

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

RÈGLEMENT NUMÉRO 1858-05-2025

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS
NUMÉRO 1858 AFIN D'AJOUTER LA ZONE D'APPLICATION, SECTEUR
INDUSTRIEL I-4 ET LES USAGES CONDITIONNELS ADMISSIBLES.**

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Cowansville a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de modifier son règlement relatif aux usages conditionnels;

CONSIDÉRANT l'existence d'immeubles avec bâtiment industriel de grande volumétrie localisés sur le Grand boulevard Nord;

CONSIDÉRANT QUE le site visé est localisé à l'entrée de la ville en plus d'être en partie adossé à des secteurs résidentiels;

CONSIDÉRANT QUE le règlement a pour objet d'ajouter un nouveau secteur de zone correspondant à la zone industrielle I-4, délimité sommairement par le boulevard Jean-Jacques-Bertrand à l'ouest, la rivière Yamaska au nord, la voie ferrée et la limite arrière des lots adjacents à la rue Bell à l'est, ainsi que par le Grand boulevard Nord au sud. Il vise également à permettre certains usages qui, bien qu'ils soient dérogoires au Règlement de zonage, pourront être autorisés si certaines conditions, identifiées par résolution du conseil municipal, sont respectées;

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement est assujéti à une assemblée publique de consultation précédée d'un avis public;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné le

CONSIDÉRANT QU' il y a eu changement entre le premier projet de règlement déposé et le second projet de règlement soumis pour adoption, par le retrait, à l'article 1, de l'usage conditionnel pouvant être autorisé « *C56 - Activités récréatives extérieures intensives* » du tableau VI;

EN CONSÉQUENCE,

Le Conseil de la Ville de Cowansville décrète ce qui suit :

ARTICLE 1

L'article 25 intitulé « ZONES D'APPLICATION DES USAGES CONDITIONNELS / USAGES DÉROGATOIRES AU RÈGLEMENT NUMÉRO 1841 DE ZONAGE » est modifié comme suit :

a) Par l'ajout de la sous-section « 6 » suivante :

6. Zones d'application et usages conditionnels pouvant être autorisés

Les zones admissibles et les usages conditionnels identifiés au tableau VI peuvent être autorisés s'ils respectent les critères de la présente sous-section et s'ils ont suivi le processus d'approbation d'une demande d'usage conditionnel. Ces usages doivent être exercés dans un bâtiment qui était existant lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Tableau VI

<u>Zone admissible</u>	<u>Usages conditionnels pouvant être autorisés</u>
I-4	<p>C11 - Vente au détail biens de consommation;</p> <p>C12 - Vente au détail biens d'équipements;</p> <p>C14 - Vente au détail produits construction et ferme;</p> <p>C33 - Traiteur, artisanat;</p> <p>C36 - Services funéraires, columbarium et crématorium;</p> <p>C44 - Services de transport de personnes;</p> <p>C51 - Activités récréatives intérieures;</p> <p>C52 - Activités sportives intérieures;</p> <p>C54 - Activités éducatives intérieures;</p>

6.1 Critères d'évaluation

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, visé à la présente sous-section, est faite à partir des critères suivants :

1. Implantation et architecture

- a) L'usage, l'architecture du bâtiment et les installations s'intègrent adéquatement au milieu d'insertion, soit aux caractéristiques du cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur.
- b) Le cas échéant, l'agrandissement s'intègre au gabarit et à la volumétrie des bâtiments avoisinants sans dénaturer le milieu d'insertion.
- c) L'implantation projetée, le cas échéant, respecte et renforce les caractéristiques du cadre urbain existant (alignement et encadrement sur rue, marge avant harmonisée, hauteur et gabarit respectueux de la trame bâtie existante, marge latérale suffisante pour maintenir un bon voisinage entre des usages distincts).
- d) L'entrée principale du bâtiment est distinguée par l'emploi de détails ou d'éléments architecturaux particuliers.
- e) Un traitement similaire ou un soin esthétique est apporté aux quatre façades du bâtiment, particulièrement les élévations visibles des voies de circulation ou celles côtoyant une vue d'un voisin contigu.
- f) Les matériaux utilisés témoignent d'une recherche de qualité eu égard à leur intégration à l'architecture du bâtiment et au secteur.
- g) L'utilisation des détails architecturaux, des couleurs et des matériaux est coordonnée sur l'ensemble des élévations extérieures du bâtiment principal et accessoires.
- h) Les vues du voisinage entourant le site pouvant porter préjudice sont corrigées, dissimulées par de la végétation ou d'un élément architectural de valeur ajouté.
- i) Lorsqu'un écran végétalisé est aménagé, cet écran présente des qualités esthétiques, est conçu de façon à assurer une efficacité au niveau du contrôle du bruit et des effets de réverbération ou de luminosité nuisible.

- j) La relation entre les usages existants ou projetés sur le terrain et l'usage conditionnel proposé, dans le cas d'un immeuble ayant une mixité d'usages, tend à limiter la proximité des accès, le côtoisement ou la superposition d'éléments superflus.

2. Affichage

- a) L'enseigne respecte l'échelle du secteur et du milieu bâti, contribue à l'ambiance recherchée au sein du quartier, de l'usage et évite la démesure ou l'incohérence avec les caractéristiques du projet et du lieu.
- b) L'affichage est raisonnable dans ses dimensions, s'harmonise avec le style architectural du bâtiment et permet l'expression d'une identité spécifique, tout en favorisant une intégration visuelle et conceptuelle au cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur.
- c) L'enseigne ne dissimule pas les éléments architecturaux et les ornements de la composition architecturale du bâtiment.

3. Allées d'accès et stationnement

Le site visé pour l'usage conditionnel dispose d'un nombre de cases de stationnement suffisant. Les modifications sont réduites de manière à conserver des espaces verts et minimiser les matériaux inertes superflus :

- a) l'aire de stationnement comprenant des cases réservées pour les véhicules à faible consommation d'énergie (véhicules électriques et hybrides, plaques d'immatriculation vertes, etc.) sont un atout;
- b) les espaces libres autour du bâtiment et de l'aire de stationnement font l'objet d'un aménagement paysager mettant en valeur le bâtiment principal;
- c) l'aménagement paysager est suffisamment planté d'arbres et modulé de façon à réduire les impacts visuels de l'aire de stationnement et à limiter l'apport solaire en été;
- d) L'éclairage de stationnement est adéquat sans exagération et limite au maximum la pollution lumineuse.

4. Aménagement du terrain

- a) Les composantes naturelles du site sont protégées et valorisées (arbre ou massif boisé, cours d'eau, milieu humide).
- b) Les corridors de biodiversité s'il y a lieu à l'échelle du secteur sont pris en compte et intégrés au concept d'aménagement paysager.
- c) Le projet présente une proportion équilibrée entre les aménagements minéral et végétal sur le site.
- d) Le plan d'aménagement paysager valorise l'eau pluviale par la conservation des principaux axes de drainage, par l'aménagement d'ouvrages filtrants pour la gestion des eaux de ruissellement et un retour à la nappe phréatique des eaux de façon à favoriser la survie et la croissance des végétaux.
- e) Des végétaux indigènes et des graminées adaptées au site sont privilégiés, soit des végétaux non envahissants nécessitant peu d'entretien et peu d'eau et facilitant la percolation.

5. Nuisances

- a) Aucun entreposage de marchandises et d'équipements à l'extérieur des bâtiments n'est toléré lorsque l'immeuble est adjacent à un immeuble résidentiel.
- b) Toutes les opérations d'entretien doivent être exécutées à l'intérieur.
- c) Aucun bruit d'opération ne doit être perceptible à l'extérieur des limites du terrain.
- d) L'établissement s'arrime pour générer le moins de nuisances pour les usages environnants et apporte des mesures spécifiques d'atténuation, s'il y a lieu. Notamment, et sans s'y restreindre; toutes les ouvertures (portes d'entrée, de garage et fenêtres) doivent être totalement fermées durant les heures d'ouverture ou durant les opérations occasionnant du bruit à l'extérieur de l'immeuble pouvant causer une nuisance au voisinage à proximité.
- e) Des mesures préventives appropriées sont effectuées pour respecter la quiétude du voisinage, notamment dans la conception ou la rénovation d'un bâtiment, dans l'aménagement paysager du site et lors de la réalisation des travaux :

Conception ou rénovation du bâtiment :

- L'emplacement et la conception des ouvertures du bâtiment;
- La mise en place d'isolants et de verres isolants;
- Des mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que limiter la propagation d'odeurs;
- Des mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter toute vibration;
- Des mécanismes d'éclairage indirect ou de filtres pour limiter la réflexion de la lumière;
- Une distance ou une marge adaptée entre l'usage conditionnel et les limites des terrains voisins favorisant l'atténuation des nuisances potentielles.

Aménagement paysager du site :

- L'emplacement adéquat pour les entrées pour les véhicules sur le terrain;
- L'aménagement paysager du terrain et d'un écran végétalisé pour limiter la diffusion du bruit.

Réalisation des travaux :

- Les mesures de mitigation mises en place lors de la réalisation des travaux afin de minimiser les impacts et de maintenir la quiétude du voisinage;
- La gestion des déchets sur le site (aucun déchet n'est laissé sur le site de façon permanente, ni laissé à l'air libre à chaque fin de quart de travail du chantier)
- La réutilisation des matériaux existants, le tri des déchets et le détournement des déchets des sites d'enfouissement.

Heures d'opération :

- Les heures d'ouverture permettent de maintenir la quiétude du secteur afin d'éviter les conflits avec les usages situés à proximité.

ARTICLE 2

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE

JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE

PROJET



COWANSVILLE

RÈGLEMENT NUMÉRO **1858-05-2025**

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS
NUMÉRO 1858 AFIN D'AJOUTER LA ZONE D'APPLICATION, SECTEUR
INDUSTRIEL I-4 ET LES USAGES CONDITIONNELS ADMISSIBLES.**

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