

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
COMTÉ BROME-MISSISQUOI  
COWANSVILLE

RÈGLEMENT NUMÉRO 1571-04-2021

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 1571 RELATIF AUX PLANS  
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) AFIN  
D'ENCADRER LES PROJETS INTÉGRÉS**

---

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 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

Considérant que la Ville désire encadrer les projets intégrés sur son territoire;

Considérant l'avis de motion donné à la séance du 20 septembre 2021;

EN CONSÉQUENCE,

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

**Article**

L'article 3 du règlement (PIIA) numéro 1571 concernant les demandes de permis et de certificats assujetties est modifié à son premier alinéa en ajoutant, sous l'énoncé « la construction d'un nouveau bâtiment », l'énoncé suivant :

« les projets intégrés »

**Article**

L'article 22 du règlement (PIIA) numéro 1571 concernant les objectifs est modifié comme suit :

En remplaçant les termes « *I à XXI* » par les termes « *I à XXII* ».

**Article 3**

L'article 24 du règlement (PIIA) numéro 1571 concernant les annexes est modifié comme suit :

En remplaçant les termes « *I à XXI* » par les termes « *I à XXII* ».

**Article 4**

Le règlement (PIIA) numéro 1571 est modifié par l'insertion à l'article 24 de l'annexe XXII.

L'annexe XXII est jointe en annexe A du présent règlement pour en faire partie intégrante.

**Article 5**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

**SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE**

---

**JULIE LAMARCHE, GREFFIÈRE**

PROJET



## Cowansville

RÈGLEMENT NUMÉRO 1571-04-2021

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 1571 RELATIF AUX PLANS  
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) AFIN  
D'ENCADRER LES PROJETS INTÉGRÉS**

### CERTIFICAT

Avis de motion donné le  
Adoption du projet de règlement le  
Assemblée publique de consultation 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, GREFFIÈRE**

## ANNEXE XXII

---

### 1. ZONES VISÉES

Toutes les zones du plan de zonage où les projets intégrés sont autorisés en vertu du règlement de zonage en vigueur.

### 2. INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Les interventions assujetties sont les projets intégrés résidentiels, commerciaux ou mixtes, notamment :

1. L'autorisation d'un nouveau projet intégré;
2. La modification d'un projet intégré déjà existant et visant :
  - a) L'ajout d'un logement ou d'un bâtiment principal;
  - b) Un changement à un aspect visé par l'un ou l'autre des objectifs ou critères d'évaluation de la présente annexe.

### 3. CARACTÉRISTIQUES

Un projet intégré est caractérisé comme un ensemble composé minimalement de deux bâtiments principaux détenus en copropriété, implanté sur un même terrain. Ces projets partagent des espaces et infrastructures communs comme les voies de circulation, les aires libres, stationnements et autres services et équipements. Il est identifié comme un ensemble immobilier caractérisé par le fait que sa réalisation résulte de la mise en place d'un concept global d'aménagement d'un ou plusieurs emplacements, que les bâtiments aient ou non façade sur la rue publique.

### 4. AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le projet intégré doit, en plus de satisfaire aux critères et objectifs de la présente annexe, être conforme à toute autre réglementation d'urbanisme applicable, notamment le règlement de zonage en vigueur, ainsi que toute autre annexe au présent règlement.

### 5. DOCUMENTS REQUIS

En plus des documents et plans de bases à fournir dans la demande de PIIA, les plans et documents suivants devront être ajoutés à la demande :

1. Plan de conservation et de protection des arbres d'intérêts;

## Règlement PIIA n° 1571 – Annexe XXII

2. Plan couleur de site illustrant l'implantation proposée des bâtiments et dépendances, ainsi que l'aménagement paysager, des espaces libres et des aires de stationnement;
3. Plan illustrant les élévations couleur des différentes typologies des bâtiments projetés;
4. Étude de caractérisation environnementale lorsque le projet comprend la construction de trois (3) bâtiments ou plus;
5. Tout autre document et plan pertinent demandés par la Ville afin d'analyser la demande.

### 6. OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AUX PROJETS INTÉGRÉS

#### 6.1 Critères et objectifs relatifs à l'implantation et l'intégration urbaine.

Les critères et objectifs relatifs à l'implantation et l'intégration urbaines sont identifiés au Tableau 1 suivant :

Tableau 1

	<b>Objectifs</b>	<b>Critères d'évaluation</b>
1°	Harmoniser les gabarits des nouveaux bâtiments en s'inspirant du milieu d'insertion	<ol style="list-style-type: none"><li>a) Le gabarit et la volumétrie des nouveaux bâtiments s'harmonisent avec le milieu environnant;</li><li>b) L'implantation des bâtiments devrait tenir compte du caractère du milieu environnant par une relation harmonieuse des alignements, de la hauteur et du volume des constructions, tout en favorisant une circulation adéquate sur le site</li></ol>
2°	Harmoniser l'implantation des bâtiments avec le milieu d'insertion et contribuer à l'amélioration de la qualité du domaine public	<ol style="list-style-type: none"><li>a) L'alignement des bâtiments sur un même tronçon de rue, de place publique ou d'un parc s'effectue en continuité avec le cadre bâti;</li><li>b) L'implantation des bâtiments permet un rapprochement à la rue pour créer une interface avec le domaine public et les terrains adjacents;</li><li>c) Le concept d'implantation des bâtiments prévoit le fractionnement des aires de stationnement, la réduction des surfaces minéralisées, la présence abondante de végétaux et la connexion aux liens actifs (piétonniers et cyclables)</li></ol>

## Règlement PIIA n° 1571 – Annexe XXII

### 6.2 Critères et objectifs relatifs à l'aménagement du site et l'aménagement paysager

Les critères et objectifs relatifs à l'aménagement du site et l'aménagement paysager sont identifiés au Tableau 2 suivant :

Tableau 2

	<b>Objectifs</b>	<b>Critères d'évaluation</b>
1°	Créer des aménagements extérieurs qui s'harmonisent avec le cadre bâti et favorisent une interface de qualité entre le domaine public et privé	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) L'aménagement paysager propose un ensemble de végétaux et d'essences d'arbres variés;</li> <li>b) La localisation et l'aménagement des dépôts à matières résiduelles, recyclables et compostables permettent de dissimuler ces derniers de la voie publique et de limiter leurs impacts négatifs relativement au projet d'ensemble.</li> </ul>
2°	Mitiger les impacts indésirables liés à l'aménagement et à la circulation véhiculaire dans les aires de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les allées d'accès à un espace de stationnement sont minimisées;</li> <li>b) Pour les projets résidentiels intégrés, l'accès par les rues transversales est privilégié;</li> <li>c) Les impacts visuels dus à la présence d'espaces de stationnement adjacents au domaine public et des secteurs résidentiels existants sont minimisés;</li> <li>d) Les aires de stationnement sont occupées par des îlots de verdure afin de favoriser une gestion écologique des eaux de surface.</li> </ul>
3°	Créer des aménagements extérieurs pour un milieu de vie fonctionnel, agréable, attractif et sécuritaire pour les usagers : piétons, cyclistes, services municipaux, interventions d'urgence, etc.	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Des liens piétonniers et cyclables sécuritaires et libres de conflits avec la circulation véhiculaire doivent être assurés;</li> <li>b) Les liens piétonniers et cyclables se connectent au réseau du domaine public assurant des liens directs aux milieux adjacents et accessibles à tous, en toute saison;</li> <li>c) La sécurité des liens actifs est assurée autour des écoles, des parcs ou des garderies, lorsque requis;</li> <li>d) Les aménagements extérieurs facilitent le déplacement quotidien des personnes à mobilité réduite;</li> <li>e) Aménager les allées de circulation de façon à rendre le projet d'ensemble</li> </ul>

## Règlement PIIA n° 1571 – Annexe XXII

		accessible par tout type de véhicule d'urgence (incendie, ambulance, etc.)
4°	Prévoir un concept d'aménagement paysager qui tient compte de principes de développement durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les aménagements paysagers réduisent les effets d'îlots de chaleur et favorisent la gestion des eaux de pluie;</li> <li>b) La plantation d'arbres crée une canopée imposante et procure des surfaces ombragées sur les aires de stationnement, les allées d'accès et les aires d'agrément;</li> <li>c) Les bandes et les îlots d'aménagements paysagers sont de dimensions assurant la viabilité et la croissance des végétaux;</li> <li>d) L'aménagement des espaces de stationnement favorise l'installation de dispositifs de récupération et la percolation des eaux de pluie (noue végétalisée, jardins de pluie, etc.);</li> <li>e) Le projet s'adapte à la topographie du terrain et préserve ses caractéristiques écologiques significatives, dont les arbres matures et les cours d'eau;</li> </ul>
5°	Créer des aires d'agrément et espaces communautaires contribuant à la qualité du projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Éviter la fragmentation des aires d'agrément;</li> <li>b) Privilégier des équipements et infrastructures favorisant une mixité sociale</li> </ul>

### 6.3 Critères et objectifs relatifs à l'intégration architecturale.

Les critères et objectifs relatifs à l'intégration architecturale sont identifiés au Tableau 3 suivant :

Tableau 3

	Objectifs	Critères d'évaluation
1°	Contribuer à bonifier le paysage du milieu d'insertion	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) L'architecture des bâtiments principaux tient compte des caractéristiques architecturales du milieu d'insertion;</li> <li>b) Le style architectural des bâtiments peut se distinguer du milieu d'insertion pourvu qu'il contribue à bonifier le milieu environnant;</li> <li>c) La forme du toit et ses pentes s'harmonisent aux bâtiments du milieu d'insertion;</li> <li>d) Le style architectural recherche l'intégration des volumes, des ouvertures, des couleurs et des types</li> </ul>

## Règlement PIIA n° 1571 – Annexe XXII

		<p>de matériaux de revêtement au milieu d'insertion;</p> <p>e) Le style architectural des bâtiments facilite la mobilité des personnes ayant une incapacité physique tout en assurant une intégration dans le milieu d'insertion;</p>
2°	Minimiser l'impact visuel des équipements accessoires	<p>a) Les équipements accessoires sont dissimulés par un écran végétal ou implantés de façon à rendre sa visibilité faible;</p> <p>b) Les réseaux d'utilités publiques et leurs accessoires sont dissimulés autant que possible</p>

PROJET