

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

RÈGLEMENT NUMÉRO 1841-53-2026

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1841 AFIN DE PERMETTRE LES HABITATIONS DE 26 LOGEMENTS ET DE QUATRE ÉTAGES DANS LA ZONE Rc-23 (RUE JAMES), D'AGRANDIR CETTE ZONE À MÊME LA ZONE Cg-1, D'Y PRÉVOIR DES ASSOUPPLISSEMENTS RELATIFS AUX MARGES LATÉRALES ET À L'AIRE D'AGRÉMENT, AINSI QUE D'EXCLURE L'USAGE DE CHENIL DANS LA ZONE Cbb-1 (RUE DE LA RIVIÈRE) ET DE L'AUTORISER UNE SEULE FOIS DANS LA ZONE Ib-1 (CHEMIN BROUSSEAU)

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Cowansville a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, ch. A-19.1), de modifier son règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal souhaite autoriser la modification proposée afin de permettre la réalisation d'un développement domiciliaire situé à proximité de l'école primaire Les Colibris;

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement vise à permettre la construction d'immeubles résidentiels comptant 26 logements et de quatre étages dans la zone Rc-23, secteur de la rue James, ainsi qu'à agrandir ladite zone afin d'y intégrer le terrain municipal correspondant au lot 6 512 063 du cadastre du Québec;

Il vise également à exclure l'usage de chenil et de garde d'animaux actuellement autorisée en exception une fois dans la zone Cbb-1, rue de la Rivière et de l'autoriser désormais, également à un seul endroit dans la zone Ib-1, chemin Brosseau;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement est assujéti à une assemblée publique de consultation, annoncée préalablement par un avis public, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

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

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, **Annexe VI : Grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone**, de la manière suivante :

- 1) La note 35 est remplacé comme suit :

ACTUEL	PROPOSÉ
*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.	*35 – Dans la zone Ib-1, il est permis, de façon exceptionnelle et unique pour l'ensemble de cette zone, d'autoriser un seul chenil et la garde d'animaux. Cette exception ne peut être accordée qu'une seule fois.

2) La note 56 est remplacé comme suit :

ACTUEL	PROPOSÉ
*56 - Usage H33 – Multifamiliale 17 à 50 logements autorisé mais limité à un maximum de 24 logements, autorisé une seule fois dans la zone.	*56 - Usage H33 – Multifamiliale (17 à 50 logements) autorisée, mais limitée à un maximum de 26 logements par habitation et limitée à trois occurrences au plus dans la zone.

3) Pour la zone *Cbb-1*, la note « 35 », est retirée de la cellule correspondant à la 3ième colonne « *Cbb-1* », rangée intitulée « *Élevage en réclusion* »;

4) Pour la zone *Ib-1*, un « X » avec la note d'exception « 35 » sont ajoutés à la cellule correspondant à la 3ième colonne « *Cbb-1* », rangée intitulée « *Élevage en réclusion* ».

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

Article 2

L'article 135 – *Généralités*, est modifié après le cinquième alinéa, du Règlement de zonage numéro 1841, par l'ajout d'un sixième alinéa de la manière suivante :

ACTUEL	PROPOSÉ
« Dans le calcul du nombre de <i>logements</i> pour les <i>habitations multifamiliales</i> 3 <i>logements</i> et plus jumelées ou en rangée, l'ensemble des <i>logements</i> compris dans ce regroupement de <i>bâtiments</i> ne doit pas excéder le nombre de <i>logements</i> permis dans la zone concernée.»	« Dans le calcul du nombre de <i>logements</i> pour les <i>habitations multifamiliales</i> 3 <i>logements</i> et plus jumelées ou en rangée, l'ensemble des <i>logements</i> compris dans ce regroupement de <i>bâtiments</i> ne doit pas excéder le nombre de <i>logements</i> permis dans la zone concernée. Malgré ce qui précède, dans la zone Rc-23, il est permis, de façon exceptionnelle et unique pour l'ensemble de cette zone, d'autoriser un projet comprenant un maximum de deux (2) <i>habitations multifamiliales</i> dont le nombre de <i>logements</i> excède la limite prescrite. Cette exception ne peut être accordée qu'une seule fois. »

Article 3

Le Règlement de zonage numéro 1841 est modifié à son article 4, **Annexe I : Plan de zonage**, de la manière suivante :

1) Agrandissement de la zone **Rc-23** à même une partie de la zone **Cga-1**. Le tout permettant d'exclure une partie du lot 6 512 063 de la zone actuelle *Cga-1* pour l'introduire dans la zone Rc-23.

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

Article 4

Le Règlement de zonage numéro 1841 est modifié à son article 145, **Annexe VII : Grilles des normes d'implantation et d'aménagement par zone**, de la manière suivante :

1) Dans la zone Rc-23, la marge latérale minimale (m) actuel de 3,2 m est réduite à **3,0 m**;

- 2) Dans la zone Rc-23, la hauteur maximale de bâtiment en étage de 3 est augmentée à 4.

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

Article 5

L'article 31.2 – *Aire d'agrément pour habitation multifamiliale*, du Règlement de zonage numéro 1841 est modifié par l'insertion, après le premier alinéa, des alinéas suivants:

ACTUEL	PROPOSÉ
<p>« Pour chaque habitation multifamiliale, une aire d'agrément d'un minimum de 7 mètres carrés par logement doit être aménagée à l'extérieur. La superficie totale de cette aire d'agrément doit être regroupée au même endroit sur le terrain. Malgré ce qui précède, l'aire d'agrément peut être divisée, sans que la superficie de chaque division ne soit inférieure à 50 mètres carrés. La pente du sol fini de l'aire d'agrément doit être inférieure à 10 % et laissée à l'état naturel, paysager ou végétalisée. Il est permis d'installer, dans une aire d'agrément, un équipement destiné à la détente. L'aire d'agrément ou une partie de celle-ci peut aussi être située sur un toit végétalisé accessible. »</p>	<p>« Pour chaque habitation multifamiliale, une aire d'agrément d'un minimum de 7 mètres carrés par logement doit être aménagée à l'extérieur. La superficie totale de cette aire d'agrément doit être regroupée au même endroit sur le terrain. Malgré ce qui précède, l'aire d'agrément peut être divisée, sans que la superficie de chaque division ne soit inférieure à 50 mètres carrés. La pente du sol fini de l'aire d'agrément doit être inférieure à 10 % et laissée à l'état naturel, paysager ou végétalisée. Il est permis d'installer, dans une aire d'agrément, un équipement destiné à la détente. L'aire d'agrément ou une partie de celle-ci peut aussi être située sur un toit végétalisé accessible.</p> <p>Nonobstant toute disposition contraire du présent règlement, dans la zone Rc-23, l'aire d'agrément exigée pour une habitation multifamiliale peut être aménagée, en tout ou en partie, sur un terrain distinct de celui sur lequel est implanté le bâtiment principal.</p> <p>L'exercice de cette possibilité est conditionnel à l'approbation préalable d'une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), conformément au règlement applicable en la matière.</p> <p>Dans un tel cas, l'aire d'agrément doit satisfaire aux conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. être située dans la zone Rc-23; 2. être accessible en tout temps de manière sécuritaire aux occupants des logements visés; 3. faire l'objet d'une servitude réelle, d'une entente notariée ou de tout autre mécanisme juridique assurant un droit d'usage en faveur des occupants et garantissant le maintien de cette aire d'agrément; 4. respecter l'ensemble des autres dispositions applicables aux aires d'agrément prévues au présent règlement.

	<p>Aux fins du présent article, une aire d'agrément aménagée sur un terrain distinct est réputée conforme aux exigences de superficie prescrites, sous réserve de l'approbation du PIIA.</p> <p>»</p>
--	--

Article 6

L'article 44 – *Aménagement des aires de stationnement*, est modifié au tableau du sous-paragraphe a), du paragraphe 3° *Dimensions*, du Règlement de zonage numéro 1841, par l'ajout de la note « 1 » et de l'énoncé correspondant à la cellule sous la 3^{ème} colonne « *Double sens* » et de la dernière rangée « *90°* » de la manière suivante :

ACTUEL				
3° Dimensions				
les dimensions minimales d'une <i>case de stationnement</i> et d'une <i>allée de circulation</i> sont indiquées ci-après :				
ANGLE DES CASES PAR RAPPORT AU SENS DE LA CIRCULATION	LARGEUR DE L'ALLÉE DE CIRCULATION (M)		LARGEUR DE LA CASE (M)	LONGUEUR DE LA CASE (M)
	Sens unique	Double sens		
0°	3	6	2,50	6
30°	3,30	6	2,50	5,50
45°	4	6		
60°	5,5	6		
90°	6	6,70		
PROPOSÉ				
3° Dimensions				
les dimensions minimales d'une <i>case de stationnement</i> et d'une <i>allée de circulation</i> sont indiquées ci-après :				
ANGLE DES CASES PAR RAPPORT AU SENS DE LA CIRCULATION	LARGEUR DE L'ALLÉE DE CIRCULATION (M)		LARGEUR DE LA CASE (M)	LONGUEUR DE LA CASE (M)
	Sens unique	Double sens		
0°	3	6	2,50	6
30°	3,30	6	2,50	5,50
45°	4	6		
60°	5,5	6		
90°	6	6,70 ¹		
<p>Note 1 - Malgré la norme établie de 6,70, cette dernière est réduite à 6,10 lorsque l'aire de stationnement est située dans la zone Rc-23.</p>				

Article 7

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ANNEXE A – Grilles des usages / propositions modifiées – Note 35 et 56, Zone Cbb-1 et Ib-1

ANNEXE B – Plan de zonage / propositions modifiées – zone Rc-23 et Cga-1

ANNEXE C – Grille d'implantation / propositions modifiées – zone Rc-23

SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE

JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE

PROJET



RÈGLEMENT NUMÉRO 1841-53-2026

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1841 AFIN DE PERMETTRE LES HABITATIONS DE 26 LOGEMENTS ET DE QUATRE ÉTAGES DANS LA ZONE Rc-23 (RUE JAMES), D'AGRANDIR CETTE ZONE À MÊME LA ZONE Cg-1, D'Y PRÉVOIR DES ASSOUPPLISSEMENTS RELATIFS AUX MARGES LATÉRALES ET À L'AIRE D'AGRÉMENT, AINSI QUE D'EXCLURE L'USAGE DE CHENIL DANS LA ZONE Cbb-1 (RUE DE LA RIVIÈRE) ET DE L'AUTORISER UNE SEULE FOIS DANS LA ZONE Ib-1 (CHEMIN BROSSEAU)

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

Grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone Classification des constructions et des usages		Zones					
		Ib-1	Ib-2	Ib-3	Ib-4	Id-1	Id-2
Unifamiliale isolée	H11						
Unifamiliale jumelée	H12						
Unifamiliale en rangée	H13						
Unifamiliale maison mobile	H14						
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					X	X
Vente au détail biens d'équipements	C12					X	X
Vente au détail d'objet à caractère érotique	C13						
Vente au détail produits construction et ferme	C14					X15	
Vente au détail dépanneur seulement	C15						
Vente au détail de cannabis	C16						
Entrepôts	C21	X	X	X	X	X	X
Dépôts extérieurs	C22	X6	X6		X6	X6	X6
Serv. professionnel office des professions + technique prof.	C31	X18			X18	X	X
Serv. personnel coiffeur, esthéticienne	C32					X	X
Traiteur, artisanat	C33						
Banque, caisse	C34						
Services commerciaux : plombier, électricien	C35	X	X	X	X	X	X
Services funéraires, columbarium et crématorium	C36						
Services véhicules légers	C41						
Services véhicules lourds	C42	X			X		
Stationnement usage principal	C43						
Services de transport de personnes	C44	X	X	X		X	X
Services de transport de marchandises	C45	X	X	X	X	X	X
Activités récréatives intérieures	C51						
Activités sportives intérieures	C52					X	
Spectacles érotiques	C53						
Activités éducatives intérieures	C54						X
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	X	X		X	X	X
Centre de récupération et de tri, centre de transfert	Pi21						
Écocentre, lieu de mise en valeur des mat. résid. de const. + démo.	Pi22	X					
Entreprise offrant un service de location de conteneurs	Pi23	X					
Installation de compostage à une échelle industrielle ou municipale	Pi24	X			X		
Installation de biométhanisation, site d'enfouis., lieu de récup.	Pi25						
Centre de détention	Pi30						
Utilités publiques	Pi40	X	X	X	X	X	X
Antennes et tours de communication commerciales	Pi50	X	X	X	X	X	
Industries opérations intérieures	In10	X	X		X	X	X
Industries entreposage extérieur de produits finis	In20	X	X		X	X	X
Industries entreposage extérieur en vrac	In30	X			X	X	X
Industries reliées à l'agriculture et forêt	In40						
Industries du cannabis	In50	X49			X49		
Industries reliées aux centres de données	In60					X55	
Agriculture sauf élevage en réclusion	A10						
Élevage en réclusion	A20	X35					
Autres usages	W		X21				
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	X	X		X	X	X
Résidence de tourisme	Rt						
Établissement de résidence principale	ERP						

1841-53-2026
ANNEXE A
Grille d'usage
modifiée

Grilles des spécifications des constructions et des usages permis par zone Classification des constructions et des usages		Zones					
		Ib-1	Ib-2	Ib-3	Ib-4	Id-1	Id-2
Unifamiliale isolée	H11						
Unifamiliale jumelée	H12						
Unifamiliale en rangée	H13						
Unifamiliale maison mobile	H14						
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					X	X
Vente au détail biens d'équipements	C12					X	X
Vente au détail d'objet à caractère érotique	C13						
Vente au détail produits construction et ferme	C14					X15	
Vente au détail dépanneur seulement	C15						
Vente au détail de cannabis	C16						
Entrepôts	C21	X	X	X	X	X	X
Dépôts extérieurs	C22	X6	X6		X6	X6	X6
Serv. professionnel office des professions + technique prof.	C31	X18			X18	X	X
Serv. personnel coiffeur, esthéticienne	C32					X	X
Traiteur, artisanat	C33						
Banque, caisse	C34						
Services commerciaux : plombier, électricien	C35	X	X	X	X	X	X
Services funéraires, columbarium et crématorium	C36						
Services véhicules légers	C41						
Services véhicules lourds	C42	X			X		
Stationnement usage principal	C43						
Services de transport de personnes	C44	X	X	X		X	X
Services de transport de marchandises	C45	X	X	X	X	X	X
Activités récréatives intérieures	C51						
Activités sportives intérieures	C52					X	
Spectacles érotiques	C53						
Activités éducatives intérieures	C54						X
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	X	X		X	X	X
Centre de récupération et de tri, centre de transfert	Pi21						
Écocentre, lieu de mise en valeur des mat. résid. de const. + démo.	Pi22	X					
Entreprise offrant un service de location de conteneurs	Pi23	X					
Installation de compostage à une échelle industrielle ou municipale	Pi24	X			X		
Installation de biométhanisation, site d'enfouis., lieu de récup.	Pi25						
Centre de détention	Pi30						
Utilités publiques	Pi40	X	X	X	X	X	X
Antennes et tours de communication commerciales	Pi50	X	X	X	X	X	
Industries opérations intérieures	In10	X	X		X	X	X
Industries entreposage extérieur de produits finis	In20	X	X		X	X	X
Industries entreposage extérieur en vrac	In30	X			X	X	X
Industries reliées à l'agriculture et forêt	In40						
Industries du cannabis	In50	X49			X49		
Industries reliées aux centres de données	In60					X55	
Agriculture sauf élevage en réclusion	A10						
Élevage en réclusion	A20						
Autres usages	W		X21				
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	X	X		X	X	X
Résidence de tourisme	Rt						
Établissement de résidence principale	ERP						

1841-53-2026
 ANNEXE A
 Grille des usages en
 vigueur

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
Unifamiliale isolée	H11	X19				
Unifamiliale jumelée	H12					
Unifamiliale en rangée	H13	X				
Unifamiliale maison mobile	H14					
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
Vente au détail biens d'équipements	C12	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
Vente au détail de cannabis	C16		X48	X48	X48	X48
Entrepôts	C21					
Dépôts extérieurs	C22					
Serv. professionnel office des professions + technique prof.	C31	X	X	X	X	X
Serv. personnel coiffeur, esthéticienne	C32	X	X	X	X	X
Traiteur, artisanat	C33	X	X	X	X	X
Banque, caisse	C34		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
Services de transport de marchandises	C45					
Activités récréatives intérieures	C51	X	X	X	X	X
Activités sportives intérieures	C52	X	X	X	X	X
Spectacles érotiques	C53					
Activités éducatives intérieures	C54	X	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	X	X
Services hôteliers	C61	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 et de tri, centre de transfert	Pi21					
Écocentre, lieu de mise en valeur des mat. résid. de const. + démo.	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'enfouis., lieu de récup.	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					
Industries du cannabis	In50					
Industries reliées aux centres de données	In60					
Agriculture sauf élevage en réclusion	A10					
Élevage 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	X				
Vente au détail reliée à l'industrie	Vd	X	X	X	X	X
Résidence de tourisme	Rt					
Établissement de résidence principale	ERP					

1841-53-2026
ANNEXE A
Grille d'usage
modifiée

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
Unifamiliale isolée	H11	X19				
Unifamiliale jumelée	H12					
Unifamiliale en rangée	H13	X				
Unifamiliale maison mobile	H14					
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
Vente au détail biens d'équipements	C12	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
Vente au détail de cannabis	C16		X48	X48	X48	X48
Entrepôts	C21					
Dépôts extérieurs	C22					
Serv. professionnel office des professions + technique prof.	C31	X	X	X	X	X
Serv. personnel coiffeur, esthéticienne	C32	X	X	X	X	X
Traiteur, artisanat	C33	X	X	X	X	X
Banque, caisse	C34		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
Services de transport de marchandises	C45					
Activités récréatives intérieures	C51	X	X	X	X	X
Activités sportives intérieures	C52	X	X	X	X	X
Spectacles érotiques	C53					
Activités éducatives intérieures	C54	X	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	X	X
Services hôteliers	C61	X	X	X	X	X
Restauration	C71	X	X	X	X	X
Bar	C72	X	X	X	X	
Services publics divers	Pi10	X	X	X	X	X
Centre de récupération et de tri, centre de transfert	Pi21					
Écocentre, lieu de mise en valeur des mat. résid. de const. + démo.	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'enfouis., lieu de récup.	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					
Industries du cannabis	In50					
Industries reliées aux centres de données	In60					
Agriculture sauf élevage en réclusion	A10					
Élevage en réclusion	A20	X35				
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	X				
Vente au détail reliée à l'industrie	Vd	X	X	X	X	X
Résidence de tourisme	Rt					
Établissement de résidence principale	ERP					

1841-53-2026
 ANNEXE A
 Grille des usages en
 vigueur

- 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'essences, les laves autos, les stations-services, les ateliers de menues réparations à l'intérieur de l'établissement, la vente de véhicules neufs seulement. La vente de véhicules usagés comme usage principal autorisé une seule fois sur un seul terrain dans la zone.
- 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- Dans la zone Ib-1, il est permis, de façon exceptionnelle et unique pour l'ensemble de cette zone, d'autoriser un seul chenil et la garde d'animaux. Cette exception ne peut être accordée qu'une seule fois.**
- 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- Surface 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
- * 48- Seuls les immeubles localisés à 250 mètres et plus d'un établissement d'enseignement primaire et secondaire ou d'un centre de la petite enfance sont autorisés.
- * 49- Seuls les immeubles localisés à 250 mètres et plus d'un établissement d'enseignement primaire et secondaire ou d'un centre de la petite enfance sont autorisés. De plus, dans la zone industrielle où l'usage est autorisé, toutes les opérations (production, traitement, transformation, etc.) doivent s'effectuer à l'intérieur d'un bâtiment.
- * 50- Seuls les bâtiments de type isolé sont autorisés. Les bâtiments de type jumelé ou contigu ne sont pas autorisés.
- * 51- Lieu de mise en valeur des matières résiduelles de construction et de démolition seulement.
- * 52- Service communautaire seulement.
- * 53- Excluant les services de garde à l'enfance définis par la Loi sur les centres de la petite enfance et autres services de garde à l'enfance.
- * 54- Limitant l'usage autorisé uniquement dans un bâtiment dont l'immeuble est adjacent à la rue du Sud seulement.
- * 55- Voir article 126.1 du règlement de zonage.
- * 56- Usage H33 – Multifamiliale (17 à 50 logements) autorisée, mais limitée à un maximum de 26 logements par bâtiment et limitée à trois occurrences au plus dans la zone.**
- 57-@ 60- (...) à venir
- * 61- Maximum 18 logements.
- * 62- Autorisé jusqu'à un maximum de 17 logements par bâtiment dans la zone.
- * 63- Excluant les usages non compatibles suivants : ateliers de débosselage, ateliers de peinture, redressement de châssis, remorquage de tout genre.

- 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'essences, les laves autos, les stations-services, les ateliers de menues réparations à l'intérieur de l'établissement, la vente de véhicules neufs seulement. La vente de véhicules usagés comme usage principal autorisé une seule fois sur un seul terrain dans la zone.
- 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
- * 48- Seuls les immeubles localisés à 250 mètres et plus d'un établissement d'enseignement primaire et secondaire ou d'un centre de la petite enfance sont autorisés.
- * 49- Seuls les immeubles localisés à 250 mètres et plus d'un établissement d'enseignement primaire et secondaire ou d'un centre de la petite enfance sont autorisés. De plus, dans la zone industrielle où l'usage est autorisé, toutes les opérations (production, traitement, transformation, etc.) doivent s'effectuer à l'intérieur d'un bâtiment.
- * 50- Seuls les bâtiments de type isolé sont autorisés. Les bâtiments de type jumelé ou contigu ne sont pas autorisés.
- * 51- Lieu de mise en valeur des matières résiduelles de construction et de démolition seulement.
- * 52- Service communautaire seulement.
- * 53- Excluant les services de garde à l'enfance définis par la Loi sur les centres de la petite enfance et autres services de garde à l'enfance.
- * 54- Limitant l'usage autorisé uniquement dans un bâtiment dont l'immeuble est adjacent à la rue du Sud seulement.
- * 55- Voir article 126.1 du règlement de zonage.
- * 56- Usage H33 – Multifamiliale 17 à 50 logements autorisé mais limité à un maximum de 24 logements, autorisé une seule fois dans la zone.
- 57-@ 60- (...) à venir
- * 61- Maximum 18 logements.
- * 62- Autorisé jusqu'à un maximum de 17 logements par bâtiment dans la zone.
- * 63- Excluant les usages non compatibles suivants : ateliers de débosselage, ateliers de peinture, redressement de châssis, remorquage de tout genre.

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		Rc-25	Rc-26	Rc-28	Rc-29
Marge avant minimale (m)	6,0	6,0		4,5	6,0	6,0	6,0	6,0	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	3,0 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	6,0 ⁴	6,0 ⁴	6,0 ⁴	6,0 ⁴	6,0 ⁴		6,0 ⁴	6,0 ⁴	6,0 ⁴	6,0 ⁴
Marge arrière minimale (m)	7,5	7,5		4,5	4,5	7,5	7,5	7,5	7,5		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%		35%	50%	50%	50%
Hauteur minimale de bâtiment en étages	2	2		1	1	2	2	2	2		2	2	2	2
Hauteur maximale de bâtiment en étages	3	3		3	3	4	3	4	4		3	4	4	3

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		Rc-25	Rc-26	Rc-28	Rc-29
Marge avant minimale (m)	6,0	6,0		4,5	6,0	6,0	6,0	6,0	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		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	6,0 ⁴	6,0 ⁴	6,0 ⁴	6,0 ⁴	6,0 ⁴		6,0 ⁴	6,0 ⁴	6,0 ⁴	6,0 ⁴
Marge arrière minimale (m)	7,5	7,5		4,5	4,5	7,5	7,5	7,5	7,5		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%		35%	50%	50%	50%
Hauteur minimale de bâtiment en étages	2	2		1	1	2	2	2	2		2	2	2	2
Hauteur maximale de bâtiment en étages	3	3		3	3	4	3	4	3		3	4	4	3

1841-53-2026
ANNEXE B

Plan de zonage modifié

Cga-1

RECb-3

Ra-12

Rc-23

AIRE-12

Ra-11

Rc-29

Rd-1

Rb-10

Rd-6

VAUDREUIL

des MÉSANGES

d'IBERVILLE

ST-CHARLES

du NORD

des COLIBRIS

des ROSSIGNOLS

des ÉTOURNEAUX

JAMES

BERNARD

SAINT-JEAN

1841-53-2026
ANNEXE B

PLAN DE ZONAGE (PARTIEL) - ACTUEL

Plan de zonage en vigueur

