de transfert	Pi21				X		
Écocentre et lieu de mise en valeur des matières résiduelles de construction et de démolition	Pi22		X12	X12	X		
Entreprise offrant un service de location de conteneurs	Pi23				X		
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				X		
Industries opérations intérieures	In10		X	X	X	X	X
Industries entreposage extérieur de produits finis	In20				X		X
Industries entreposage extérieur en vrac	In30				X		
Industries reliées à l'agriculture et forêt	In40				X		
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		X	X			
Gîte touristique 5 chambres maximum	Gt5						
Vente au détail reliée à l'industrie	Vd	X	X	X	X	X	X
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 m² 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 m². 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 Cgl-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 RE Ct-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 Cgl-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*)

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

ÉLÉMENTS RÉGIS	* ZONES *												
	Rc-15	Rc-16		Rc-18	Rc-19	Rc-20	Rc-21	Rc-22	Rc-23				
Marge avant minimale (m)	6,0	6,0		4,5	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0				
Marge latérale minimale (m)	3,2 ⁴	3,2 ⁴		3,0 ⁴	3,0 ⁴	3,2 ⁴	3,2 ⁴	3,2 ⁴	3,2 ⁴				
Somme minimale des marges latérales (m)	6,4 ⁴	6,4 ⁴		6,0 ⁴									
Marge arrière minimale (m)	7,5	7,5		4,5	4,5	7,5	7,5	7,5	7,5				
% maximal d'occupation du terrain par le bâtiment principal	35%	35%		50%	50%	35%	35%	50%	50%				
Hauteur minimale de bâtiment en étages	2	2		1	1	2	2	2	2				
Hauteur maximale de bâtiment en étages	3	3		3	3	4	3	4	3				

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

ÉLÉMENTS RÉGIS	* ZONES *												
	Cg-1		Cga-1	Cga-2		CgI-1	CgI-2	CgI-3		Cm-1		CR-1	CR-2
Marge avant minimale (m)	9,0		6,0	6,0		9,0 ⁹	6,0 ⁹	6,0 ⁹		6,0		6,0	6,0
Marge latérale minimale (m)	7,0		3,0	3,0		7,0 ⁹	4,0 ⁹	3,0 ⁴		3,0 ⁴		3,0	3,0
Somme minimale des marges latérales (m)	14,0		6,0	6,0		14,0	8,0	6,0 ⁴		6,0 ⁴		6,0	6,0
Marge arrière minimale (m)	7,5		4,5	4,5		7,5 ⁹	7,5 ⁹	4,5		4,5		4,5	4,5
% maximal d'occupation du terrain par le bâtiment principal	50%		50%	50%		50%	50%	50%		50%		40%	40%
Hauteur minimale de bâtiment en étages	1		1	1		1	1	1		1		1	1
Hauteur maximale de bâtiment en étages	3		3	3		---	3	3		4		3	3

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

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

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>)