RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME
N° 1840

VILLE DE
COWANSVILLE

COWANSVILLE

18 octobre 2016

FICHE DE MISE À JOUR DU RÈGLEMENT N° 1840

Numéro du règlement ***1840-01-2017***	Numéro du règlement : ***1840-02-2017***
Date de l'avis de motion : *7 mars 2017*	Date de l'avis de motion : *5 septembre 2017*
Date d'adoption : *4 avril 2017*	Date d'adoption : *9 janvier 2018*
Date d'entrée en vigueur : *18 avril 2017*	Date d'entrée en vigueur : *16 janvier 2018*
Objet(s) du règlement : *Modifiant le règlement de plan d'urbanisme numéro 1840 à son annexe 3 – Plan d'affectation des sols.*	Objet(s) du règlement : *Modifiant le règlement de plan d'urbanisme numéro 1840 afin d'apporter des corrections d'ordre administratif, des modifications visant spécifiquement les bandes riveraines et la concordance avec le schéma d'aménagement de la MRC Brome-Missisquoi*
Page mise à jour : *Annexe 3 – Plan 3 – Plan d'affectation des sols*	Pages mises à jour : *47 et 48*

Numéro du règlement ***1840-03-2018***	Numéro du règlement : ***1840-04-2018***
Date de l'avis de motion : *3 avril 2018*	Date de l'avis de motion : *6 novembre 2018*
Date d'adoption : *1er mai 2018*	Date d'adoption : *18 février 2019*
Date d'entrée en vigueur : *19 juin 2018*	Date d'entrée en vigueur : *19 mars 2019*
Objet(s) du règlement : *Modifiant le règlement de plan d'urbanisme numéro 1840 de manière à modifier les limites du périmètre urbain afin d'assurer la concordance au schéma d'aménagement et de développement de la MRC Brome-Missisquoi, tel que modifié par le règlement numéro 02-617.*	Objet(s) du règlement : *Modifiant le règlement intitulé Plan d'urbanisme numéro 1840 de manière à remplacer la fonction « C – Commercial » d'une des aires d'aménagement prioritaires et de réserves de l'annexe 4 par « R – Résidentiel ».*
Pages mises à jour : *41, 50 et 69 / Annexe 2 – Plan 2, Annexe 3 – Plan 3 et Annexe 4 – Plan 4*	Page mise à jour : *Annexe 4 – Plan 4 – Plan des zones d'aménagement prioritaires et de réserves*

Numéro du règlement ***1840-05-2020***	Numéro du règlement : ***1840-06-2020***
Date de l'avis de motion : *16 mars 2020*	Date de l'avis de motion : ---
Date d'adoption : *4 août 2020*	Date d'adoption : ---
Date d'entrée en vigueur : *18 août 2020*	Date d'entrée en vigueur : ---
Objet(s) du règlement : *Modifiant le règlement intitulé Plan d'urbanisme numéro 1840 de manière à modifier le plan d'affectation des sols.*	Objet(s) du règlement : *Modifiant le règlement intitulé Plan d'urbanisme numéro 1840 de manière à modifier le plan d'affectation des sols du secteur du Bois McClure* ***- Projet de règlement abandonné -***
Page mise à jour : *Annexe 3 – Plan 3 – Plan d'affectation des sols*	Page mise à jour : ---

Numéro du règlement ***1840-07-2021***	Numéro du règlement : ***1840-08-2021***
Date de l'avis de motion : *19 avril 2021*	Date de l'avis de motion : *4 mai 2021*
Date d'adoption : *1er juin 2021*	Date d'adoption : *6 juillet 2021*
Date d'entrée en vigueur : *15 juin 2021*	Date d'entrée en vigueur : *17 août 2021*
Objet(s) du règlement : *Modifiant le règlement intitulé Plan d'urbanisme numéro 1840 de manière à modifier le plan d'affectation des sols du secteur Devcow.*	Objet(s) du règlement : *Modifiant le règlement du plan d'urbanisme numéro 1840 de manière à modifier le plan d'affectation des sols du secteur de la rue du Nord.*
Page mise à jour : *Annexe 3 – Plan 3 – Plan d'affectation des sols*	Page mise à jour : *Annexe 3 – Plan 3 – Plan d'affectation des sols*

Numéro du règlement ***1840-09-2021***	Numéro du règlement : ***1840-10-2021***
Date de l'avis de motion : *21 juin 2021*	Date de l'avis de motion : *6 juillet 2021*
Date d'adoption : *3 août 2021*	Date d'adoption : *7 septembre 2021*
Date d'entrée en vigueur : *17 août 2021*	Date d'entrée en vigueur : *21 septembre 2021*
Objet(s) du règlement : *Modifiant le règlement du Plan d'urbanisme numéro 1840 de manière à modifier le plan d'affectation des sols du secteur de la rue de Québec et de la rue Jean-Paul-Lemieux.*	Objet(s) du règlement : *Modifiant le règlement du Plan d'urbanisme numéro 1840 de manière à modifier le plan des zones d'aménagement prioritaires et de réserves.*
Page mise à jour : *Annexe 3 – Plan 3 – Plan d'affectation des sols*	Page mise à jour : *Annexe 4 – Plan 4 – Plan des zones d'aménagement prioritaires et de réserves*

Numéro du règlement ***1840-11-2021***	Numéro du règlement : ***1840-12-2021***
Date de l'avis de motion : *3 août 2021*	Date de l'avis de motion : ---
Date d'adoption :	Date d'adoption : ---
Date d'entrée en vigueur :	Date d'entrée en vigueur : ---
Objet(s) du règlement : *Modifiant le règlement du Plan d'urbanisme numéro 1840 de manière à modifier le plan d'affectation des sols du secteur Riverland et le plan des zones d'aménagement prioritaires et de réserve.* ***- Projet de règlement en attente -***	Objet(s) du règlement : *Modifiant le règlement du Plan d'urbanisme numéro 1840 de manière à modifier le plan d'affectation des sols des secteurs rue Buzzell et Israel-Boucher / Goyette.* ***- Projet de règlement abandonné -***
Page mise à jour :	Page mise à jour :

Numéro du règlement ***1840-13-2022***	Numéro du règlement : ***1840-14-2023***
Date de l'avis de motion : *6 décembre 2022*	Date de l'avis de motion :
Date d'adoption : *2 mai 2023*	Date d'adoption :
Date d'entrée en vigueur : *16 mai 2023*	Date d'entrée en vigueur :
Objet(s) du règlement : *Modifiant le règlement du Plan d'urbanisme numéro 1840 de manière à modifier le plan d'affectation des sols du secteur des rues Barker et d'Oxford.*	Objet(s) du règlement : *Modifiant le règlement du Plan d'urbanisme numéro 1840 de manière à agrandir l'aire d'affectation « 6 – Résidentielle forte densité » à même l'aire d'affectation « 13 – Commerciale et Industrielle » dans le secteur de la rue du Nord.* ***- Projet de règlement en attente -***
Page mise à jour : *Annexe 3 – Plan 3 – Plan d'affectation des sols*	Page mises à jour :

Numéro du règlement ***1840-15-2023***	Numéro du règlement : ***1840-16-2023***
Date de l'avis de motion :	Date de l'avis de motion : *7 novembre 2023*
Date d'adoption :	Date d'adoption : *18 décembre 2023*
Date d'entrée en vigueur :	Date d'entrée en vigueur : *19 décembre 2023*
Objet(s) du règlement : *Modifiant le règlement du Plan d'urbanisme numéro 1840 afin d'agrandir l'aire d'affectation résidentielle forte densité à même une partie de l'aire d'affectation industrielle, de modifier les limites de l'aire du parc industriel régional pour le secteur de la rue Orléans et d'agrandir l'affectation publique et institutionnelle à même une partie de l'affectation résidentielle de faible densité dans le secteur des rues de la Rivière et Mercier.* ***- Projet de règlement en attente -***	Objet(s) du règlement : *Modifiant le règlement du Plan d'urbanisme numéro 1840 de manière à intégrer les normes applicables pour les territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM) en concordance avec le schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC.*
Page mise à jour :	Page mises à jour : *3 (table des matières), 24, 50 à 54, Annexe 7 – Carte des territoires incompatibles à l'activité minière*

TABLE DES MATIÈRES

1 INTRODUCTION 4

2 ÉTAT DE LA SITUATION 5
2.1 COWANSVILLE : SON HISTOIRE 5
2.2 PORTRAIT DU TERRITOIRE 6
2.2.1 L'environnement, une priorité 9
2.2.2 L'économie 11
2.2.3 Infrastructures physiques 12
2.2.4 Éléments d'intérêt 17
2.2.5 Les contraintes au développement 20
2.3 ÉVOLUTION SOCIO-ÉCONOMIQUE 25

3 PROBLÉMATIQUE ET ENJEUX 31

4 PRÉOCCUPATION D'AMÉNAGEMENT ET ENJEUX 37

5 VISION DE DÉVELOPPEMENT 39

6 CONTEXTE RÉGIONAL 40
6.1 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT REVISE DE LA MRC DE BROME-MISSISQUOI 40
6.2 LES ELEMENTS DU SCHEMA CONCERNANT SPECIFIQUEMENT LA VILLE DE COWANSVILLE 41

7 GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 43
7.1 ORIENTATION 1 : MAINTENIR ET ACCROITRE LE ROLE DE COWANSVILLE COMME POLE REGIONAL DE SERVICES ET D'EMPLOIS 43
7.1.1 Objectif 1 – Création d'un véritable pôle institutionnel dans le secteur de l'hôpital Brome-Missisquoi-Perkins 43
7.1.2 Objectif 2 – Soutenir la vitalité des axes commerciaux locaux 43
7.1.3 Objectif 3 – Poursuivre le développement du pôle commercial régional 44
7.1.4 Objectif 4 – Mise en valeur des espaces industriels existants et vacants 44
7.2 ORIENTATION 2 : CONSOLIDER LE MILIEU URBAIN ACTUEL TOUT EN PLANIFIANT ET ENCADRANT LE DEVELOPPEMENT FUTUR 44
7.2.1 Objectif 1 – Consolidation des milieux de vie existants 45
7.2.2 Objectif 2 – Planifier et encadrer les projets de développement sur le territoire 45
7.2.3 Objectif 3 – Densification près des secteurs stratégiques 45
7.3 ORIENTATION 3 : MISE EN PLACE D'UNE IMAGE DISTINCTIVE DE LA VILLE 46
7.3.1 Objectif 1 – Maintenir et assurer la vitalité du centre-ville 46
7.3.2 Objectif 2 – Mise en valeur et protection du patrimoine bâti 46
7.3.3 Objectif 3 – Développer les activités et équipements récréotouristiques 46
7.3.4 Objectif 4 – Mise en place d'un réseau de transport efficace 47
7.4 ORIENTATION 4 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE 47
7.4.1 Objectif 1 – Protéger les milieux naturels fragiles 47
7.4.2 Objectif 2 – Améliorer l'accès aux plans d'eau 48
7.4.3 Objectif 3 – Valoriser les secteurs agricoles 48
7.4.4 Objectif 4 – Prendre le virage du développement durable 48

8 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE 49

9 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL 50
9.1 LES DENSITES D'OCCUPATION **54**

10 PROGRAMME DE MISE EN ŒUVRE 55
10.1 LES MOYENS REGLEMENTAIRES **55**

11 PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME 59
11.1 INTRODUCTION **59**
11.2 CONTEXTE ACTUEL **59**
11.2.1 Portrait du secteur à l'étude **59**
11.2.2 Synthèse de la problématique **60**
11.3 ANALYSE DU MILIEU – DIAGNOSTIC **60**
11.3.1 Un pôle d'une envergure régionale **60**
11.3.2 Une entrée de ville importante **60**
11.3.3 Des espaces libres au potentiel de développement **60**
11.3.4 Un cachet historique **61**
11.3.5 Des qualités paysagères et naturelles **61**
11.3.6 Un caractère singulier **61**
11.3.7 Un corridor actif en devenir **61**
11.3.8 Une population vieillissante **61**
11.3.9 Une complémentarité économique souhaitée **62**
11.3.10 Une connectivité optimisable **62**
11.4 LES GRANDS ENJEUX **62**
11.4.1 La portée régionale **62**
11.4.2 Le caractère « santé » **63**
11.4.3 L'image et l'identité **63**
11.4.4 La vision d'ensemble **63**
11.5 LA VISION D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT **63**
11.5.1 Le concept d'aménagement **63**
11.5.2 Les orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre **65**
Orientation 1 : Consolider la portée régionale du secteur **66**
Orientation 2 : Affirmer le caractère « santé » du secteur **66**
Orientation 3 : Souligner l'image et l'identité du secteur **67**
Orientation 4 : Inscrire le secteur dans une vision d'ensemble de la ville **68**

LISTE DES PLANS

Annexe 1 – Plan 1 – Portrait du territoire

Annexe 2 – Plan 2 – Concept d'organisation spatiale

Annexe 3 – Plan 3 – Plan d'affectation des sols

Annexe 4 – Plan 4 – Plan des zones d'aménagement prioritaires et de réserves

Annexe 5 – Carte 1 – Analyse du milieu (PPU)

Annexe 6 – Carte 2 – Concept d'aménagement (PPU)

Annexe 7 – Carte des territoires incompatibles à l'activité minière

1 INTRODUCTION

Le plan d'urbanisme est un instrument légal de planification dont le contenu minimal et facultatif est défini clairement dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Aussi, bien que la ville ait déjà un plan d'urbanisme depuis 1988, elle a dû le réviser suite à l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement régional en 1989. Cela fut fait en 1991. La Ville a procédé à une révision complète de son plan d'urbanisme en 2003 pendant que le schéma était en cours de révision. La MRC Brome-Missisquoi a finalement adopté le schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement numéro 05-05-08 et ce dernier est entrée en vigueur le 23 septembre 2008. Par souci de concordance, la Ville de Cowansville a procédé à une modification de ces règlements d'urbanisme en 2011.

Puisqu'il s'agit d'un document d'importance capitale en matière de planification du territoire, la Ville de Cowansville a décidé de procéder à une nouvelle révision du plan d'urbanisme de sorte à actualiser son contenu et y faire ressortir une vision de développement d'urbanisme durable.

Le plan d'urbanisme est structuré de la façon suivante :

- L'**État de la situation**, soit l'historique de la ville, le portrait du territoire et l'évolution socio-économique. Cette section vise à définir un portrait de la Ville selon diverses variables.
- Les **Problématiques et enjeux** qui démontrent les forces, faiblesses, menaces et opportunités.
- La **Vision de développement** qui fait état de l'orientation stratégique retenu pour le développement futur de la Ville.
- Les **Grandes orientations d'aménagement**, soit les lignes directrices de l'aménagement du territoire de la Ville.
- Le **Concept d'organisation spatiale** représentant de façon conceptuel les principales composantes du territoire et les orientations d'aménagement.
- Les **Grandes affectations du sol** qui précisent la vocation à donner aux différents secteurs du territoire.
- Le **Programme de mise en œuvre** précisant les interventions retenues pour l'atteinte des objectifs d'aménagement.

2 ÉTAT DE LA SITUATION

2.1 COWANSVILLE : SON HISTOIRE

C'est en 1798 que l'histoire de Cowansville débute avec l'arrivée du premier colon, fils de loyaliste, Jacob Ruiter. En 1800, ce dernier construit un moulin à farine et à scie sur la rive sud de la rivière Yamaska, près du pont actuel sur la rue du Sud. À cette époque, le moulin constituait un apport important pour la communauté.

En 1806, Jacob Ruiter baptise le village naissant, Nelsonville en l'honneur de l'amiral britannique, Lord Nelson, tué lors de la bataille navale de Trafalgar. En 1836 arrive le marchand montréalais Peter Cowan. À ce moment, seulement quatre maisons forment alors la localité. Le 6 février 1841, le bureau de poste du village de Sweetsburg est déménagé à Cowansville, dans le magasin général de Peter Cowan. Afin que le courrier ne soit pas envoyé par mégarde au village de Nelson (près de Hamilton, Haut-Canada), Cowan nomme le bureau de poste, Cowansville. Par la suite, le village sera de plus en plus souvent appelé Cowansville par la population. Ainsi, le 6 février, le maître de poste de Sweetsburg, Albert Barney, apporte au nouveau bureau de poste de Cowansville, tous les registres, sceaux, casiers postaux du bureau de poste de Sweetsburg qu'il vient de fermer. Le bureau de poste de Cowansville ouvre ses portes officiellement le 7 février 1841, et Peter Cowan devient le premier maître de poste. Il occupera cette fonction jusqu'en 1861.

Palais de justice

Le palais de justice de Sweetsburg voit le jour en 1861. C'est à cet endroit que les affaires légales du district de Bedford, soit les comtés Shefford, Brome et Missisquoi, seront traitées. Le village prend rapidement de l'expansion grâce à l'apparition du journal The Cowansville Observer en 1870, à l'ouverture d'une première succursale bancaire, celle de l'Eastern Townships Bank, ainsi qu'à la construction d'une voie ferrée de la South Eastern Railway reliant Montréal à Cowansville. Le premier train arrive à Cowansville le samedi, 26 novembre 1870, à 17 heures.

Ancienne banque au 100 rue du Sud

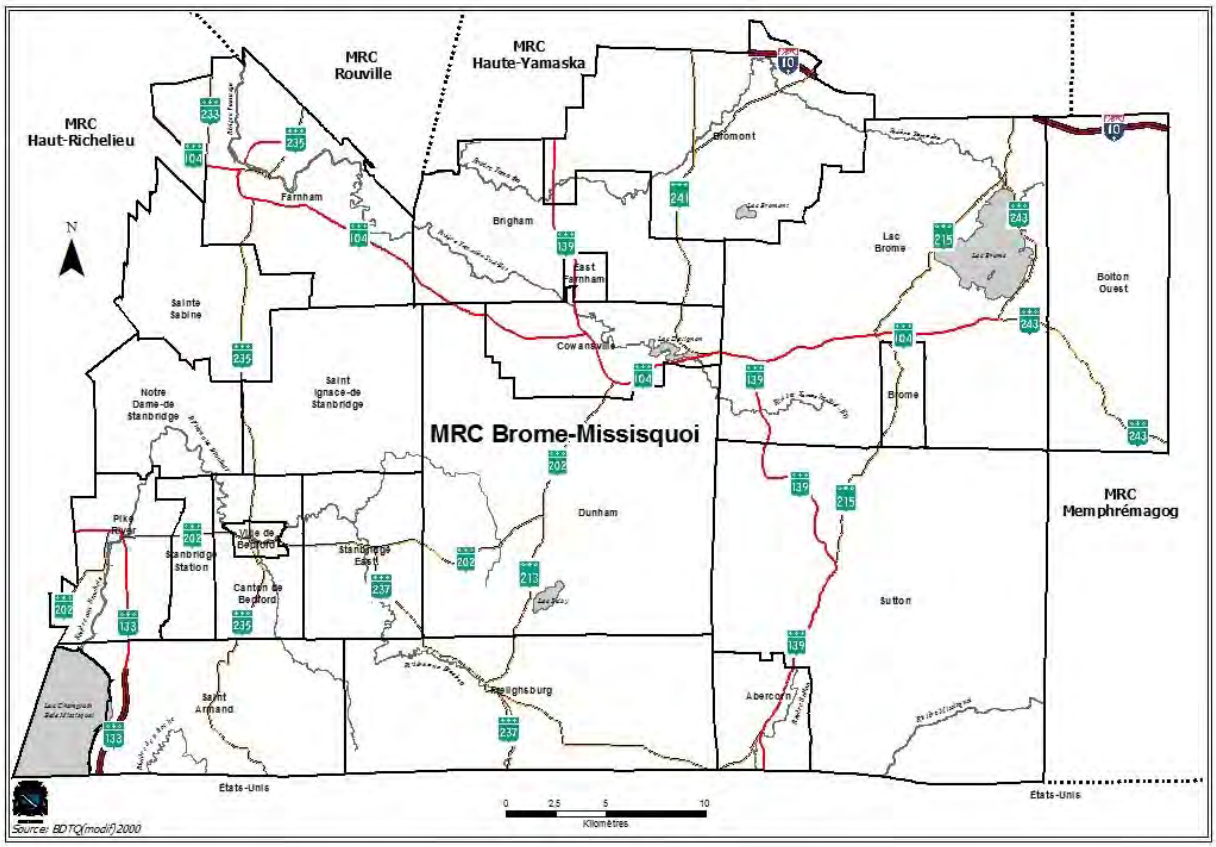
Le 1er janvier 1876, le village est incorporé et devient officiellement le Village de Cowansville. Le 25 juin 1931, le Village de Cowansville obtient le statut de ville. Grâce à l'implantation de l'usine de textile Bruck Silk Mills en 1922 et à l'élection du maire Roland Désourdy en 1955, la population cowansvilloise connaît une grande augmentation, passant de 1094 habitants en 1921 à 11 920 en 1971.

Aujourd'hui, Cowansville compte environ 13 021 habitants et demeure une ville à vocation commerciale et industrielle.

2.2 PORTRAIT DU TERRITOIRE

Une situation géographique avantageuse

La ville de Cowansville se trouve au cœur du territoire de la MRC de Brome-Missisquoi et constitue la ville-centre de cette dernière. Cowansville est située à moins d'une heure de route de Montréal et de Sherbrooke et à une vingtaine de kilomètres de la frontière américaine. Les routes régionales 104, 139, 241 et 202 sillonnent la ville. Les municipalités qui lui sont limitrophes sont davantage rurales et sont constituées de Lac-Brome, Dunham, East Farnham et Brigham.



Une qualité de vie unique

Cowansville est caractérisée par un milieu urbain à proximité de la nature. Une vaste zone agricole l'entoure en plus des montages de Bromont et de Sutton situées à proximité. D'un autre côté, la vie urbaine y est animée. On retrouve en son centre-ville les services et les commerces. Cowansville est aussi réputée pour la vaste gamme de soins de santé qui y sont offerts. Enfin, la récente révision du plan directeur des parcs et espaces verts démontre l'attention particulière portée à la qualité de vie des citoyens.

Le lac Davignon

Un lieu historique et touristique riche

À l'origine, le tissu urbain s'est développé le long des berges de la rivière Yamaska sud-est et du Lac Davignon qui coupent en deux parties le territoire de la ville. Cowansville est située au cœur d'une région historique. Fière de son passé loyaliste, la municipalité abrite un patrimoine architectural riche. Les éléments d'intérêts touristiques reposent sur ses attraits et un circuit patrimonial permet de les découvrir. La Résidence Nesbitt est un bâtiment historique cité par la municipalité au sens de la Loi sur les biens culturels du Québec. Enfin, le Musée Bruck fait partie du Chemin des Cantons, la plus longue route signalisée qui met en valeur le patrimoine américain et britannique.

Une culture effervescente

Depuis 2004, grâce à l'élaboration de sa politique culturelle, Cowansville assume pleinement son rôle de pôle régional de la culture. La municipalité vise à développer l'appartenance des citoyens et leur adhésion à la vie culturelle ainsi qu'à assurer la vitalité culturelle et artistique. De plus, la grande part donnée au secteur des loisirs et de la culture dans les dépenses de fonctionnement de la municipalité confirme la volonté de la ville.

Architecture loyaliste

Résidence Nesbitt

Festival Musique en Vue

De nombreux services

Cowansville possède plusieurs infrastructures de loisirs de qualité. À ce titre, nous pouvons évoquer la bibliothèque municipale, le centre socio-communautaire, le cinéma, les patinoires et piscines intérieures et extérieures, la plage municipale, les corridors actifs, etc. On y retrouve 5 centres de la petite enfance (CPE), quatre écoles primaires, une école secondaire et un centre de formation professionnelle. De plus, on y retrouve un nombre important d'équipements de santé tels que le centre hospitalier Brome-Missisquoi Perkins, le CLSC la Pommeraie et des résidences pour personnes âgées.

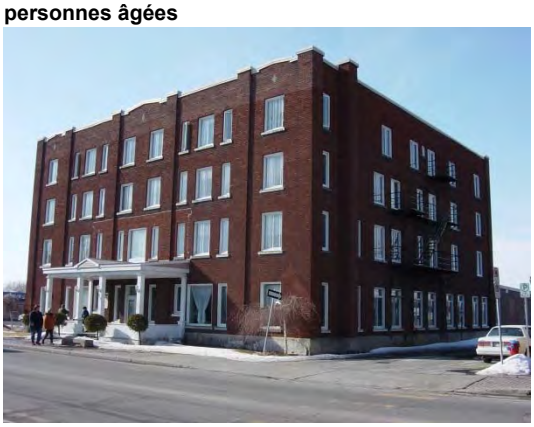
Une vie communautaire en santé

Cowansville est très bien représentée sur le plan communautaire avec pas moins de 72 organismes et associations : 14 organismes sportifs, 29 organismes de services et 29 organismes communautaires et socio-culturels. Leur présence constitue un atout important pour la cohésion sociale de la communauté.

Jeux d'eau au Centre de la nature

Corridor actif

Le manoir Cowan, une résidence pour personnes âgées



2.2.1 L'environnement, une priorité

Gestion de la ressource eau

Le lac Davignon, qui est en fait un réservoir, sert de source d'eau potable à la population. Or, le lac présente des signes de vieillissement prématuré, notamment par la présence d'algues bleu-vert ainsi que l'accumulation de sédiments. Puisque la qualité de l'eau du lac Davignon revêt une importance capitale, la ville de Cowansville a élaboré un plan directeur du bassin versant du lac Davignon, lequel a été dévoilé le 9 septembre 2010. Il s'agit en fait d'une collaboration entre Cowansville, OBV Yamaska et les principaux acteurs du bassin versant, en vue d'élaborer une stratégie touchant autant la réglementation municipale, les réseaux d'égout, les eaux pluviales, les infrastructures routières que la sensibilisation auprès des citoyens.

Le lac Davignon

Gestion des matières résiduelles

Le seul site d'enfouissement de la MRC est situé à Cowansville. Il s'agit d'un lieu d'enfouissement technique (LET) lequel est administré par la Régie intermunicipale de gestion des matières résiduelles de Brome-Missisquoi (RIGMRBM). La régie représente un important partenaire de la MRC dans la mise en œuvre de son plan de gestion des matières résiduelles (PGMR) adopté en 2003. Le PGMR a pour objectif de dévier 65% des matières résiduelles du territoire de l'enfouissement. Diverses actions sont mises en place afin d'atteindre cet objectif : collectes spéciales pour les feuilles mortes, formations sur le compostage, réalisation de divers outils de communication (articles, guide du récupérateur, etc.). Le Conseil des maires de la MRC a adopté, en octobre 2014, une résolution afin de débuter la révision de son plan qui devrait être complétée à l'automne 2015.

Des initiatives en environnement

Inventaire des émissions de gaz à effet de serre en 2010-2011◦ Vente à coût modique aux citoyens de barils récupérateurs d'eau de pluie ◦ Financement aux familles pour l'achat de couches lavables ◦ Récente révision du plan directeur des parcs et espaces verts ◦ Règlement concernant la gestion des matières résiduelles ◦ Règlement concernant la gestion des eaux ◦ Politique environnementale ◦ Règlement concernant le contrôle de ruissellement ◦ Règlementation en matière d'abattage d'arbres et de plantation ◦ Plantation d'arbres en bordure du lac Davignon pour la végétalisation de la bande riveraine ◦ Plan directeur des milieux humides et des cours d'eau ◦ Mise en place d'un écocentre ◦ Règlement pour la vidange des fosses septiques ◦ Distribution d'arbres aux citoyens ◦ Vente d'articles afin de réduire l'utilisation de l'eau potable ◦ Vente de composteurs domestiques ◦ Création et acquisition de terrains à des fins d'aire de conservation ◦ Ensemencement de poissons au lac Davignon.

Figure 2.2-9 Centre de la nature

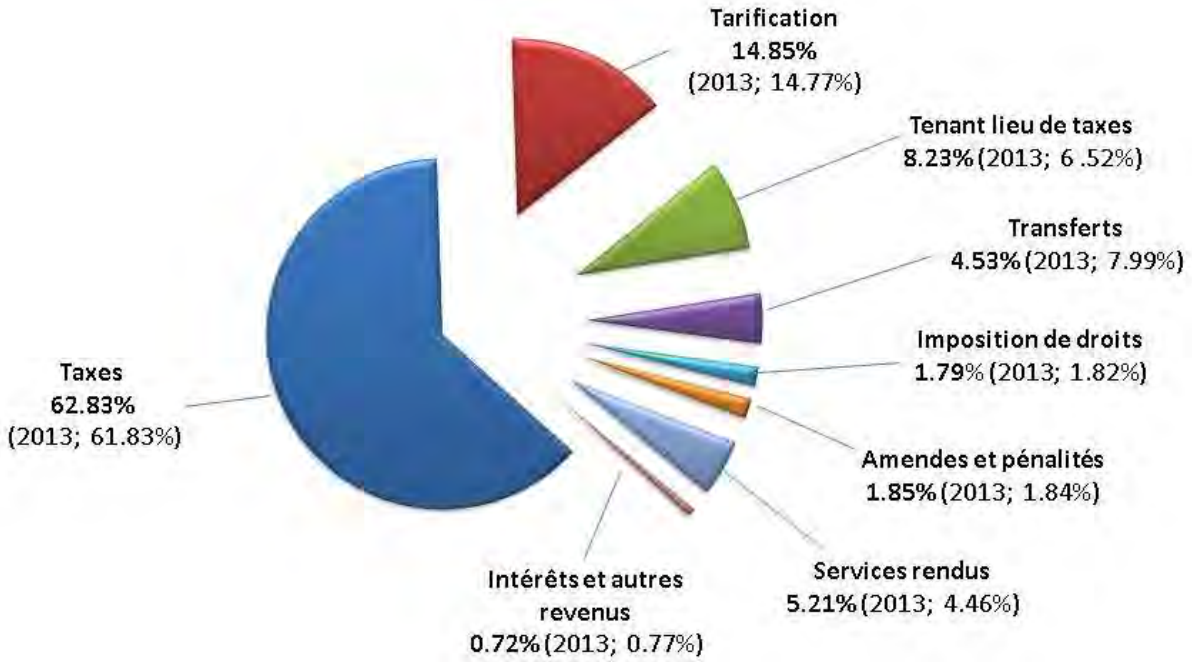
2.2.2 L'économie

Secteur industriel

Le secteur industriel de Cowansville joue un rôle capital au sein de l'économie de la région. En effet 33 % des emplois manufacturiers et 32 % des entreprises de la MRC sont localisés à Cowansville. Plus précisément ce sont 58 entreprises qui emploient 2319 personnes dans les parcs industriels de la ville. Compte tenu de l'actuel ralentissement du secteur manufacturier, Cowansville se retrouve maintenant à une étape cruciale de son développement économique et industriel. La Ville peut toutefois miser sur des espaces disponibles afin d'accueillir de nouvelles entreprises.

Les investissements municipaux

Graphique 2.2-1 : Répartition des revenus municipaux



La Ville dispose d'un budget de 18 213 248$ pour l'exercice financier 2014. Comme la majorité des villes au Québec, Cowansville compte une faible diversité de revenus municipaux. En effet les taxes municipales représentent 63% de l'ensemble des revenus municipaux. De ces taxes, la moitié est issue des immeubles résidentiels.

Tableau 2.2-1 : Dépenses de fonctionnement

Secteur		
Administration	3 079 598$	16,9%
Sécurité publique	2 964 746$	16,3%
Transport	3 265 691$	17,9%
Hygiène du milieu	3 482 872$	19,1%
Santé et bien-être	210 700$	1,2%
Urbanisme et développement	1 064 243$	5,8%
Loisirs et culture	2 998 898$	16,5%
Financement	1 146 500$	6,3%
Total :	**18 213 248$**	

Le total des dépenses de fonctionnement de la Ville de Cowansville en 2014 s'élève à 18 213 499$. La principale part est attribuée à l'administration (16,9%) alors que les secteurs de la sécurité publique, transport et hygiène du milieu se partage 53,3% de l'ensemble des dépenses. Le secteur santé et bien-être représente 1,2% des dépenses, le secteur urbanisme et développement compte pour 5,8% et le secteur financement pour 6,3%. Une part considérable est attribuée au secteur loisirs et culture, soit 16,5%, ce qui démontre la volonté de la ville de développer ce créneau.

2.2.3 Infrastructures physiques

Voies de transport :

- Cowansville est dotée de toutes les infrastructures de transport et de communications nécessaires pour bien appuyer son développement économique;

- La ville se rattache à l'autoroute 10 via les routes 139 et 241. Les routes 139 et 202 nous amènent aux autoroutes américaines 87, 89, 91;

- La ville de Cowansville est traversée par la ligne ferroviaire de Québec-Sud Inc. qui assure le transport des marchandises destinées au marché nord-américain;

- Cowansville est desservie par un aéroport régional, situé à Bromont, qui possède une piste pavée de 1 524 mètres. Cet aéroport est régi par une entente intermunicipale entre les villes de Cowansville, Granby et Bromont.

Énergie :

- Hydro-Québec assure la distribution de l'électricité sur tout le territoire de la ville de Cowansville par un poste de distribution électrique d'une puissance de 25 kV, sur courant triphasé;

- Gaz Métropolitain assure la distribution du gaz naturel pour l'ensemble du Québec. Le réseau d'alimentation de gaz naturel dessert les parcs industriels et une partie du territoire de la ville soit approximativement la moitié du territoire urbanisé.

Aqueduc et égout :

- Cowansville dispose d'un approvisionnement quotidien en eau potable de 227,000 hectolitres. Une usine d'épuration des eaux usées d'une capacité de traitement de 290,000 hectolitres est en fonction depuis 1986. Cowansville dispose également d'une usine de traitement des boues de fosses septiques située dans le parc industriel et relié aux technologies environnementales. Cette usine traite les boues de fosses septiques des résidences isolées.

Lieu d'enfouissement technique :

- Cowansville dispose du seul lieu d'enfouissement technique (LET) de la MRC. Il est administré par la Régie intermunicipale de gestion des matières résiduelles de Brome-Missisquoi (RIGMRBM). Le site actuel a une superficie de 15 ha et est en activité depuis 1977. La régie procède à son agrandissement sur 42.4 ha sur les terrains lui appartenant à l'ouest et au sud du terrain déjà en exploitation. L'agrandissement prolongera la durée de vie du site en permettant des améliorations majeures relatives à la cueillette du lixiviat, son traitement en étangs aérés et la collecte et la combustion des biogaz. Le projet a été soumis à la procédure d'étude des impacts environnementaux et le Bureau d'audiences publiques sur l'environnement a tenu des audiences à ce sujet. Un certificat d'autorisation pour procéder à l'agrandissement a été émis en mai 1998.

Parc industriel régional :

- Cowansville dispose de parcs industriels complètement aménagés représentant plus de 270 hectares. Ils sont desservis par les réseaux de gaz naturel, d'aqueduc et d'égouts pluviaux et sanitaires.

Les infrastructures et les équipements intermunicipaux

Lieu d'enfouissement technique

Le lieu d'enfouissement technique administré par la Régie intermunicipale de gestion des matières résiduelles de Brome-Missisquoi (RIGMRBM) localisé en bordure du rang Saint-Joseph est reconnu comme site d'enfouissement régional pour les déchets solides, comme précisé dans le texte ci-avant. Ce site prendra de l'expansion au cours des prochaines années.

Lac Davignon : prise d'eau potable

Le lac Davignon est un réservoir construit au milieu des années 1960 qui s'alimente par la rivière Yamaska. On y retrouve la prise d'eau potable municipale fournissant l'ensemble du réseau municipal. Aussi des mesures réglementaires seront prévues pour établir un périmètre de protection autour de cette source d'approvisionnement en eau potable permettant ainsi de préserver la qualité de l'eau. Un périmètre de protection sera également établi pour les autres prises d'eau privées dans la municipalité desservant plus de 20 personnes. Ce plan d'eau présente des caractéristiques physiques, visuelles et naturelles des plus intéressantes. Les objectifs visés sont la facilité d'accès aux sites, maintenir la qualité de l'eau de la plage municipale, compléter les aménagements et les équipements déjà établis, protéger les berges en bordure du lac, entourer le plan d'eau d'une utilisation du sol compatible à sa mise en valeur de façon à découvrir les paysages et les points de vue pittoresques.

Le lac Davignon de par sa situation permet d'offrir aux résidents des aires d'activités récréatives et culturelles. Par la même occasion, il s'agit de susciter une attractivité touristique et un intérêt pour les résidents des zones urbaines avoisinantes. L'aménagement d'un itinéraire cyclotourisme stimulerait l'attrait qu'offre le cachet panoramique du lac, du milieu écologique et du caractère architectural particulier et patrimonial du vieux Sweetsburg. Toutes ces composantes doivent s'harmoniser avec le milieu naturel et rechercher l'amélioration de la qualité des berges autour du périmètre du lac Davignon.

Des mesures de protection et implantation d'usages compatibles devront être considérées par les villes en amont du lac Davignon pour assurer la qualité de l'eau. Entrée en vigueur au mois d'août 2014, le règlement sur le prélèvement d'eau et leur protection prévoit les modalités relatives à l'autorisation de prélèvement d'eau et à prescrire certaines normes applicables aux prélèvements d'eau, aux installations servant à les effectuer ou à des installations ou activités susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau pouvant être prélevée à proximité. Le règlement vise à assurer la protection des eaux prélevées à des fins de consommation humaine ou à des fins de transformation alimentaire.

Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

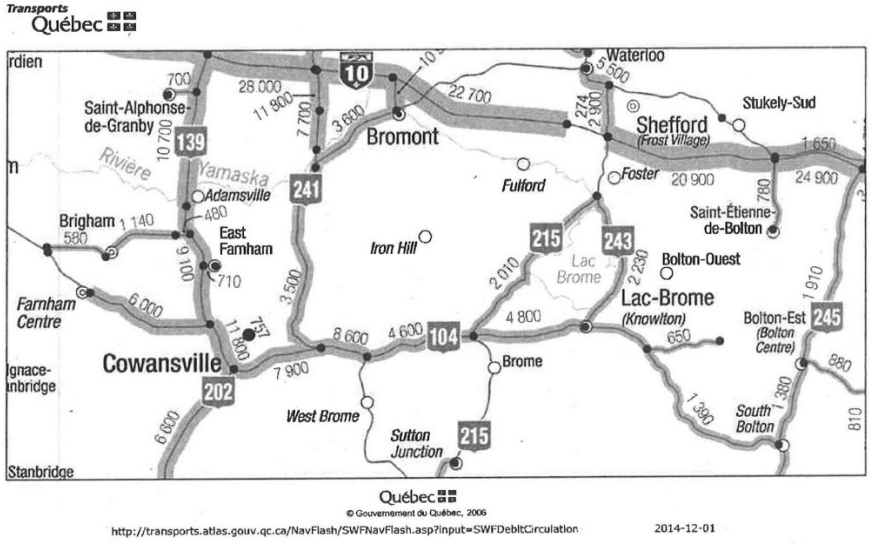
La dimension transport est une composante obligatoire du plan d'urbanisme depuis la modification de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en 1993. Cette dimension transport est également une composante obligatoire du schéma révisé. Il importe donc pour la ville de bien connaître les différents réseaux de transport qui la desservent, d'en évaluer leurs caractéristiques et de prendre en compte celles-ci dans l'établissement des grandes orientations et affectations des sols.

Description du réseau routier

La ville est au carrefour de routes régionales. Ces routes sont 104, 139, 241 et 202. La route 104 assure les principaux déplacements est-ouest et la route 139 les principaux déplacements nord-sud.

Débits journaliers moyens 2012 des principales routes régionales :

Route	DJMA
104	*6600*
139	*11800*
202	*6600*
241	*3500*



Le volume croissant de circulation sur la route 139 fait en sorte qu'elle est considérée comme une route d'envergure nationale. Plusieurs produits manufacturiers transigent vers les États-Unis via cette route.

La route 241 (boulevard Pierre-Laporte) constitue un autre axe de circulation nord-sud fort achalandé compte tenu qu'il permet de relier Cowansville et Granby. À mi-chemin on retrouve le parc industriel de Bromont, pôle important d'emplois et l'aéroport régional des Cantons de l'Est. Le volume de circulation est en hausse constante depuis quelques années.

En ce qui concerne les déplacements est-ouest, la route 104 relie les villes de Farnham, Cowansville et Lac-Brome. On dénote une baisse d'achalandage pour le tronçon en direction de Farnham et une hausse en direction de Lac-Brome.

Finalement, la route 202 relie Cowansville à Dunham et Bedford. Cette route a un achalandage légèrement à la hausse depuis l'implantation de grandes surfaces en 2001 et 2002 et pendant les périodes de pointe lors des activités de vendanges à l'automne. Cette route est aussi appelée route des vins.

Le Ministère des transports du Québec (MTQ) prévoit, dans un horizon à moyens termes (3 à 5 ans), des travaux de conservation de chaussée ainsi qu'un travail d'amélioration du réseau. Il est prévu un renforcement et revêtement de surface de la route 104 (tronçon de la route 241 à la route 139), une couche d'usure de la route 241 (tronçon de l'intersection de la route 104 à la rue Larouche et de l'intersection de la rue Principale à 400 m au nord du boulevard Pierre-Laporte). Finalement, les travaux de drainage et d'élargissement de la chaussée pour la route 104 (tronçon de 500 m à l'ouest de la route 139 sur 2,65 km en direction ouest) au coût de près de 3 M$ ont été complétés.

Le réseau ferroviaire

Sur le territoire de Cowansville l'on retrouve une ligne de chemin de fer du Québec Sud qui relie la ville de Cowansville à Farnham et Sutton ainsi qu'aux États-Unis, notamment aux villes de Richford et Newport. On y transporte principalement des matières non transformées comme le plastique. La problématique reliée à la présence de cette ligne concerne la présence de nombreuses traverses à niveau occasionnant des problèmes de sécurité et d'entretien de la chaussée et le bruit engendré par le déplacement du train et les sifflets. Il est à noter, comme il est indiqué dans le schéma révisé deuxième remplacement, que les possibles tronçons abandonnés au cours des prochaines années sont des occasions favorables à leurs conversions en corridors verts multifonctionnels, notamment en piste cyclable. Le maintien de ces corridors de circulation en un seul tenant est à privilégier à moyen et long terme que ce soit à des fins récréatives ou utilitaires.

Le transport aérien

Pour la ville de Cowansville, l'aéroport régional Roland-Désourdy situé à Bromont et dont la ville fait partie de la Régie aéroportuaire des Cantons de l'Est chargée de la gestion de l'aéroport, constitue un élément moteur pour le développement de la ville. Cet aéroport avec plus de 40 000 mouvements aériens par année, se situe au 3^{e} rang en importance au Canada dans la catégorie régionale commerciale.

Le camionnage lourd

La ville à l'instar des autres municipalités a adopté une réglementation sur la circulation lourde. Celle-ci permet de rationaliser les déplacements de véhicules lourds sur le réseau routier dans une optique de préservation de la qualité du réseau et pour un meilleur voisinage.

Les corridors verts multifonctionnels

La ville de Cowansville s'inscrit dans le réseau vert avec sa chaussée désignée (Freeport) qui relie Brigham et Farnham à Cowansville. Malgré cela, Cowansville demeure isolée des grands axes cyclables. Deux autres liens sont proposés entre la ville de Cowansville et la municipalité de Brome, en empruntant des routes locales au sud de la route 104, et vers la ville de Bromont, en utilisant également des routes rurales. D'autres liens pourraient être envisagés pour relier Cowansville à Dunham et la ville de Lac-Brome.

Fonctionnalité des corridors routiers supérieurs

En considérant des critères d'analyse comme, les débits journaliers, le milieu urbain ou suburbain traversé et les vitesses maximales autorisées, le schéma a identifié 2 tronçons à Cowansville qui présentent des lacunes de fonctionnalité :

- La route 104, de l'intersection de la route 139 jusqu'au chemin du Golf ;
- La route 202, de l'intersection de la route 104 jusqu'à la limite municipale.

La ville de Cowansville a préparé un plan directeur des accès à la route 139 et approuvé par le ministère des transports. Plusieurs interventions ont été réalisées par la ville afin de régulariser certaines intersections pour se conformer au plan directeur. L'accès de la rue Orléans reste à corriger.

Contraintes reliées aux réseaux routiers et ferroviaires

Compte tenu de l'importance de certaines routes en termes de volume de circulation, l'on constate aux abords de ces routes un climat sonore pouvant causer une contrainte de voisinage pour certaines activités pour des motifs de santé publique ou de bien-être général. Le niveau sonore seuil pour l'inconfort est de 55 dBA. Aussi, dans ces cas, il y aura lieu de prendre des mesures relatives aux usages à prohiber à proximité de ces emprises ou à des mesures de mitigation à favoriser comme la nécessité de prévoir une zone tampon.

De même pour la voie ferrée qui traverse la ville, il y a lieu de prévoir des dispositions relatives aux distances à respecter entre l'emprise de la voie ferrée et les zones résidentielles, institutionnelles et récréatives.

Le tracé projeté des principales voies de circulation

La ville de Cowansville ne prévoit pas à court terme la construction de rues à caractère collectrice ou artère. Toutefois, la ville identifie un corridor d'emprise pour le prolongement futur, en temps opportun, du boulevard J.-André-Deragon au nord de la ville entre les rues Spring et du Nord. Ce tronçon lorsque complété, constituera une véritable collectrice au nord en appui à la rue Principale.

De plus, la ville prévoit de nouveaux accès à la route 139 comme il est montré au plan d'affectation des sols.

2.2.4 Éléments d'intérêt

Historique et patrimonial :

Le territoire de Cowansville recèle d'un potentiel architectural patrimonial qui se retrouve dans le secteur de la rue William dans le secteur de la rue du Sud, dans le secteur de la rue Principale aux environs des rues du Nord et James et un dernier secteur se trouve plus à l'est sur la rue Principale et concerne le secteur appelé Sweetsburg (voir carte 10-5 et 10-6 tirées du schéma de la MRC).

Parmi les bâtiments qui retiennent particulièrement l'attention : la maison Nesbitt, la maison Bruck, l'ancienne église anglicane United Church et le palais de justice. Il faut mentionner également dans ce patrimoine architectural le pont couvert sur la rivière Yamaska sud-est, rue Bell.

Les territoires d'intérêt historique et culturel

En 2013, la Ville de Cowansville a procédé, en collaboration avec la firme Groupe BC2, à un inventaire patrimonial sur l'ensemble de son territoire.

Le règlement du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) sera révisé en 2015 afin d'intégrer l'inventaire patrimonial. La ville de Cowansville désire revoir les critères et les objectifs de ses zones afin d'optimiser la protection des architectures particulières des bâtiments. Des zones de PIIA seront délimitées au périmètre de nouveaux secteurs dont le potentiel de conservation des habitations a été jugé essentiel. Les ensembles patrimoniaux font partie intégrante du PIIA.

La ville de Cowansville possède des attraits qui témoignent d'événements ou d'activités ayant marqué l'histoire et les manifestations culturelles représentatives. Ils prennent la forme du secteur englobant un ensemble architectural particulier. Le pont couvert mérite également une attention et une préservation particulière en fonction de son élément patrimonial à valeur historique. D'ailleurs ce pont a fait l'objet au cours des 20 dernières années d'une restauration majeure qui tient compte de ces caractéristiques originales.

Sur la rue du Sud, la maison Nesbitt se distingue par son architecture du type second empire, son volume et son implantation sur le terrain.

À partir de l'Église United Emmanuel de style néo-gothique jusqu'au garage Deragon, le côté nord de la rue Principale a conservé une certaine unité. Parmi les résidences, on distingue plusieurs maisons néo-classiques et quelques grandes maisons victoriennes aux caractéristiques néo-renaissance.

La rue Principale se poursuit jusqu'à l'ancienne municipalité de Sweetsburg qui a conservé des éléments architecturaux très intéressants, mentionnons le Palais de Justice. Près de là, on remarque un alignement de maisons néo-classiques avec pignon sur rue qui forment un ensemble harmonieux. Les différents secteurs sont identifiés aux cartes 10-5 et 10-6 tirées du schéma d'aménagement révisé.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

- Secteur du centre-ville;
- Développement issu de l'arrivée du chemin de fer en 1860.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DOMINANTES

Ensemble 1- Rue du Sud

- Maison Nesbitt (1881-1882) de style second Empire très élaboré;
- Présence d'une ancienne écurie transformée en garage;
- École primaire Heroes Memorial représentative de la 1ère moitié du XX siècle.

Ensemble 2- Rue William

- Ensemble résidentiel de grand intérêt;
- Résidences de styles néoclassiques, néogothique, four square style et néorenaissance;
- Ancienne banque Eastern Township.

Ensemble 3- Portion ouest de la rue Principale

- Ensemble commercial, public et résidentiel;
- Église unie Emmanuel (1890) d'inspiration néogothique;
- Beaux bâtiments victoriens extrêmement bien conservés;
- Maison Bruck d'architecture second Empire;
- Insertions réussies et malheureuses.

Municipalité régionale de comté Brome-Missisquoi

ENSEMBLE PATRIMONIAL

COWANSVILLE

(amendé par le règlement 07-1010) **Carte 10-5**

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES • Secteur extrême est de la rue principale; • Présence de résidences luxueuses et de bâtiments institutionnels remarquables; • Utilisation récurrente de la brique; • Proximité du Lac Davignon.	*Municipalité régionale de comté Brome-Missisquoi*
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DOMINANTES **Ensemble 4- Sweetsburg** • Palais de justice (1860); • Ancienne église anglicane Christ Church; • Église Sainte-Rose-de-Lima (1888-1889); • Manoir Sweetsburg (1868) de style néogothique; • Maisons néoclassiques.	**ENSEMBLE PATRIMONIAL** **COWANSVILLE** (amendé par le règlement 07-1010) **Carte 10-6**

Écologique :

On retrouve peu de site recelant un potentiel écologique sur le territoire de Cowansville. Seules les aires de confinement du cerf de Virginie se retrouvent au nord de la municipalité au-delà du boulevard J.-André-Deragon projeté. Les différents plans d'eau, la rivière Yamaska sud-est et le lac Davignon constituent également à coup sûr des éléments d'intérêt écologique.

Touristique :

Les éléments d'intérêt touristiques reposent sur les attraits, activités et services. Aussi, la ville de Cowansville fait partie notamment de circuits touristiques offerts (circuit « Paysages pittoresques », circuit « Villégiature » et circuit « Charmants villages ») et présente un festival annuel Musique en Vue.

Paysage :

Cowansville dispose de plusieurs paysages d'intérêt esthétique et récréotouristique. Mentionnons à ce titre que la MRC a mandaté la firme APP Inc. visant à faire un inventaire de la sensibilisation des paysages, inventaire réalisé en 2001 (**APP Inc.**, *Inventaire de la sensibilité des paysages forestiers et agroforestier de la MRC Brome-Missisquoi, août 2001, 104 p. et annexes*). Dans cette étude, il était révélé la qualité du paysage sur le territoire de Cowansville était principalement d'envergure provinciale.

2.2.5 Les contraintes au développement

Contraintes naturelles

Les milieux humides incluant les aires de conservation et les zones inondables sont les 2 types de contraintes naturelles auxquelles il faut porter une attention particulière en encadrant le développement.

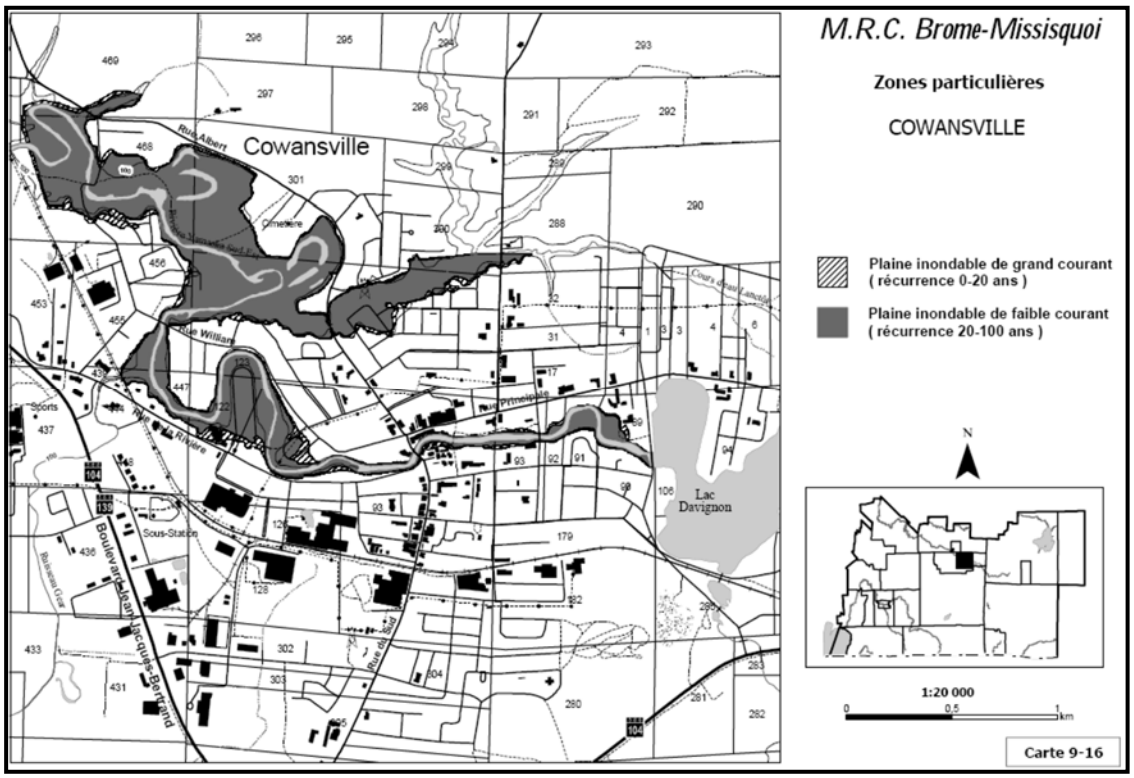
Milieux humides et aires de conservation

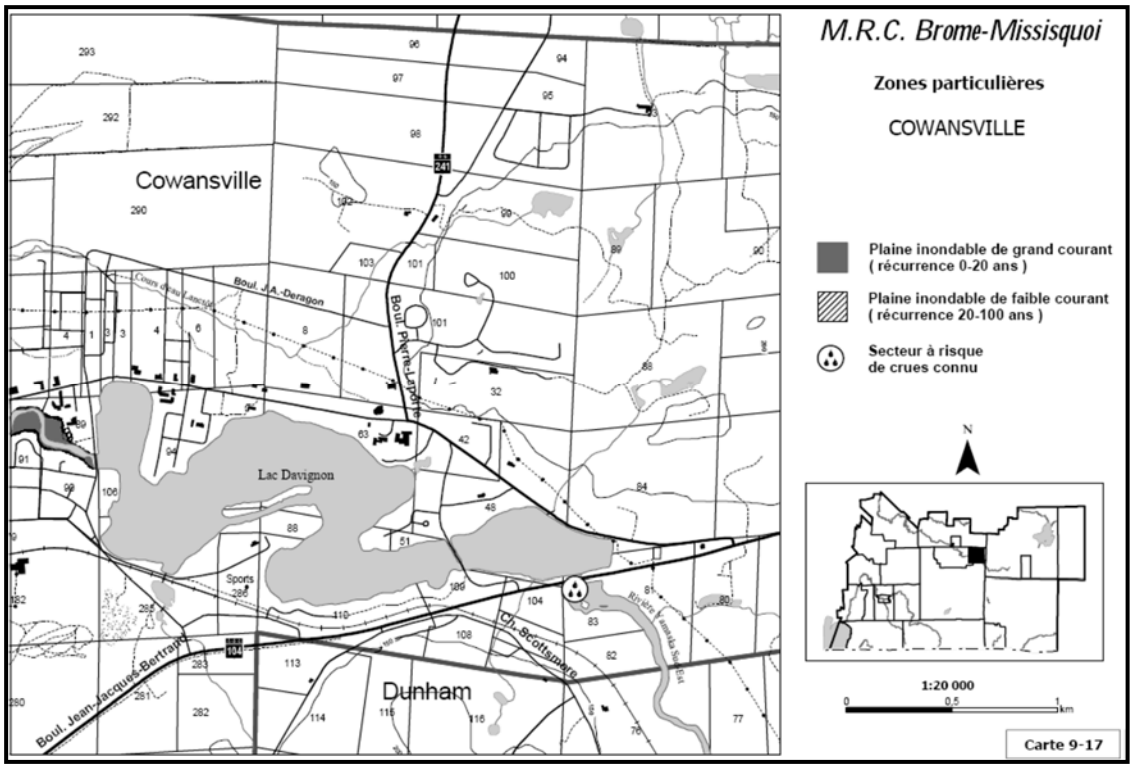
Un plan directeur des milieux humides, des cours d'eau et des aires de conservation a été préparé par le Service de l'aménagement urbain et de l'environnement, et présente la compilation des études biologiques qui ont été effectuées sur le territoire de la ville de Cowansville. Ce plan permet de visualiser les contraintes environnementales des terrains à développer et ainsi de prévoir une planification plus adéquate des interventions urbaines et du lotissement en conformité avec la Loi sur la qualité de l'environnement.

Zones inondables

Nous retrouvons sur le territoire Cowansvillois des contraintes d'inondation. Elles se retrouvent principalement le long de la rivière Yamaska sud-est, au sud et au nord de la rue William ainsi qu'à l'est et à l'ouest de la rue Albert. Le territoire couvert par le premier type domine largement et constitue la contrainte la plus importante compte tenu des limitations des constructions autorisées dans cette zone. Mentionnons que l'on retrouve aussi un secteur à risque de crues connu, à l'embouchure du Lac Davignon.

Les zones sont identifiées aux cartes 9-16 et 9-17 tirées du schéma d'aménagement révisé et on retrouve ces plans dans l'état de la situation (1ère partie) sous le titre « Éléments de contraintes au développement ». On distingue deux types de zone inondable soit les plaines inondables de faible courant (récurrence 20-100 ans) et les plaines inondables de grand courant (récurrence 0-20 ans). Les zones inondables sont sujettes, selon le type, à des restrictions d'implantation qui imposent des règles d'immunisation afin de prévenir certains dommages aux bâtiments. Des normes restreignent la construction et en y obligeant le respect des normes particulières dans les secteurs susceptibles d'être inondés fréquemment. À noter que l'on retrouve aussi un secteur à risque de crues connu à l'embouchure du Lac Davignon.





Contraintes anthropiques

L'on retrouve un poste de transformation d'Hydro-Québec dans le parc industriel. Son intégration au voisinage immédiat est effectuée par un contrôle en termes d'affectation à proximité de ce dernier. On doit également considérer la présence du site d'enfouissement régional situé au sud-ouest de la ville. Le voisinage immédiat est donc restrictif en termes d'usage pour assurer un bon voisinage. La prise d'eau potable au lac Davignon doit également être protégée pour éviter une contamination due aux activités humaines en son voisinage. D'ailleurs, la Ville a adopté en 2010 un plan d'action pour le bassin-versant du Lac Davignon afin d'assurer une protection accrue des activités au pourtour et en amont.

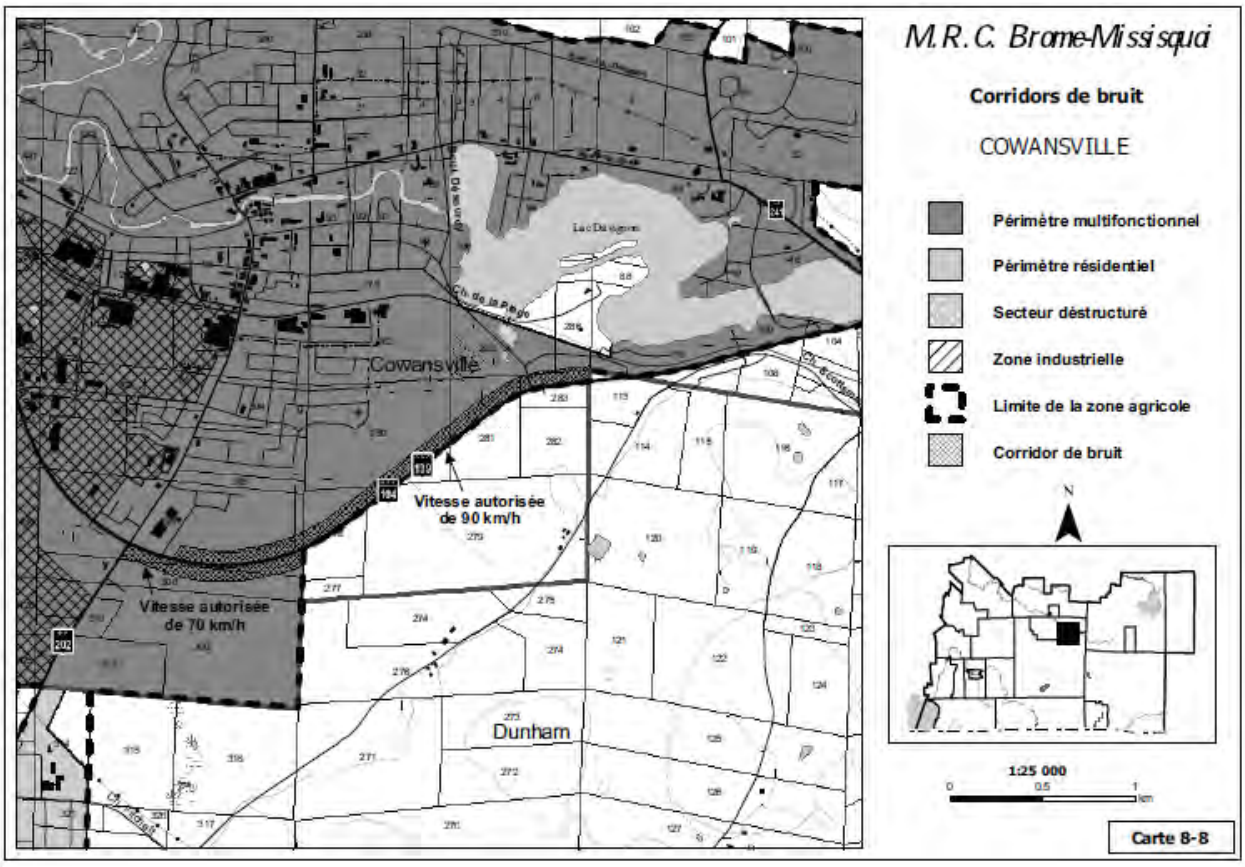
Le site d'enfouissement

On retrouve également une industrie utilisant des matières dangereuses et située au 190, chemin Brosseau (Chemrec). Il sera prévu des mesures concernant l'implantation de ce type d'industrie et concernant l'occupation du sol à proximité de tous sites utilisant des matières dangereuses afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

Finalement, il faut mentionner la présence de corridors de transport qui soit par leur nature ou leur volume de circulation qu'ils engendrent, entraîne un niveau sonore élevé créant des inconvénients de voisinage pour certains usages. Sur le territoire de la ville, deux corridors problématiques sont identifiés :

- Le premier concerne le tronçon 104-02-020 de la route 104 qui présente des niveaux sonores élevés dus aux volumes élevés de circulation (plus de 5 200 véhicules par jour moyen annuel) ce qui provoque des niveaux sonores au-delà du seuil de 55 dBA à la limite de l'emprise. Il y a donc lieu de prohiber certaines activités telles les fonctions résidentielle, institutionnelle ou récréative dans ce corridor de bruit montré à la carte 8-8 ci-jointe, pour assurer un développement durable. Ces restrictions pourront être levées moyennant la mise en place de mesures d'atténuation visant à ramener les niveaux sonores à 55dBA Leq, 24 h sur un période de 24 h. Des études spécifiques devront être produites et approuvées par la ville pour pouvoir bénéficier de cette exception;

- Le deuxième se rapporte à la présence de la voie ferrée de Québec Sud Inc. qui traverse d'est en ouest le territoire de la ville. Les sources de bruit résultent de la composition du convoi, de l'état de la voie ferrée, la vitesse du train et sa fréquence. Ces nuisances relatives au niveau sonores à proximité des emprises peuvent être non négligeables si la voie traverse des milieux résidentiels, institutionnels ou récréatifs. Aussi, certaines mesures d'éloignement seront prises pour favoriser une coexistence harmonieuse entre ces usages peu compatibles.



Contraintes d'extractions

Territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM)

La Municipalité régionale de comté Brome-Missisquoi s'est prévalue de son pouvoir en vertu de l'article 6 (1er alinéa, par. 7) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), en identifiant des secteurs comme territoire incompatibles à l'activité minière (TIAM) à son schéma d'aménagement et de développement (SAD). Une carte montrant les territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM) est ajoutée comme Annexe 7 pour faire partie intégrante du présent règlement.

Activités reliées aux carrières, sablières et autres sites miniers

L'interdiction prévue des secteurs comme territoire incompatible à l'activité minière (TIAM) ne vise pas les carrières et les sablières dont le droit aux substances minérales appartient au domaine privé. Le domaine privé correspond à toutes les substances minérales dont le droit n'appartient pas au domaine de l'État, tel qu'établi en vertu de la Loi sur les mines.

Amendement R-1840-16-2023

2.3 ÉVOLUTION SOCIO-ÉCONOMIQUE

La population

Cowansville est la ville la plus populeuse de la MRC Brome-Missisquoi avec 12 489 habitants ce qui constitue 26% de l'ensemble de la MRC. L'évolution démographique affiche une population stable et en lente progression. Les plus récentes données entre les recensements de 2006 et 2011 démontrent un accroissement de la population de 2,5%.

Tableau 2.3-1 : Évolution de la population de Cowansville, 1986-2011

Années	1986	1991	1996	2001	2006	2011	% variation 06-11
Nombre de personnes	11 463	11 980	12 051	12 032	12 182	12 489	2,5%

Constat : La population se maintient et progresse lentement.

Compétition de bateau-dragon au lac Davignon

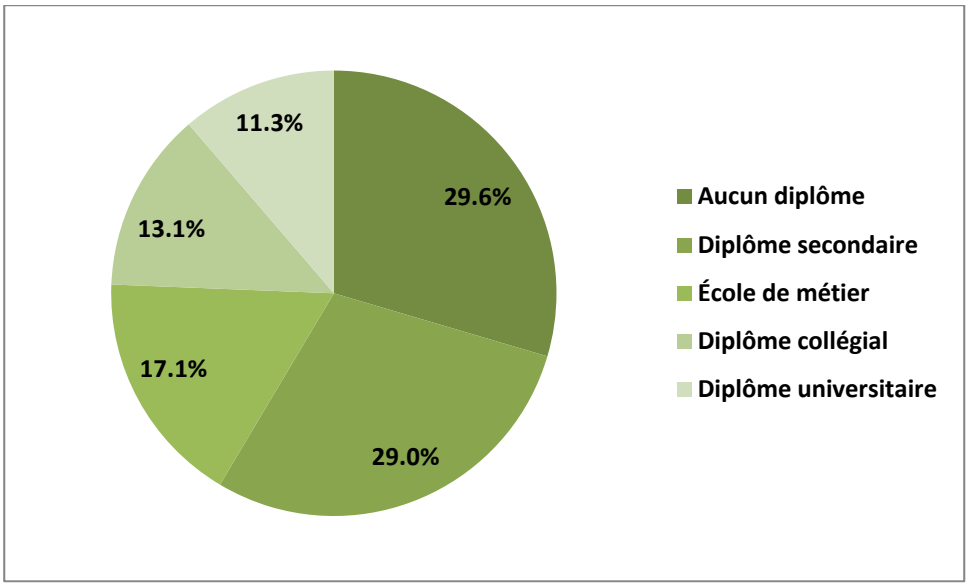
Tableau 2.3-2 : Évolution selon les classes d'âge

Catégories d'âge	1991	2011	% variation 1991-2011
0 à 14 ans	2 360	1 900	-24,2%
15 à 64 ans	7 975	8 945	10,84%
65 à et plus	1 645	2 460	33,1%

L'âge moyen des résidents de Cowansville est de plus en plus élevé. La proportion de jeunes âgés entre 0 et 14 ans a chutée de 24,2% depuis 20 ans (de 1991 à 2011), alors que la population de gens âgés de 65 ans et plus a augmentée de 33,1%. Durant cette même période la population active, formée des gens de 15 à 64 ans, a augmentée de 10,84%. Toutefois ce phénomène n'est pas unique à Cowansville mais est observable à l'échelle de la MRC et même de la province.

Constat : Le vieillissement de la population est clairement observable à Cowansville tout comme dans l'ensemble de sa MRC.

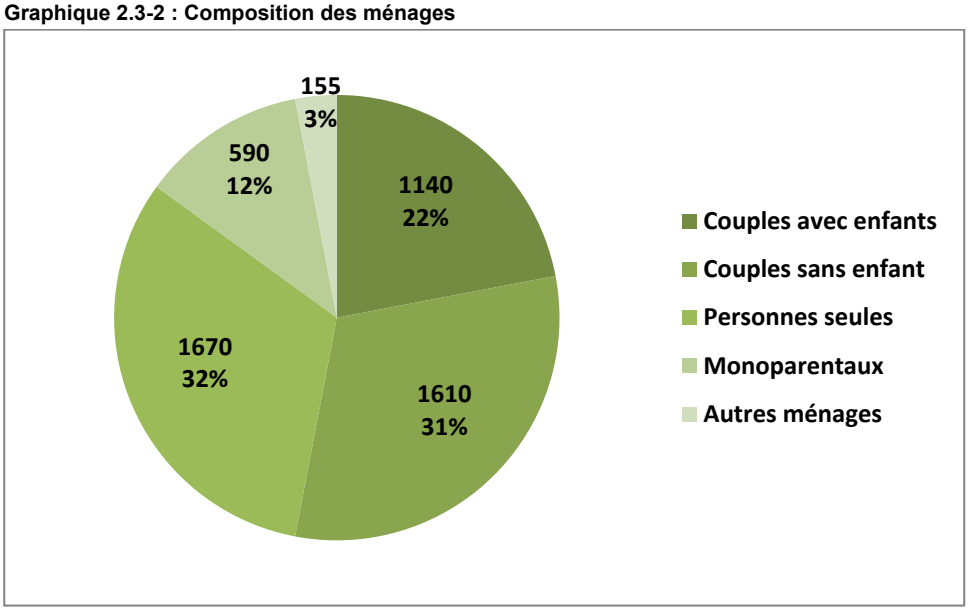
Graphique 2.3-1 : Plus haut niveau de scolarité atteint



Le pourcentage de la population n'ayant pas de diplôme d'études secondaire est de 29,6% contrairement à 17,1% pour la Montérégie. Les gens dont le plus haut niveau de scolarité est le diplôme secondaire comptent pour 29% alors qu'il est de 22,5% en Montérégie. Les diplômés d'écoles de métiers sont sensiblement les même avec 17,1% et 18,2%. Les diplômés du collégial représentent 13,1% alors qu'ils sont 17,9% pour l'ensemble de la Montérégie. Enfin, la population détenant un diplôme universitaire ne compte que pour 11,3% comparativement à 24,2% pour la région.

Constat : À tous les niveaux de scolarité, la population de Cowansville présente des taux de diplomation moindres que ceux de la Montérégie.

Graphique 2.3-2 : Composition des ménages



Le nombre total de ménages de Cowansville se situe maintenant à 5165, ce qui représente une croissance de 5,6% par rapport à 2001 (4890 ménages). Entre 1996 et 2001, la croissance des ménages a été de 3,6%. La composition des ménages est caractérisée par une forte concentration de ménages formés de personnes seules, soit 32,3%. Les couples sans enfants représentent 31,2% de la population alors que les couples avec enfants représentent 22,1%. Les familles monoparentales comptent pour 11,4% et les autres ménages (multifamiliaux et ménages non familiaux) 3%.

Constats : Le nombre total de ménages de Cowansville est en constante augmentation. ◦Les ménages formés de personnes seules sont les plus nombreux suivis de justesse par les couples sans enfants.

Les enfants au parc

Tableau 2.3-3 : Estimation du nombre de ménages 2011-2021, Superficies disponibles dans le périmètre d'urbanisation

Années	2001	2006	2011	2016	2021	% variation 01-21	Ménages supplémentaires 01-21
Nombre de ménages	4 879	5 047	5 201	5 324	5 432	11,1%	544

À l'aide des projections démographiques de *l'Institut de la Statistique du Québec,* la MRC a évalué l'adéquation entre la demande en nombre de nouveaux ménages et l'offre en superficies de terrains vacants. Ainsi selon les projections, la ville de Cowansville doit donc s'attendre à une augmentation de 11,1% du nombre de ménages (544 ménages supplémentaires) entre 2011 et 2021.

Constat : La superficie disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est suffisante pour permettre l'accroissement du nombre de ménages anticipé.

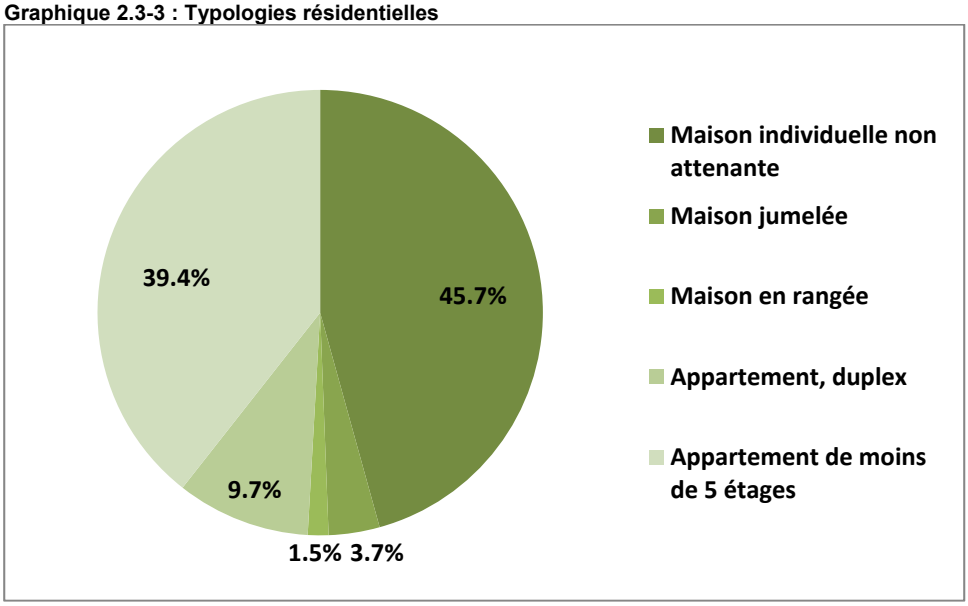
Afin d'attirer les familles et d'assurer leur épanouissement, Cowansville s'est doté d'une politique familiale et amie des aînés qui vise, entre autre, à offrir une diversité de services abordables et d'en faciliter l'accès.

Le cadre bâti

Résidentiel

On dénombre 5165 logements à Cowansville. De ce nombre, 2825 (55%) logements sont occupés par le propriétaire alors que 2340 (45%) logements sont loués. Une faible majorité de la population est donc propriétaire de son logement. Les paiements mensuels moyens pour les logements loués sont de 490$ alors qu'ils sont de 566$ pour l'ensemble du Québec. Par contre, comme les revenus sont plus faibles à Cowansville que la moyenne provinciale, la proportion logement/revenu équivaut sensiblement à la moyenne québécoise.

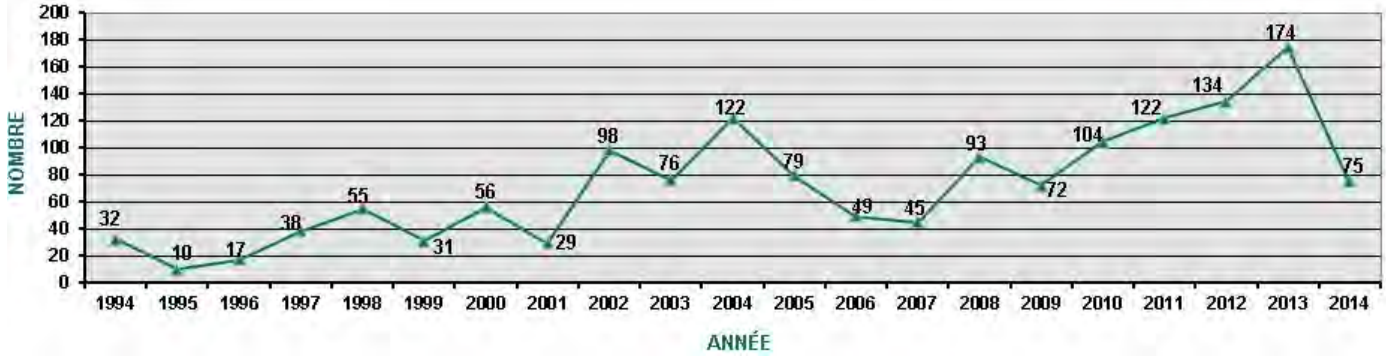
Graphique 2.3-3 : Typologies résidentielles



Les types d'habitations résidentielles de Cowansville sont principalement réparties entre « maison individuelle non attenante » et « appartement de moins de cinq étages », qui comptent respectivement pour 45,7% et 39,4% de l'ensemble des logements privés. Les appartements duplex représentent 9,7% alors que le reste est partagé entre les maisons jumelées (3,7%) et les maisons en rangées (1,5%).

Graphique 2.3-4 : Répartition annuelle des mises en chantier
IMMEUBLES

Graphique 2.3-5 : Répartition annuelle des nouveaux logements
LOGEMENTS



Au cours des 20 dernières années, soit de 1994 à 2014, environ 901 immeubles résidentiels ont été construits sur le territoire de la ville de Cowansville. Après avoir connu une moyenne d'une vingtaine de construction par années, le rythme de construction s'est accéléré depuis 2005. Effectivement, l'on observe une moyenne de 60 nouvelles mises en chantier annuellement. L'année la plus prolifique fut 2012 où 89 permis de construction pour des bâtiments résidentiels ont été octroyés. Toujours selon la même période des 20 dernières années, 1511 nouveaux logements ont été aménagés sur le territoire. Mis à part une légère baisse en 2006-2007, le nombre de nouveaux logements est en hausse depuis 2002. Les dernières années ont d'ailleurs été considérables avec 134 nouveaux logements en 2012 et 174 nouveaux logements en 2013.

Afin de favoriser le développement résidentiel et de faciliter l'accès à la propriété, Cowansville s'est doté d'un programme d'aide financière qui représente l'équivalent d'une année de taxe foncière pour une maison unifamiliale neuve et le condominium et de la moitié pour une maison en revente.

Commercial

Un règlement de plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) est en vigueur dans le secteur du centre-ville et vise à encadrer les interventions sur les bâtiments existants et l'harmonisation des nouvelles constructions au patrimoine bâti.

Afin d'assurer la conservation du cadre bâti, Cowansville a adopté un programme de revitalisation des façades commerciales pour une section des rues Principale, du Sud et de la Rivière afin de remettre en état les façades selon un style architectural harmonieux. Le programme permet de couvrir jusqu'à 50% (max. 30 000$) du coût des travaux de rénovation.

Programme de revitalisation des façades commerciales

3 PROBLÉMATIQUE ET ENJEUX

Suite à une description détaillée des composantes urbaines et sociales observées à Cowansville, il est maintenant possible de procéder à une synthèse des problématiques et des enjeux qui se trouvent au cœur de la dynamique de Cowansville.

Démographie : vieillissement de la population

Forces

- Population stable et en progression

Opportunités

- Renouvellement de la population
- Développer des services pour la population âgée ; transport, santé, habitation

Aujourd'hui → Demain

Faiblesses

- Population vieillissante
- Population peu scolarisée

Menaces

- Déficit des générations
- Manque de main d'œuvre qualifiée

L'analyse des données relatives à l'enjeu démographique font état d'une population stable et en progression. Par contre, celle-ci est très vieillissante et inversement on assiste à une diminution du nombre de jeunes enfants. L'augmentation de la population de personnes âgées exigera la fourniture de services particuliers tels les services de transport, de santé et d'habitation.

On remarque également que dans l'ensemble, la population de Cowansville est moins scolarisée que celle de la Montérégie, ce qui se reflète par un manque de qualification de la main d'œuvre locale.

Aménagement du territoire : cohabitation des usages et développement

Forces

- Construction résidentielle en hausse
- Espaces disponibles à l'intérieur du périmètre urbain
- Pôles de services importants

Opportunités

- Hausse de la valeur foncière
- Planification adéquate des espaces vacants
- Consolider les pôles en vigueur

Aujourd'hui → Demain

Faiblesses

- Étalement urbain au profit des municipalités rurales
- Investissements commerciaux concentrés dans le « power center »

Menaces

- Réduction de l'assiette fiscale de la ville
- Détérioration et vacance du centre-ville

L'aménagement du territoire et l'utilisation du sol dresse le portrait d'une communauté. Cowansville est caractérisé par un noyau urbain où se côtoie plusieurs usages. La cohabitation des secteurs agricoles, industriels et résidentiels peut certes s'avérer difficile bien que les règlements d'urbanisme soient en vigueur pour contrôler le tout.

En termes de planification du développement on remarque que la construction est en hausse depuis quelques années. Il est également démontré que la superficie disponible du périmètre d'urbanisation est suffisante pour permettre l'accroissement du nombre de ménages anticipé. Bien que l'espace soit disponible il est primordial qu'une planification adéquate de ces espaces soit effectuée.

Par ailleurs, le phénomène d'étalement urbain n'échappe pas à Cowansville mais sous une forme particulière ; on assiste à un déplacement de population vers les municipalités rurales.

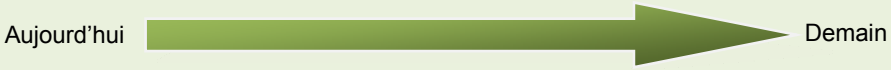
Environnement : pour une pratique de gestion environnementale intégrée

Forces

- Présence d'installations pour la valorisation des matières résiduelles et d'un lieu d'enfouissement répondant aux normes environnementale
- Plan directeur du bassin versant du Lac Davignon
- Initiatives municipales en environnement
- Plan directeur des milieux humides
- Écocentre

Opportunités

- Mise en place d'une réelle gestion intégrée des matières résiduelles visant à réduire l'enfouissement
- Mise en place d'actions concrètes issues du plan d'action
- Instauration de programmes environnementaux innovateurs
- Améliorer la récupération des matières recyclables



Faiblesses

- Faible pourcentage de matières récupérées ou valorisées
- Vieillissement prématuré du lac Davignon

Menaces

- Investissement financiers majeurs nécessaires
- Risque de détérioration de l'approvisionnement en eau potable

Au niveau de la gestion des matières résiduelles, plusieurs mesures ont été prises afin de réduire la quantité de matières destinées à l'enfouissement. On remarque toutefois que malgré ces efforts une quantité importante de matières n'est pas recyclée ou valorisée. Des efforts restent donc à faire et des investissements financiers importants sont à prendre en compte pour la gestion à long terme des matières résiduelles.

La gestion de l'eau par bassin versant est primordiale pour un réservoir d'alimentation en eau tel le lac Davignon. En ce sens le Plan directeur développé par la Ville représente un outil pertinent et la mise en place des actions issues du document devrait permettre l'amélioration de la qualité de l'eau.

La Ville a développé certaines initiatives municipales en matière d'environnement qui contribuent à affirmer son rôle de ville verte. C'est là un pas dans la bonne direction d'une gestion environnementale intégrée.

Économie locale : attirance et rétention des entreprises

Forces

- Revenu plus élevé que celui de la MRC et près de la moyenne provinciale
- Faible taux de chômage
- Population travaille dans la ville
- Parc industriel d'importance

Opportunités

- Promouvoir le travail à domicile
- Diversification de l'économie
- Réaliser un plan d'action pour le parc industriel
- Attirer les PME
- Trouver une vocation spécifique au parc industriel
- Formation adaptée aux besoins des entreprises

Aujourd'hui → Demain

Faiblesses

- Fermetures d'usines récentes
- Difficultés du secteur manufacturier
- Peu de diversification d'entreprises
- Main d'œuvre peu scolarisée
- Exode des cerveaux

Menaces

- Hausse du taux de chômage
- Exode de la population active
- Manque de main d'œuvre qualifiée

L'analyse des données statistiques économiques dresse un portrait enviable de Cowansville. En effet, on remarque que le revenu médian y est plus élevé que dans la région, que le taux de chômage est relativement faible et que la population travaille majoritairement dans leur ville de résidence.

Or, une analyse plus détaillée du marché de l'emploi et de la main d'œuvre révèle une situation plus difficile. Les complications du secteur manufacturier ont entraîné de nombreuses mises à pied et fermetures d'usines récemment. Quant à la main d'œuvre, celle-ci est vieillissante et la relève est peu présente. La main d'œuvre est également peu scolarisée et la priorité devra être mise au niveau de l'éducation afin d'assurer une relève compétente.

Au niveau des opportunités d'avenir, il appert que Cowansville aurait avantage à réaliser un plan d'action pour le parc industriel et lui définir une vocation spécifique qui saura positionner la ville dans ce secteur compétitif.

Équité et cohésion sociale : renforcement

Forces

- Amélioration de la situation des femmes sur le marché du travail
- Vie communautaire active; présence de nombreux organismes socio-communautaires
- Budget municipal d'importance
- Bonne part du budget consacré au secteur loisir et culture

Opportunités

- Meilleure intégration des femmes au marché du travail
- Participation citoyenne au développement de la collectivité
- Développement actif du secteur loisir et culture

Aujourd'hui → Demain

Faiblesses

- Inégalités dans le partage de l'emploi pour les jeunes et les femmes

Menaces

- Hausse du taux de chômage
- Perte de cohésion sociale entre les divers groupes de la société
- Exode des jeunes

L'environnement social de la Ville de Cowansville démontre certaines inégalités dans le partage de l'emploi pour les groupes des jeunes et des femmes. On remarque que les jeunes sont soumis à un fort taux de chômage alors que les femmes, malgré une amélioration de la situation des dernières années, présentent toujours une disparité par rapport aux hommes en regard du taux d'activité et du revenu moyen.

Au niveau communautaire on remarque que Cowansville est très bien représenté avec une multitude d'organismes qui offrent tout une gamme de services à la population. Cela est signe d'une participation citoyenne active au développement de la société.

Concernant les investissements municipaux, la ville bénéficie d'un budget municipal d'importance qui devrait permettre à celle-ci l'atteinte de ses objectifs.

Enfin, rappelons que le développement social fait partie intégrante du concept de développement durable et qu'à ce titre il importe de prendre des actions et des mesures visant l'intégration sociale de tous les groupes de la société.

Qualité de vie : des atouts à préserver

Forces

- Programme d'accès à la propriété en vigueur
- Centre-ville animé
- Vaste gamme de soins de santé
- Richesse architecturale et patrimoniale
- Programme de revitalisation des façades
- Volonté de la Ville de développer l'axe culturel et familiale
- Offre de loisirs et infrastructures de loisirs variées

Opportunités

- Reconduction du programme d'accès à la propriété
- Reconduction du programme de revitalisation des façades
- Plan d'action issue de la politique culturelle et familiale
- Revoir la tarification de l'entente inter municipale de loisirs

Aujourd'hui → Demain

Faiblesses

- Faible proportion de gens propriétaires de leur logement
- Coûts importants reliés aux loisirs

Menaces

- Accès à la propriété

La qualité de vie offerte par une ville est grandement tributaire de l'intérêt des populations à s'y établir. À cet égard, Cowansville compte sur de nombreux atouts en proposant un mode de vie urbain à proximité de la nature. La présence d'une multitude de commerces et services fait de Cowansville la ville-centre de la MRC et dessert une population qui dépasse largement ses limites municipales. Plusieurs bâtiments historiques et patrimoniaux caractérisent son centre-ville animé. La culture et la famille y occupe également une place prépondérante et la Ville œuvre à l'effet de développer des mesures incitatives à l'épanouissement des familles. On remarque que 45% des gens ne sont pas propriétaires de leurs logements, ce qui indique une difficulté de l'accès à la propriété. Un programme d'aide en la matière est toutefois en vigueur actuellement.

4 PRÉOCCUPATION D'AMÉNAGEMENT ET ENJEUX

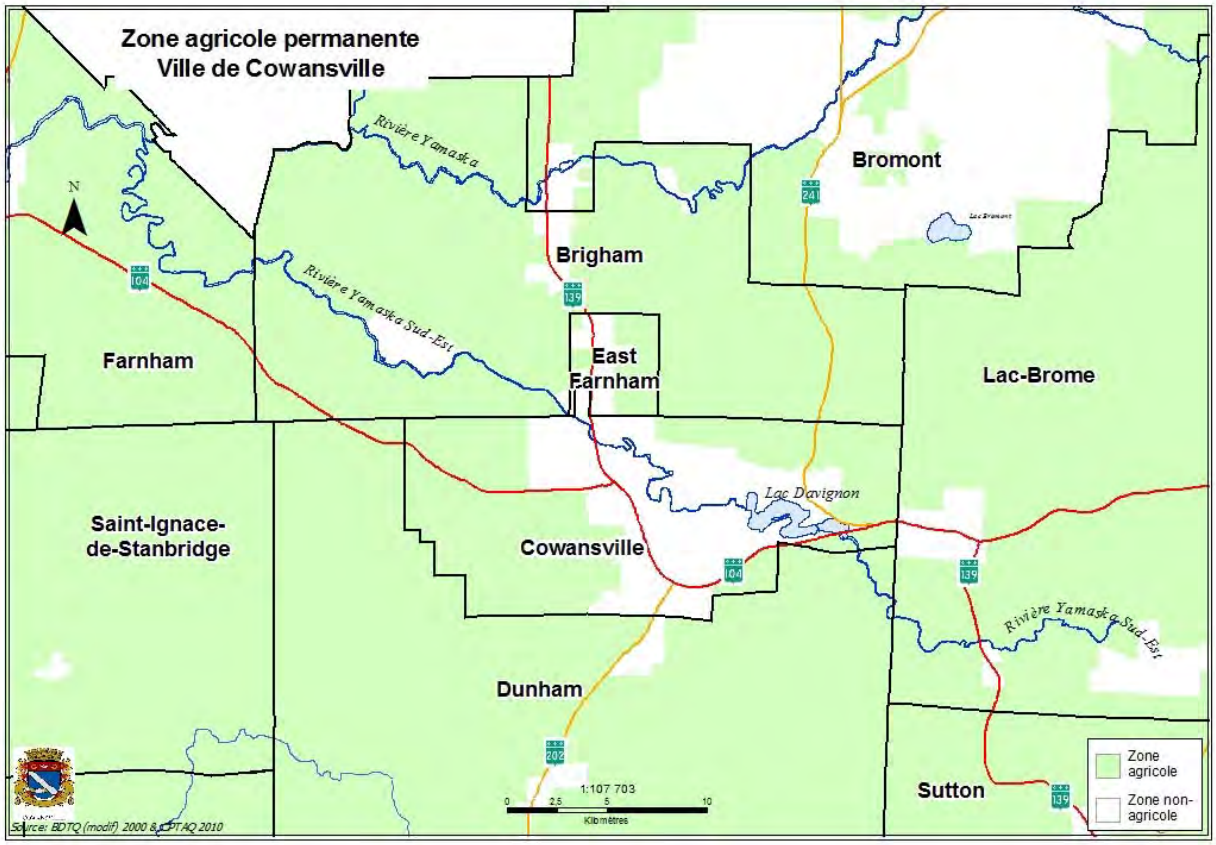
Le plan d'urbanisme de la Ville de Cowansville en est à sa 3e révision. C'est en 1988 que la ville s'est dotée d'un premier plan d'urbanisme qui fut révisé en 1991 pour tenir compte notamment de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement régional de la MRC Brome-Missisquoi. Le contenu et la forme du plan d'urbanisme ont alors été totalement modifiés pour tenir compte de ce schéma d'aménagement régional.

Ce plan d'urbanisme révisé s'est appuyé principalement sur une problématique de développement liée sur des perspectives de croissance économique. Ces évaluations tenaient compte de la taille, de l'autonomie, de la localisation et de l'évolution de la démographie. La prémisse avancée impliquait le fait qu'un dynamisme accru de l'emploi local conditionne les flux de migration et créerait ainsi un ajustement entre la croissance démographique et la croissance économique. Cette prémisse s'appuyait sur l'analyse à une échelle plus large qui concernait les pôles satellites ou intermédiaires de la grande région de Montréal. La localisation de Cowansville près des centres régionaux plus importants limite relativement son rayonnement régional, de sorte que la démographie de la ville ne se trouve que davantage liée à son dynamisme économique local uniquement.

En 2003, la Ville de Cowansville entreprit une révision complète de son plan d'urbanisme. La MRC Brome-Missisquoi était, à cette époque, en cours de révision de son schéma d'aménagement. Ce dernier entra finalement en vigueur le 23 septembre 2008. Dans cette 2e révision, la Ville se préoccupait davantage de l'organisation physique du cadre bâti dans une perspective de développement durable. Cette modification intégrait la notion que le Ville de Cowansville agissait comme principal pôle économique de la MRC Brome-Missisquoi. De plus, par souci de concordance, la Ville de Cowansville procéda à une modification de ses règlements d'urbanisme en 2011.

Bien que Cowansville soit d'abord et avant tout une municipalité à vocation urbaine qui joue le rôle de pôle principal de services de la MRC, son territoire n'est pas consacré exclusivement aux fonctions urbaines. L'on retrouve une portion importante du territoire en milieu rural. Ce territoire rural est bien sûr majoritairement zoné agricole comme définit par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA).

Cette 3e révision du plan d'urbanisme tient compte de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement régional révisé deuxième remplacement numéro 05-05-08 entrée en vigueur le 23 septembre 2008. La Ville de Cowansville procède à cette 3e révision pour assurer une meilleure concordance à ce dernier. La Ville de Cowansville en profite également pour effectuer une révision de ces règlements d'urbanisme. Cowansville procède à cette nouvelle révision de son plan d'urbanisme pour en actualiser le contenu et y faire ressortir une vision de développement d'urbanisme durable.


Zone agricole permanente
Ville de Cowansville
Rivière Yamaska
Rivière Yamaska Sud-Est
Brigham
Bromont
Farnham
East Farnham
Lac-Brome
Lac Davignon
Saint-Ignace-de-Stanbridge
Cowansville
Dunham
Sutton
Rivière Yamaska Sud-Est
1:107 703
0 2.5 5 10
Kilomètres
Zone agricole
Zone non-agricole

5 VISION DE DÉVELOPPEMENT

Grâce à une représentation claire du portrait de la municipalité et à une analyse détaillée de ses forces et de ses faiblesses ainsi que des opportunités à saisir et des menaces à contourner, il est dorénavant possible pour Cowansville de se doter d'une vision commune promouvant le type de développement souhaité dans un horizon d'une dizaine d'année.

Cowansville une ville-centre dynamique, riche d'un patrimoine culturel avec des accents loyalistes qui allie les avantages de la ville et de la campagne par ses secteurs d'activités diversifiés, une panoplie de services et une proximité avec la nature pour le bénéfice de la population locale.

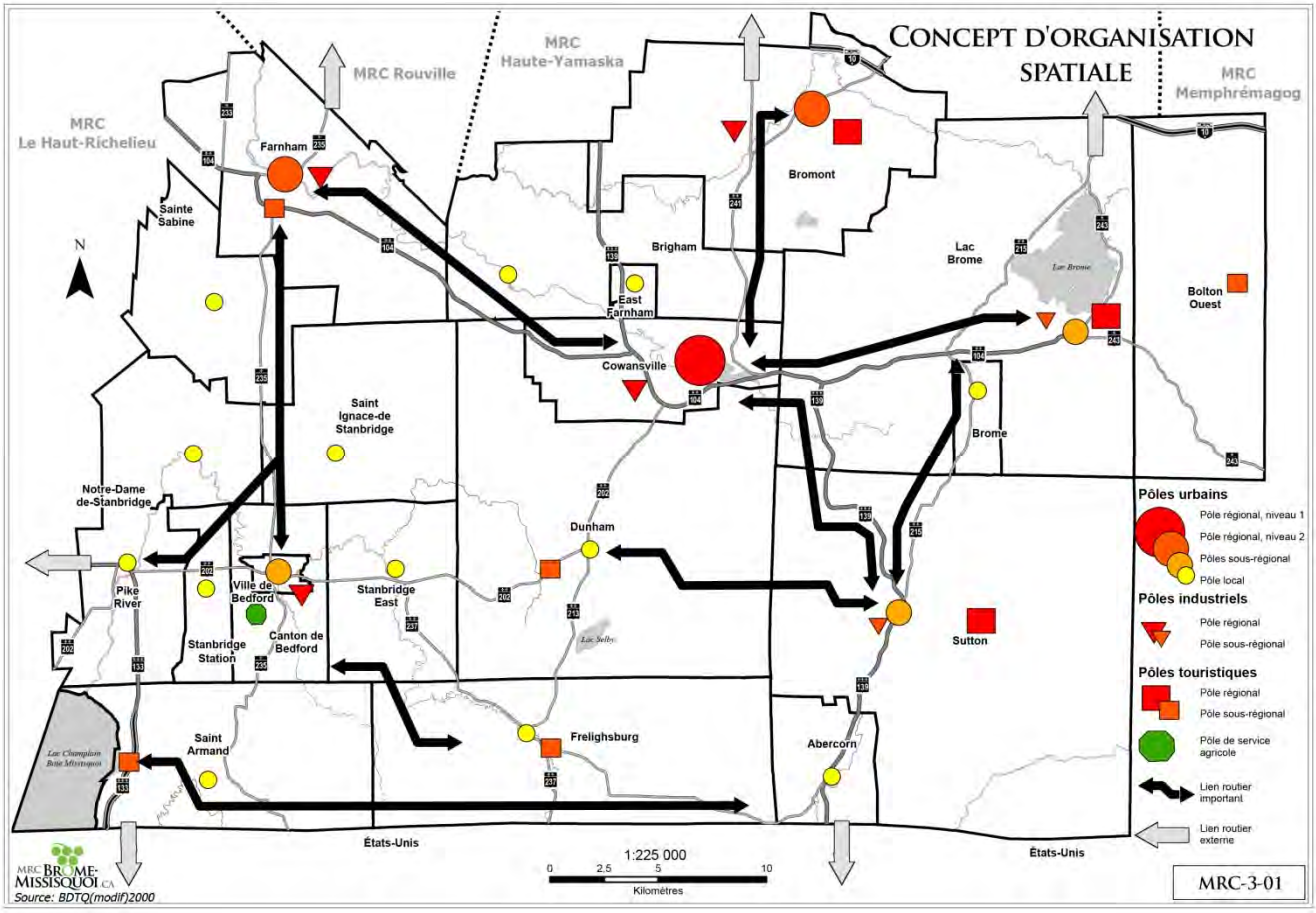
6 CONTEXTE RÉGIONAL

6.1 Le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Brome-Missisquoi

La municipalité régionale du comté de Brome-Missisquoi regroupe 21 municipalités, dont la ville de Cowansville.

La ville de Cowansville, à l'instar de toutes celles qui forment le territoire de la MRC Brome-Missisquoi, a participé à la révision du schéma d'aménagement régional. Ce schéma met en lumière l'importance de reconnaître les vocations dominantes à partir des composantes existantes, des potentiels offerts et des principales tendances.

Le concept d'organisation spatiale d'aménagement a été élaboré à partir des composantes marquantes de son territoire que sont les pôles (urbains, industriels, touristiques et services agricoles). Le schéma d'aménagement met de l'avant une série d'orientations d'aménagement qui tient compte de ces caractéristiques. Ce concept permet de déterminer les vocations du territoire en tenant compte des problématiques sectorielles (carte 3-1 tirée du schéma d'aménagement révisé).



Ce concept propre à la MRC, repose sur deux grands principes :

- Assurer l'accessibilité vers la MRC, à ses équipements urbains ou de récréation en reliant, de la meilleure façon possible, la MRC à la grande région qui l'entoure (Montréal, Granby, St-Jean-sur-le-Richelieu, Sherbrooke, Magog) ;

- Consolider et renforcer les pôles pour augmenter leur pouvoir d'attraction et leurs retombées sur la région.

  La Ville de Cowansville est particulièrement visée par le rôle de pôle urbain régional de niveau 1 car il dessert une population de plus de 25 000 habitants et par le rôle de pôle industriel régional avec plus de 5 400 emplois. La Ville de Cowansville, selon les données du service d'évaluation et de la gestion du territoire de la MRC Brome-Missisquoi a une superficie en périmètre d'urbanisation de 1966 ha qui représente plus de 24,8% de la superficie totale de l'ensemble des périmètres urbains de la MRC. De ce total, il reste 419,99 ha (21,47%) de disponible pour le développement à venir dont 195 ha (46,4%) pour fins résidentielles, 63,8 ha (15,2%) pour fins commerciales et 161,2 ha (38,4%) pour fins industrielles.

  Le schéma identifie par la suite les grandes orientations d'aménagement pour l'ensemble des thèmes traités. Il en découle un plan d'affectation et enfin, le document complémentaire qui chacun à leur manière viennent encadrer la planification de chaque municipalité.

Amendement R-1840-03-2018

6.2 Les éléments du schéma concernant spécifiquement la ville de Cowansville

Les 9 grands thèmes abordés par la MRC, concernent tous le territoire de Cowansville.

Les 9 grandes orientations de l'aménagement sont :

- Privilégier la consolidation des pôles industriels, des pôles de services agricoles et des pôles urbains, et soutenir les politiques de développement régional;

- Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel : l'eau, la faune et la flore;

- Protéger et mettre en valeur les ressources du milieu forestier (eau, sol, faune, flore, matière ligneuse, paysage et autres);

- Accorder la priorité aux activités et aux entreprises agricoles en zone agricole dans une optique de développement durable de la MRC;

- Diriger le développement dans les pôles urbains, industriels, touristiques et de services agricoles afin de consolider les périmètres d'urbanisation. Maximiser les retombées des services collectifs dans les pôles urbains les plus importants;

- Reconnaître la vocation touristique de la MRC et mettre en valeur les activités qui supportent cette vocation;

- Protéger et mettre en valeur les territoires d'intérêts historique et culturel;

- Améliorer les réseaux existants de transport pour faciliter les déplacements entre les pôles urbains de notre MRC et les MRC adjacentes;

- Protéger les paysages en contribuant à leur mise en valeur et en assurant leur pérennité.

Toutes ces orientations précisées par des objectifs et des moyens de mise en œuvre affectent à différents degrés le territoire municipal. L'élaboration du plan proposé tiendra en compte ces positions régionales.

7 GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

7.1 Orientation 1 : Maintenir et accroître le rôle de Cowansville comme pôle régional de services et d'emplois

La Ville de Cowansville est reconnue comme pôle principal de services au sein de la MRC de Brome-Missisquoi avec des équipements tel l'hôpital Brome-Missisquoi-Perkins et l'école secondaire Massey-Vanier.

Ce statut de pôle régional de service et d'emploi mérite toutefois d'être accru. La présence de l'hôpital Brome-Missisquoi-Perkins et du Palais de Justice à l'entrée de la Ville met la table pour la création d'un véritable pôle institutionnel.

Les axes de commerces locaux à proximité du centre-ville méritent une attention particulière car ils offrent un service de proximité et commencent à se retrouver dans l'ombre des commerces du pôle commercial régional de la 139. Le développement de celui-ci doit également être encadré de sorte à assurer une complémentarité avec le centre-ville.

Cowansville peut compter sur de vastes espaces industriels qui offrent un nombre important d'emploi au sein de la région. Certaines actions doivent être considérées afin d'assurer un bon développement des secteurs industriels.

7.1.1 Objectif 1 - Création d'un véritable pôle institutionnel dans le secteur de l'hôpital Brome-Missisquoi-Perkins

Actions

- Élaborer un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur de l'hôpital Brome-Missisquoi-Perkins afin d'établir un plan d'action spécifique et adapté à la situation.
- Favoriser l'implantation des nouveaux équipements et services institutionnels à l'intérieur du pôle institutionnel.
- Effectuer des représentations auprès des organismes publics à l'effet de l'importance de localiser les services administratifs à Cowansville et plus précisément, à l'intérieur du pôle institutionnel.

7.1.2 Objectif 2 – Soutenir la vitalité des axes commerciaux locaux

Actions

- Favoriser la consolidation des rues commerciales locales soit, Principale, de la Rivière et du Sud.
- Réviser les usages commerciaux autorisés en fonction des vocations souhaités.
- Restauration des façades des bâtiments existants par le maintien du programme municipal de revitalisation des façades.

7.1.3 Objectif 3 – Poursuivre le développement du pôle commercial régional

Actions

- Consolider et encadrer le développement du pôle commercial régional de la route 139 en complémentarité avec le centre-ville.
- Réaliser une étude du potentiel de développement commercial du pôle régional.
- Adapter la réglementation d'urbanisme pour les nouvelles implantations commerciales et prévoir des normes relatives au verdissement des espaces de stationnement.

7.1.4 Objectif 4 – Mise en valeur des espaces industriels existants et vacants

Actions

- En collaboration avec le CLD, définir un créneau d'emploi et mettre en place des mesures afin d'inciter le développement d'entreprises aux endroits stratégiques.
- Requalification du secteur industriel dans l'axe du chemin de fer.
- Assurer un contrôle de l'esthétique urbaine des secteurs industriels avec des normes encadrant l'architecture, l'aménagement et l'affichage.
- Mettre en valeur l'accessibilité routière régionale en confirmant la fonction industrielle et para-industrielle le long du boulevard Jean-Jacques-Bertrand (route 139) dans le parc industriel municipal le long du boulevard et sur les terrains voisins de même que le long de la route 104 en direction de Farnham là où le service d'alimentation en eau est déjà disponible.

7.2 Orientation 2 : Consolider le milieu urbain actuel tout en planifiant et encadrant le développement futur

La présence de plusieurs quartiers déjà bien établis à Cowansville jumelé au développement résidentiel des dernières années apporte un renouveau sur le territoire. Il importe alors d'effectuer une planification adéquate des milieux de vie existants et des développements futurs. Des mesures visant la revitalisation de certains secteurs sont à envisager en misant sur les forces du milieu.

Plusieurs espaces demeurent disponibles aux fins de développement résidentiel sur le territoire, une planification adéquate de ces espaces est à privilégier afin de s'assurer de créer des milieux de vie de qualité.

7.2.1 Objectif 1 – Consolidation des milieux de vie existants

Actions

- Limiter l'expansion du périmètre urbain et développer les espaces vacants à l'intérieur du périmètre urbain en assurant une intégration aux milieux bâtis.
- Effectuer une étude de requalification d'une section de la rue de la Rivière et du secteur industriel dans l'axe du chemin de fer.
- Évaluer la possibilité de relocaliser les installations du garage municipal.
- Établir une stratégie du logement adapté aux diverses populations (jeunes, aînés, faibles revenus)

7.2.2 Objectif 2 – Planifier et encadrer les projets de développement sur le territoire

Actions

- Identifier les secteurs développables et les bâtiments pouvant être reconvertis et élaborer une stratégie de consolidation avec les milieux bâtis.
- Assujettir les nouveaux projets de développements résidentiels à un PIIA.
- Définir une stratégie de développement résidentiel et mettre en place une campagne de promotion de Cowansville selon la stratégie retenue.
- S'assurer que les infrastructures d'aqueduc et d'égout soient en mesure d'accueillir le développement futur.
- Prendre compte des milieux naturels présents tant lors de la planification que la construction des projets de développement et des voies de circulation.
- Prendre les mesures nécessaires afin que les eaux de ruissellement ainsi que l'érosion soient adéquatement contrôlés lors des développements futurs.

7.2.3 Objectif 3 – Densification près des secteurs stratégiques

Actions

- Réserver les espaces les plus accessibles et les plus près des équipements communautaires à des fins résidentielles de haute densité.
- Augmenter la part relative de la résidence de densité moyenne en favorisant les formules de densité moyenne (ex. : unifamiliales jumelées, en rangées et bifamiliales).

7.3 Orientation 3 : Mise en place d'une image distinctive de la Ville

Cowansville possède plusieurs atouts qui méritent d'être mis de l'avant et renforcés afin d'assurer une image distinctive de qualité de la Ville. Les efforts de revitalisation du centre-ville déjà entamés devraient être poursuivis entre autres par la mise en place de projets de réaménagement urbain. Plusieurs bâtiments ont des caractéristiques patrimoniales intéressantes et il importe d'assurer leur protection et mise en valeur.

Les parcs et équipements récréotouristiques contribuent à la qualité de vie des citoyens. Il importe que ceux-ci présentent un standard de qualité élevé. La poursuite des aménagements du centre de la nature permettra de créer un véritable pôle récréotouristique.

Bien que Cowansville soit déjà bien desservie en matière d'infrastructures de transport des actions sont à mener afin d'assurer un déplacement actif des citoyens, notamment par la création de nouveau parcours cyclable et la connexion avec le réseau existant.

7.3.1 Objectif 1 - Maintenir et assurer la vitalité du centre-ville

Actions

- Adopter un PPU pour le centre-ville.
- Élaborer et mettre en œuvre des projets de réaménagement urbain de qualité.
- Améliorer les portes d'entrées principales de la Ville par un affichage et un traitement paysager distinctif.
- Identifier et mettre en valeur les terrains situés en rive des cours d'eau et qui ont le plus grand potentiel écologique, patrimonial, récréatif, touristique et économique

7.3.2 Objectif 2 - Mise en valeur et protection du patrimoine bâti

Actions

- Procéder à une classification architecturale des bâtiments patrimoniaux.
- Identifier et adopter les éléments réglementaires appropriés pour la sauvegarde des bâtiments patrimoniaux.

7.3.3 Objectif 3 - Développer les activités et équipements récréotouristiques

Actions

- Améliorer la desserte en parcs et espaces verts ; mise en œuvre du plan d'action du plan directeur des parcs.

- Compléter les aménagements au Centre de la nature de sorte à créer un pôle récréotouristique qui rayonne dans la région.

7.3.4 Objectif 4 - Mise en place d'un réseau de transport efficace

Actions

- Maintenir un réseau de transport terrestre (route, voie ferrée, cyclable) de qualité apte à répondre aux besoins actuels et futurs.

- Mise en place de corridors actifs aux endroits appropriés.

- Création d'un parcours cyclable du lac Davignon et connexion avec le réseau existant.

7.4 Orientation 4 : Protéger et mettre en valeur l'environnement et les ressources naturelles du territoire

Amendement R-1840-02-2017

Le territoire est parsemé de milieux naturels qu'il importe de protéger et mettre en valeur tels les milieux humides, plans d'eau et paysages d'intérêt. Il importe de faire les interventions nécessaires afin que la bande riveraine d'un lac, d'un cours d'eau ou d'un milieu humide forme une ceinture de végétation naturelle et permanente représentant une zone de transition entre le milieu terrestre et aquatique.

Un objectif est d'améliorer l'accès aux plans d'eau de la Ville soit par l'aménagement de terrains riverains appartenant à la municipalité ou par l'acquisition de terrains riverains non constructibles.

Une vaste zone agricole ceinture le secteur urbain de Cowansville, ce secteur est à valoriser et mettre en valeur.

La Ville a déjà entrepris un virage environnemental et plusieurs actions concrètes ont été prises en ce sens. Elle prévoit s'adapter aux particularités physiques et d'occupation du territoire tout en conciliant la préservation du milieu et le développement harmonieux. Cette tangente est à poursuivre par l'élaboration d'un plan de développement durable.

7.4.1 Objectif 1 – Protéger les milieux naturels fragiles

Actions

- Protéger les milieux humides et les zones inondables.

- Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt esthétique.

- Édicter des normes concernant l'abattage d'arbre pour assurer une gestion adéquate de la foresterie urbaine.

- Augmenter et maximiser la présence d'un couvert végétal sur le territoire.
- Atténuer les impacts sur le réseau hydrique en encadrant davantage les usages permis dans la rive.

7.4.2 Objectif 2 – Améliorer l'accès aux plans d'eau

Actions

- Aménager un accès à la rivière Yamaska au parc naturel Jacques-Bonnette.
- Acquérir des terrains riverains non constructibles.
- Aménager des parcs de détente sur les terrains riverains municipaux.
- Exiger une bande riveraine naturelle ou revégétalisée pour toute propriété riveraine.
- Aménager un corridor actif en bordure de la rivière Yamaska.

Amendement R-1840-02-2017

7.4.3 Objectif 3 – Valoriser les secteurs agricoles

Actions

- Adopter un plan de mise en valeur durable de la zone agricole.
- Favoriser le développement des activités agrotouristiques.
- Mise en valeur des chemins champêtres.
- Favoriser l'agriculture de conservation et des techniques culturales afin de diminuer les impacts d'apport en sédiments des milieux hydrique.

7.4.4 Objectif 4 – Prendre le virage du développement durable

Actions

- Adopter un plan de développement durable.
- Effectuer une gestion de la qualité des cours d'eau ; mise en œuvre des actions du plan directeur du lac Davignon.
- Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel et les paysages.
- Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt esthétique.

8 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale présente les grandes lignes de l'aménagement du territoire ainsi que les orientations de développement poursuivies sous forme conceptuelle. Ces orientations en lien avec les grandes orientations du territoire énoncées précédemment sont les suivantes :

- Améliorer les portes d'entrées principales de la Ville par un affichage et un traitement paysager distinctif;

- Consolider les axes commerciaux locaux;

- Maintenir et assurer la vitalité du centre-ville en accordant une attention particulière aux projets de réaménagement urbain de qualité;

- Création d'un nouveau parcours cyclable du lac Davignon et interconnexion avec le réseau existant;

- Valoriser les secteurs agricoles;

- Mise en valeur des espaces industriels existants et vacants dans une optique de croissance du parc industriel;

- Continuer le développement du pôle commercial régional;

- Développer les espaces vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation en assurant une intégration aux milieux bâtis;

- Développement des activités et équipements récréotouristiques.

Cinq principaux pôles sont identifiés au plan, certains pôles sont pleinement en place alors que d'autres restent à définir plus en détails tel le pôle institutionnel et le pôle récréotouristique.

- Pôle centre-ville;
- Pôle récréotouristique;
- Pôle institutionnel;
- Pôle d'emploi;
- Pôle commercial régional.

9 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

L'identification des grandes affectations sur le territoire a comme but de répartir les activités en fonction des potentiels naturels, des objectifs d'aménagement et des volontés exprimées par la ville. Leur transposition sur la carte des grandes affectations ci-jointes en annexe 3 (plan d'affectation des sols PU-2015-01 daté septembre 2015) pour faire partie intégrante du plan d'urbanisme, indique simplement la vocation dominante qui caractérise chaque partie du territoire. Ce plan guidera la confection du plan de zonage. L'on retrouve les aires d'affectation suivantes :

1- Aire agro-forestière

Elle couvre des terres présentant un certain potentiel agricole, majoritairement zonées vertes par le décret de la Loi sur la protection des territoires et activités agricoles, à proximité du périmètre urbain. L'on retrouve ces aires à l'est et à l'ouest du territoire municipal ainsi qu'en bordure du boulevard Jean-Jacques-Bertrand. Cette aire favorisera généralement tous les types d'activités agricoles, à l'exception de certaines activités d'élevage en réclusion à proximité de l'aire urbaine définie à partir de critères spécifiques tels les vents dominants et la concentration d'activités non agricoles en place. Elle permettra également des activités forestières et peut permettre des activités récréatives extensives. Les activités commerciales et industrielles seront limitées aux activités reliées directement aux activités agricoles et forestières correspondant à la définition d'activités agricoles dans la LPTAA et la fonction résidentielle permise sera de faible densité et liée aux activités agricoles selon les règles de l'article 40 de la LPTAA ou des privilèges et droits acquis selon les dispositions des articles 31, 31.1 et 101 à 105 de la LPTAA ou si préalablement approuvé lors d'une décision de la CPTAQ ou du Tribunal administratif du Québec ou une demande à portée collective selon les règles des articles 58 et 59 de la LPTAA. L'activité minière, dont le droit aux substances minérales appartient au domaine de l'État, est interdite dans les territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM) localisés dans l'aire d'affectation montrée sur la carte : Annexe 7 - Les territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM).

Amendements R-1840-03-2018 et R-1840-16-2023

2- Aire agricole dynamique

Cette aire couvre un territoire consacré à la pratique de l'agriculture intensive, soit à la culture des sols et des végétaux, à l'élevage ou aux activités connexes. On retrouve ces terres au nord-est et au sud-est du territoire de la ville de Cowansville. Il s'agit de terre à haut potentiel agricole. La fonction résidentielle est interdite à l'intérieur de l'affectation agricole dynamique à l'exception des conditions qui sont énumérées au règlement de zonage, aux dispositions relatives à l'implantation de résidences à l'intérieur de l'affectation agricole dynamique. L'activité minière, dont le droit aux substances minérales appartient au domaine de l'État, est interdite dans les territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM) localisés dans l'aire d'affectation montrée sur la carte : Annexe 7 - Les territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM).

Amendement R-1840-16-2023

3- Aire rurale de très faible densité

Elle couvre des secteurs partiellement desservis par le réseau d'aqueduc seulement, soit le secteur de la rue Albert au nord de la ville, le secteur des rues Mooney et Pinsonnault près du boulevard Pierre-Laporte, un secteur de la rue du Nord ainsi qu'un secteur au sud de la ville à l'est de la route 202. Les fonctions commerciale et agricole seront limitées et les fonctions industrielles sont prohibées.

4, 5, 6, 15 Aire résidentielle de faible, moyenne et forte densité

À l'intérieur du périmètre urbain sont identifiées suivant le cadre bâti actuel ou prévu des aires résidentielles dont la densité varie de faible à forte. Les fonctions commerciales seront fortement limitées. Les fonctions industrielles et agricoles sont prohibées.

7- Aire de service

Ces territoires sont de faible ou moyenne superficie, dispersés sur le territoire urbain et situés généralement à l'intérieur ou près d'aires résidentielles. On y permet principalement des services d'accommodation professionnelle ou personnelle.

8- Aire commerciale

Cette affectation se retrouve principalement au centre-ville et le long des artères commerciales. Elles réfèrent à des zones dont la vocation première concerne les commerces de détail et de service. La fonction résidentielle est limitée et dépend de la vocation de la rue. Une étude commerciale a été réalisée par la firme Demarcon en 2012 et a permis de redéfinir les secteurs commerciaux de la ville.

9- Aire récréative

Cette affectation regroupe les secteurs offrant à la population des espaces récréatifs aménagés. L'on retrouve notamment le golf de Cowansville, l'aréna, la plage municipale, le centre de la nature. Cette aire favorise bien sur les usages récréatifs et récréotouristiques intensifs ou extensifs. Elle n'exclue pas les fonctions résidentielles et commerciales. Quant aux usages agricoles, ils sont permis lorsque cette affectation est en zone agricole verte. L'activité minière, dont le droit aux substances minérales appartient au domaine de l'État, est interdite dans les territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM) localisés dans l'aire d'affectation montrée sur la carte : Annexe 7 - Les territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM).

Amendement R-1840-16-2023

10- Aire publique et institutionnelle

L'affectation publique et institutionnelle identifie les terrains publics aménagés pour offrir des services publics à la population : centre hospitalier, école, principaux parcs, centre de détention fédéral.

11- Aire résidentielle de villégiature

Cette aire d'affectation se retrouve exclusivement sur les rives du lac Davignon du côté sud et est. Les usages résidentiels sont favorisés.

12- Aire industrielle

Le parc industriel municipal de vocation régionale situé au sud de la ville fait partie de cette aire de même les terrains longeant la route 139 en direction de Granby près d'East-Farnham. Cette aire sera réservée presque exclusivement aux activités industrielles et commerciales présentant des caractéristiques semblables aux activités industrielles en terme de besoin d'espace et d'inconvénient pour le voisinage. Dans le parc industriel comme il est délimité au plan d'affectation du sol, certains usages spécifiques sont permis, établis en vertu de la Loi sur les immeubles industriels municipaux. Ces usages se résument aux activités des industries manufacturières, aux activités para-industrielles telles que celles fortement liées au domaine industriel comme le transport, les entrepôts, les bâtiments industriels polyvalents, les entreprises impliquant

une technologie de pointe ainsi que les activités non industrielles mais dont les activités, besoins et inconvénients qu'elles causent au voisinage se rapprochent de ceux du domaine industriel au niveau de l'occupation de l'espace ou de l'impact sur l'environnement, soit les commerces de gros et les entreprises de construction. Aussi sont permises les activités de recherche soit les centres de recherches gouvernementaux, universitaires ou privés et les laboratoires lorsque leur principale activité est la recherche.

13- Aire commerciale et industrielle

Trois secteurs ont été identifiés sur le plan. Le premier secteur se situe au nord et comprend notamment le secteur du garage municipal. Le deuxième secteur est à l'ouest de la municipalité au nord de la route 104. Le troisième secteur est situé à l'intersection du boulevard Jean-Jacques-Bertrand et de la rue des Textiles. Certains usages commerciaux sont permis en tenant compte de la compatibilité avec les activités industrielles.

14- Aire industrielle, de service et commerciale

On retrouve deux secteurs identifiés comme aire industrielle de service et commerciale. Le premier secteur se situe à l'angle de la rue Miner et du boulevard Jean-Jacques-Bertrand et le deuxième secteur se situe au nord du boulevard Jean-Jacques-Bertrand, à l'intersection des rues de Sherbrooke et Israel-Boucher. Les usages industriels et commerciaux sont favorisés dans cette aire.

16- Aire site enfouissement régional

Cette aire comprend le site d'enfouissement régional comme identifié au schéma d'aménagement et de développement révisé. Seuls sont permis dans cette aire les activités de gestion environnementale des matières résiduelles reliées à l'enfouissement des matières résiduelles et des matériaux secs et à leur mise en valeur.

17, 18 Aire déstructurée commerciale et industrielle

Elle est représentée par des secteurs identifiés au schéma d'aménagement et de développement révisé comme des secteurs déstructurés situés en milieu agro-forestier, zone verte reconnue par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Ceux-ci ont un morcellement et une utilisation autre qu'agricole qui ne permettent pas une réutilisation éventuelle des terrains pour fins agricoles et qui ont une vocation dominante commerciale et/ou industrielle. Il s'agit d'aires bénéficiant d'une autorisation accordée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec en vertu de la décision du 11 avril 2012 et portant le numéro de dossier 372362, uniquement pour la construction de nouvelle résidence. Trois petits secteurs représentent cette aire et ils sont tous situés sur la rue de la Rivière à l'ouest de la ville (route 104). Les usages commerciaux tels la vente de bien de consommation, de produits de construction et de ferme et autres commerces spécifiques tels dépanneur, entrepôt, traiteur ainsi que l'industrie liée aux produits agricoles ou forestiers comme plus spécifiquement défini au règlement de zonage, sont favorisés et des usages agricoles limités sont autorisés en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

Le schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement reconnaît certains usages commerciaux et industriels à l'intérieur de ses aires déstructurées. La décision de la CPTAQ vise uniquement l'usage résidentiel. En conséquence, les usages autres que résidentiel et agricole doivent obtenir l'autorisation de la CPTAQ avant de permettre leur établissement dans cette affectation. L'activité minière, dont le droit aux substances minérales appartient au domaine de l'État, est interdite dans les territoires incompatibles à

Amendement R-1840-16-2023

l'activité minière (TIAM) localisés dans l'aire d'affectation montrée sur la carte : Annexe 7 - Les territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM).

19- Aire déstructurée résidentielle

Elle est représentée par des secteurs identifiés au schéma d'aménagement et de développement révisé comme des secteurs déstructurés situés en milieu agro-forestier, zone verte reconnue par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Ceux-ci ont un morcellement et une utilisation autre qu'agricole qui ne permettent pas une réutilisation éventuelle des terrains pour fin agricole et qui ont une vocation dominante résidentielle. Les usages permis sont liés à une fonction résidentielle de faible densité. Il s'agit d'aires bénéficiant d'une autorisation accordée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec en vertu de la décision du 11 avril 2012 et portant le numéro de dossier 372362, uniquement pour la construction de nouvelle résidence. Dans la grande majorité des cas, le morcellement des unités foncières est permis pour des fins résidentielles. On dénombre plusieurs aires de ce type sur le territoire. D'abord, à proximité du golf, on retrouve 2 grandes aires de ce type, soit le secteur Wellington comprenant notamment les rues Wellington, Waterloo, Chomedey, Paul-Comtois, Bucchanan, de l'Émeraude, de l'Opale et chemin du Golf ainsi qu'une aire comprenant la rue de cette partie du territoire, le long de la rue de la Rivière (route 104), du rang Bélanger, et de la rue Hamann. On retrouve par la suite, plus à l'Est, trois autres aires de ce type, de faible superficie et adjacentes au périmètre urbain : une première à l'angle de la route 104 et du chemin Fordyce, une seconde à l'angle de la route 104 et de la rue Pépin et une troisième le long de montée Lebeau. Plus au Sud, on retrouve également, comme aire résidentielle déstructurée, le secteur du Domaine comprenant les rues du Domaine, de la Source et Mélodie. Aussi, on retrouve deux autres aires de ce type soit à la limite Nord de la municipalité et le long de la rue du Nord ainsi qu'à la limite Sud de la municipalité, le long du boulevard Jean-Jacques-Bertrand et comprenant la rue de la Colline et le chemin Scottsmore. Finalement, une aire résidentielle déstructurée se retrouve dans la partie Nord-Est de la municipalité, le secteur Eccles (comprenant les rues Eccles, Ayers et Dustin). Des usages agricoles limités sont autorisés en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. L'activité minière, dont le droit aux substances minérales appartient au domaine de l'État, est interdite dans les territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM) localisés dans l'aire d'affectation montrée sur la carte : Annexe 7 - Les territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM).

Amendement R-1840-16-2023

20- Aire de conservation

Cette aire comprend une multitude de petits secteurs, dispersés à l'intérieur du périmètre urbain. Ces secteurs ont été négociés et délimités avec le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) en vue de préserver la diversité biologique en présence dans des endroits spécifiques tout en favorisant au pourtour, le développement urbain. Dans cette optique, les ouvrages, travaux et constructions seront fortement limités au niveau du règlement de zonage. Notamment, seuls seront permis et de façon limitative dans certains cas, la plantation d'espèces végétales, la stabilisation des rives, l'aménagement de sentier récréatif, la construction d'abri ou refuge, la réparation et l'entretien de constructions ou ouvrages existants, etc. Certains travaux pourraient également être soumis à une autorisation en vertu d'un certificat d'autorisation (article 22) émis par le MDDELCC. L'activité minière, dont le droit aux substances minérales appartient au domaine de l'État, est interdite dans les territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM) localisés dans l'aire d'affectation montrée sur la carte : Annexe 7 - Les territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM).

Amendement R-1840-16-2023

21- Aires d'aménagement prioritaires et de réserves

Une carte intitulée « Plan des aires d'aménagement prioritaires et de réserves PU-2014-02 daté de novembre 2014 » est jointe au présent plan d'urbanisme comme annexe 4. Cette carte montre, à même les affectations situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, des aires d'aménagement prioritaires et des espaces résiduels d'aménagement identifiés comme aires de réserve.

Les aires d'aménagement prioritaire visent à assurer un développement durable et ont été identifiées avec des perspectives de croissance jusqu'à l'horizon 2021 dans le schéma d'aménagement régional révisé. Ces aires sont identifiées sur le plan des aires d'aménagement prioritaires et de réserves, par la trame rayée bleue.

Quant aux aires d'aménagement de réserve identifiées sur le plan des aires d'aménagement prioritaires et de réserves par la trame rayée verte, elles représentent les espaces résiduels à bâtir au-delà de l'horizon 2021 ou lorsque les espaces prioritaires seront occupés à au moins 70% de la superficie en fonction de leurs usages, soit résidentiel, commercial ou industriel. Des modalités de modifications des limites de ces aires d'aménagement prioritaires et de réserves ont été établies dans le schéma d'aménagement et de développement révisé afin de permettre à la Ville d'apporter des ajustements selon les besoins de développement.

La carte intitulée « Plan des zones d'aménagement prioritaires et de réserves, PZ-2014-08, daté novembre 2014 » est ajoutée en annexe VIII au règlement de zonage.

9.1 Les densités d'occupation

Selon les secteurs, l'affectation résidentielle possède quatre types de densité, soit très faible, faible moyenne et forte. On retrouve plus particulièrement la forte densité le long d'artères principales telles que le boulevard Jean-Jacques-Bertrand et le futur Grand Boulevard Nord ainsi que sur les terrains où la topographie est accentuée. De plus, on peut apercevoir qu'aux limites du centre-ville se dessine une certaine densification par la présence des affectations résidentielles de moyenne et forte densité.

L'affectation aire de service, étant localisée principalement en bordure de secteurs résidentiels, se voit dotée d'une faible densité d'occupation.

Compte tenu de la nature des usages qui y sont autorisés, l'affectation commerciale se veut de moyenne et forte densité.

L'affectation publique et institutionnelle ainsi que récréative requièrent une densité d'occupation variable de faible densité à forte.

L'aire agro-forestière est une aire de très faible densité. Le contrôle qu'exerce la Commission de protection du territoire agricole sur ces terres a comme conséquence de favoriser une utilisation du sol de type agricole impliquant nécessairement un développement de très faible densité.

Les affectations industrielle, industrielle et de service ainsi que commerciale et industrielle légère ne nécessitent aucunement l'attribution d'une densité d'occupation.

10 PROGRAMME DE MISE EN ŒUVRE

10.1 Les moyens règlementaires

Comme le plan d'urbanisme est d'abord et avant tout un aperçu d'un programme ou d'un projet visant à régir l'utilisation du sol des terrains de la ville, il contient donc des énoncés de politiques plutôt que des documents de réglementation. Ces énoncés de politique formulent des propositions relatives à l'aménagement futur qui constituent un cadre d'intervention et un outil de planification. Ce plan d'urbanisme doit donc être complété comme l'exige la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par des règlements plus précis et détaillés soient les règlements de zonage, lotissement, de construction, permis et certificats et les conditions d'émission des permis de construction lesquels appliquent les objectifs donnés dans le plan d'urbanisme et évidemment ceux donnés par le schéma d'aménagement régional. D'autres règlements d'urbanisme comme les règlements de plan d'aménagement d'ensemble (PAE), les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les usages conditionnels et les projets particuliers de construction, modification ou occupation d'un immeuble (PPCMOI), de même que le règlement sur les ententes sur les travaux municipaux viennent compléter les outils de mise en œuvre de type règlementaire mise à la disposition de la ville.

Le règlement de zonage

Ce règlement d'urbanisme est celui qui traduit de façon la plus concrète et significative les objectifs du plan d'urbanisme. Aussi, en divisant le territoire en zones et en y déterminant les usages et constructions qui y sont permis ou prohibés, le règlement de zonage met en application les objectifs du plan quant à l'organisation spatiale.

Il traduit le plan des grandes affectations du sol et la densité d'occupation en exprimant clairement les usages qui y sont favorisés et autorisés. Par le biais de ce zonage également, il en résulte que certaines activités existantes ne correspondent plus aux vocations souhaitées et deviennent par les faits même dérogatoires. Il devient clair que par ce fait il est signalé que la disparition de cette activité à cet endroit est souhaitée. La règle du droit acquis s'appliquera alors à cette activité.

Il est donc facile de comprendre l'importance qu'a revêtu l'exercice de révision du plan de zonage autant dans le découpage des zones que dans l'identification des usages qui y sont permis et ceux qui y sont prohibés. Cet exercice a été effectué soigneusement pour l'ensemble du territoire.

De façon générale, cette révision du zonage a permis :

- Un ajustement des limites de zone pour mieux refléter des regroupements plus homogènes;
- Un traitement individuel de chaque zone en termes d'usages permis et de normes d'implantation;
- Une meilleure ségrégation des usages par l'utilisation d'un zonage par grille;
- Une reconnaissance des fonctions urbaines (institutionnelle, commerciale, industrielle et résidentielle);
- Une reconnaissance de l'affectation agricole dynamique;

- Une reconnaissance des secteurs déstructurés en milieu rural;
- De régir les constructions en zone de contraintes (inondation, terres humides…);
- De régir l'affichage commercial, la protection des rives, l'implantation des clôtures et haies, le stationnement hors rue pour les différents usages et les matériaux de revêtement extérieur;

Le zonage met en place des mesures qui viennent assurer un seuil minimal de qualité pour l'ensemble des interventions relatives à ces items. Le cadre physique dans lequel œuvre la population tantôt à la maison, tantôt au travail ou en accomplissant des activités liées à l'éducation, au loisir, à la culture et aux diverses obligations d'achats de produits et services, est nécessairement de meilleure qualité.

Le règlement de lotissement

Ce règlement contribue également bien que dans une moindre mesure mais de façon significative à une organisation adéquate de l'espace. Ce règlement permet avant même l'implantation des bâtiments, d'organiser l'espace de façon telle que le développement y soit harmonieux. Ce règlement vise essentiellement à encadrer l'intervention de tous les spécialistes du morcellement et de l'occupation du terrain.

Aussi, par l'exigence de normes de dimensions minimales qui tiennent compte tantôt de l'existence ou l'absence de réseaux d'aqueduc ou d'égout, tantôt de la proximité des cours d'eau, tantôt de la nature même de l'usage auquel est destiné le terrain à bâtir, le règlement de lotissement contribue à mettre en œuvre les intentions de la municipalité en matière de densité d'occupation.

Finalement, ce règlement de lotissement dicte des normes concernant la dimension des rues ainsi que des mesures sur leur tracé et leurs caractéristiques.

Le règlement de construction

Ce règlement quant à lui, par ses exigences minimales en matière de sécurité dans l'ordonnance et l'assemblage des matériaux lors d'une construction, contribue à assurer aux citoyens et citoyennes une qualité de construction apte à leur procurer un milieu de vie sécuritaire tant sur les lieux de résidence qu'au travail ou tout autre lieu utilisé pour toutes les autres activités.

Les règlements de permis et certificats et sur les conditions d'émission des permis de construire

Ces règlements d'ordre administratif, ont une portée fort significative car c'est par ces règlements qu'est exigé de la part de tout intervenant sur le territoire qu'il soit du domaine privé ou public, qu'il obtienne avant d'amorcer des travaux de quelque nature que ce soit visé par les règlements d'urbanisme, un permis ou certificat à cet effet. Ces règlements établissent toutes les modalités relatives à l'obtention de ces autorisations d'exécution.

Le règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Ce règlement d'urbanisme est complémentaire aux règlements de base que représentent les règlements de zonage, lotissement, construction et sur les permis et certificats. Il vise à assurer pour des secteurs déterminés, une qualité d'intervention supérieure sur les immeubles lors d'une construction, d'un agrandissement, d'une transformation ou une rénovation. Pour la ville de Cowansville, ce règlement peut s'avérer intéressant pour le centre-ville et les secteurs patrimoniaux reconnus. Il permet d'intervenir sur la qualité de l'intervention afin d'en favoriser une meilleure intégration à l'environnement et un apport constructif à l'évolution du paysage urbain. La ville entend utiliser ce type de règlement au cours des prochaines années.

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)

Ce type de règlement peut s'avérer fort utile pour des territoires stratégiques de développement ou de redéveloppement pour lesquels une planification détaillée de la part de la ville dans l'immédiat n'est pas souhaitable. Aussi, la ville indique clairement ses intentions quant à la vocation future à donner à ce site et laisse le soin au promoteur de faire des propositions détaillées de développement lesquelles seront évaluées par la ville à partir de critères prédéterminés par le règlement de PAE. La ville de Cowansville n'entend pas utiliser cet outil pour certaines parties de territoires pour le moment.

Le règlement sur les usages conditionnels

Ce type de règlement est nouveau depuis juin 2002 et trouve son utilité en conférant une certaine flexibilité afin de permettre d'autres usages compatibles à condition qu'on exerce un contrôle adéquat de leur implantation et de leur exercice. La technique des usages conditionnels donne une souplesse nouvelle dans la réglementation en permettant que des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu puissent être implantés à la suite d'une procédure d'évaluation et sans qu'il soit nécessaire de modifier chaque fois la réglementation. La ville entend utiliser ce type de règlement si besoin il y a.

Le règlement sur les projets particuliers

Ce type de règlement est nouveau depuis juin 2002 et trouve son utilité en conférant une certaine flexibilité afin de permettre d'autres usages compatibles à condition qu'on exerce un contrôle adéquat de leur implantation et de leur exercice. La technique des usages conditionnels donne une souplesse nouvelle dans la réglementation en permettant que des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu puissent être implantés à la suite d'une procédure d'évaluation et sans qu'il soit nécessaire de modifier chaque fois la réglementation. La ville entend utiliser ce type de règlement si besoin il y a.

Le règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux

Un tel règlement permet un meilleur contrôle des développements comprenant notamment des rues projetées. Ce règlement prévoit la signature d'ententes avec le promoteur qui comprend différentes modalités reliées à la planification, la construction et la répartition des coûts reliés à ces travaux. La ville possède déjà un tel règlement.

Les programmes particuliers d'urbanisme (PPU)

Ce type d'instrument faisant partie du plan d'urbanisme constitue pour la ville une occasion de préparer, pour un territoire stratégique de développement ou de redéveloppement, un programme détaillé des actions à prendre pour en assurer sa réalisation. La ville a adopté un tel règlement en 1985 pour son centre-ville dans le cadre du programme de revitalisation provincial (revi-centre). Comme la plupart des actions proposées ont été réalisées, et que les diverses mesures normatives ont été intégrées aux règlements d'urbanisme, la ville décrète par la présente qu'elle supprime son programme particulier d'urbanisme pour son centre-ville. Ce secteur demeure un secteur névralgique pour la ville et à ce titre, une attention particulière des règles de zonage est maintenue afin de poursuivre et favoriser les utilisations du sol souhaitables et de maintenir et favoriser le dynamisme économique du centre-ville. De plus, la ville adoptera un second PPU pour le secteur de l'hôpital Brome-Missisquoi-Perkins.

11 PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME

11.1 Introduction

En 2012, la Ville de Cowansville a entamé la révision de son plan d'urbanisme. Cette démarche lui a permis de se doter de grandes orientations d'aménagement dont celui de **maintenir et d'accroître le rôle de Cowansville comme pôle régional de services et d'emplois**. Pour y parvenir, elle propose la création d'un pôle institutionnel dans le secteur de l'hôpital Brome-Missisquoi-Perkins, et ce, par l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur.

Le secteur de l'hôpital bénéficie d'une portée régionale notable. En raison de sa localisation stratégique, le PPU s'avère être l'outil de circonstance. Conformément aux possibilités qu'offre la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le PPU permet de prendre en considération les différents enjeux d'aménagement et de se doter d'une planification détaillée proposant des actions concrètes pour parvenir aux objectifs fixés.

Un programme particulier d'urbanisme (PPU) est une composante du plan d'urbanisme. Le plan d'urbanisme réfère à la planification de l'ensemble du territoire municipal tandis que le PPU permet d'apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs, dont le secteur de l'hôpital Brome-Missisquoi-Perkins, qui suscitent une attention particulière de la part du conseil municipal.

11.2 Contexte actuel

11.2.1 Portrait du secteur à l'étude

Le secteur à l'étude est situé à l'extrémité Est de la ville de Cowansville. Encadrée par une limite dessinant un territoire de 40 hectares, la zone du PPU partage, notamment, 18 % de sa frontière avec le lac Davignon au sud, ainsi que 33 % avec un secteur en plein développement résidentiel au Nord.

Deux rues d'importance composent le secteur, soit la rue Principale qui le traverse et qui le lie au centre-ville, ainsi que le boulevard Pierre-Laporte (route 241), perpendiculaire à cette dernière, qui rejoint l'autoroute des Cantons-de-L'Est située à environ 15 km du secteur.

Un corridor actif est aménagé à 500 mètres de la limite Ouest du secteur et s'inscrit dans un réseau de transports actifs. La Ville souhaite bonifier ce réseau par l'ajout de nouveaux corridors actifs, notamment sur le long de la rue Principale et en lien avec les nouveaux secteurs de développement.

Actuellement, le secteur du PPU ne possède aucun aménagement public offrant un accès physique au lac.

Le secteur se particularise par un cadre bâti d'une densité très faible et par un couvert forestier important. Certaines composantes notables s'y trouvent, tel que :

- Six (6) bâtiments patrimoniaux, dont deux (2) églises;
- Sept (7) points d'arrêt du circuit patrimonial;
- L'hôpital Brome-Missisquoi-Perkins;
- Le Palais de justice;
- Les bureaux de la MRC de Brome-Missisquoi.

D'autre part, il convient de noter l'importante superficie d'espaces asphaltée et dédiée au stationnement en périphérie de l'hôpital, soit environ 21 000 m^2, ce qui équivaut à 5 % de la superficie totale du PPU.

11.2.2 Synthèse de la problématique

À travers le Règlement de plan d'urbanisme, la Ville de Cowansville souligne l'importance du rôle régional du secteur de l'hôpital au sein de la MRC de Brome-Missisquoi. Elle fait également la réflexion que le rôle de ce pôle en matière de service et d'emploi mérite d'être accru.

Les résultats de l'étude d'Orientations commerciales réalisée en décembre 2012 par Demarcom vont également en ce sens et s'appuient sur les forces et les opportunités dont le secteur bénéficie : un fort potentiel de croissance, des terrains vacants en grand nombre, un potentiel d'implantation de services complémentaires à l'hôpital, la présence d'une clientèle de travailleurs et de visiteurs, la possibilité d'accentuer la mixité des usages par l'implantation de résidences et de commerces de proximité, etc.

11.3 Analyse du milieu – Diagnostic

En relevant les forces et les faiblesses du secteur ainsi que les opportunités et les menaces qui y sont associées, nous établissons un diagnostic nous permettant d'orienter le plan d'action qui doit en découler.

La carte 1 annexe 5 pour faire partie intégrante du plan d'urbanisme, présente le secteur et ses limites, en plus d'illustrer l'ensemble des éléments soulevés dans ce diagnostic.

11.3.1 Un pôle d'une envergure régionale

Situé au cœur du territoire de la MRC de Brome-Missisquoi, le secteur bénéficie d'une portée régionale en matière de service et d'emplois grâce à la présence de l'hôpital et du palais de justice.

Ces activités génèrent un flux considérable d'une population de travailleur et de visiteur, représentant un certain potentiel économique aujourd'hui sous-exploité, mais qui se doit d'être consolidé.

11.3.2 Une entrée de ville importante

L'aboutissement du boulevard Pierre-Laporte à la jonction de la rue Principale constitue une entrée de ville d'importance en raison de son accès direct à l'hôpital. Par ailleurs, de nombreux touristes et villégiateurs empruntent régulièrement cette voie de circulation à destination de différents secteurs attractifs de la région tels que les vignobles, les centres de ski, les lacs, etc.

11.3.3 Des espaces libres au potentiel de développement

À l'entrée de ville, en périphérie de l'hôpital, une présence importante d'espace de stationnement et d'espace non construit s'y trouve.

L'inefficience et la sous-utilisation de ces espaces libres à un endroit aussi stratégique du secteur représentent un potentiel de développement considérable.

11.3.4 Un cachet historique

Riche en bâtiments patrimoniaux d'intérêt, la rue Principale constitue une transverse pour découvrir ces derniers en plus de s'inscrire dans un circuit patrimonial existant.

La banalisation du cachet historique constituerait une menace aux bâtiments qui portent l'histoire de Cowansville. Leur préservation et leur mise en valeur deviennent alors incontournables.

11.3.5 Des qualités paysagères et naturelles

Le secteur bénéficie de la présence du lac Davignon. Il possède également un couvert arboricole mature et de qualité qui lui confère un caractère champêtre et qui appuie le caractère bucolique du paysage.

Ces qualités, pour le moins typique de la région, sont peu valorisées : l'accès public aux berges est limité et les points de vue d'intérêt ne présentent aucun traitement particulier. Leur mise en valeur mérite donc d'être soulignée.

11.3.6 Un caractère singulier

Par la présence de l'hôpital et son rayonnement régional, le secteur revêt un caractère spécifique lié au domaine de la santé.

Sous-exploitée, cette particularité se doit d'être bonifiée dans l'offre en matière de services complémentaires à l'hôpital.

11.3.7 Un corridor actif en devenir

La Ville de Cowansville souligne sa volonté à bonifier son réseau de transports actifs afin de créer de véritables corridors actifs aménagés à travers la ville.

Toutefois, une sécurité déficiente s'observe pour les piétons et les cyclistes dans le secteur dû à l'absence de piste cyclable et de trottoir sur le boulevard Pierre-Laporte, et qui convient d'être remédiée.

11.3.8 Une population vieillissante

Les études socio-économiques révèlent un vieillissement de la population notable à Cowansville, mais également à l'échelle de la MRC.

Cette observation va de pair avec celle des équipements ainsi que des services qui devront être adaptés ou créés pour répondre aux besoins de cette population vieillissante.

11.3.9 Une complémentarité économique souhaitée

La révision du plan d'urbanisme a permis de souligner certaines problématiques, notamment en ce qui a trait à l'équilibre des activités entre les secteurs de la ville.

Dans cette optique, le secteur du PPU doit centrer son développement sur son rôle de pôle de service afin de maintenir un lien fonctionnel avec les autres secteurs de la ville, et de subvenir également aux besoins en commerces de proximité pour le secteur en développement au Nord.

11.3.10 Une connectivité optimisable

Le secteur, traversé par deux voies d'importance que sont la rue Principale et le boulevard Pierre-Laporte, bénéficie d'une accessibilité routière enviable.

Mis à part ces rues qui mènent à l'autoroute et au centre-ville, le secteur ne possède toutefois que très peu de liens physiques avec les secteurs en périphérie, tels que le quartier en développement au Nord, le lac au Sud et le secteur résidentiel à l'Est. Il conviendrait d'optimiser les liens entre le secteur du PPU et les secteurs adjacents. Certains de ces secteurs sont particulièrement voués au développement résidentiel de haut de gamme.

Les secteurs résidentiels adjacents sont les suivants :

- Secteur de la rue Pine situé au Nord-Ouest et développé à 20%;
- Secteur Mooney situé au Nord-Est et développé à 100%;
- Secteur de la Pointe-Hillcrest situé au Sud-Est et développé à 100%;
- Secteur des Hauteurs de Sweetsburg situé à l'Est et développé à 5%;
- Secteur J.-André-Deragon situé au Nord et développé à 85%.

11.4 Les grands enjeux

Le PPU doit s'appuyer sur divers enjeux d'aménagement et de développement en accord avec les orientations et les objectifs émis par la Ville. L'élaboration de ces enjeux permet de mettre la table à l'élaboration des objectifs et des moyens de mise en œuvre pour parvenir à leur répondre.

Quatre grands enjeux doivent être considérés :

11.4.1 La portée régionale

La présence de l'hôpital et du palais de justice fait du secteur un pôle régional en matière de service et d'emploi.

Ce rôle qui lui est conféré doit être non seulement affirmé, mais également accentué à travers le bénéfice du flux de la clientèle régionale, l'efficience des espaces stratégiques autour de l'hôpital ainsi que par la fonctionnalité et le prestige de l'entrée de ville.

11.4.2 Le caractère « santé »

Le rayonnement de l'hôpital confère un caractère particulier au secteur : celui de la santé.

Cette particularité mérite d'être soulignée en répondant aux besoins d'une population locale et régionale à travers l'adaptation des aménagements et des services offerts pour une population vieillissante, mais également par la prévention en sensibilisant la population aux déplacements actifs sécurisés.

11.4.3 L'image et l'identité

Le secteur bénéficie d'un cachet patrimonial, de construction de qualité et paysager notable en plus d'être adossé au lac Davignon.

Afin de renforcer l'image et l'identité de Cowansville, ces ressources doivent être mises en valeur par leur protection ainsi que leur accessibilité dans le cas du lac.

11.4.4 La vision d'ensemble

Bien que délimité par des limites bien précises, le secteur à l'étude s'inscrit dans un ensemble et une vision que s'est dotée la Ville de Cowansville.

La création de liens physiques avec les autres secteurs et l'équilibre des activités entre ceux-ci permettront d'inscrire le secteur du PPU dans une vision commune suscitant l'unicité de l'image et de l'identité à l'échelle de la Ville.

11.5 La vision d'aménagement et de développement

11.5.1 Le concept d'aménagement

Le concept d'aménagement résume la vision d'aménagement et de développement du secteur de l'hôpital Brome-Missisquoi-Perkins (BMP). Le PPU vise la **création d'un secteur de la santé et de services par la consolidation des activités publiques et de services en planifiant l'aménagement d'un réseau récréatif et la mise en valeur des installations culturelles, du cadre bâti patrimonial et du caractère champêtre de la trame urbaine.**

Le PPU permet de créer une porte d'entrée prestigieuse dans ce secteur stratégique et historique de la Ville de Cowansville fortement lié à son développement actuel. Cette entrée de ville, en connexion direct avec l'autoroute des Cantons-de-L'Est via la route 241, offre un potentiel de développement important et structurant grâce à la présence de bâtiments patrimoniaux et d'institutions d'envergures régionales telles l'hôpital Brome-Missisquoi-Perkins et le Palais de justice afin de créer un pôle lié aux services de santé.

De plus, cet accès à la ville débouche sur de magnifiques percées visuelles donnant directement sur le lac Davignon. Cet élément central du paysage de Cowansville deviendra le moteur de développement d'un réseau de corridors actifs tissant des liens dans tous les secteurs de la Ville. Ces corridors permettront à la population de se mouvoir davantage dans le secteur et ainsi contribueront à faire de Cowansville une ville en santé.

Vocation

Le concept d'aménagement s'articule autour de l'hôpital Brome-Missisquoi-Perkins (BMP) en privilégiant la consolidation des activités publiques et de services ainsi que par la conjugaison d'un parcours actif dans le secteur. Pour ce faire, les balises urbanistiques suivantes sont privilégiées :

- Maintenir et conserver l'hôpital Brome-Missisquoi-Perkins (BMP) comme équipement moteur à vocation publique pour le secteur.
- Assurer la gestion du redéveloppement par des dispositions relatives à la hauteur, la densité, la dimension, etc.
- Favoriser les liens avec les secteurs résidentiels adjacents développés et en développement.
- Consolider les activités publiques et de services du secteur.
- Privilégier l'implantation de services complémentaires et spécialisés en lien avec le domaine de la santé.
- Maintenir et valoriser les établissements et services pour personnes âgées.
- Favoriser une mixité d'usages sur le boulevard Pierre-Laporte entre la rue Principale et le boulevard J.-André-Deragon (commercial et services).
- Maintenir une mixité d'usages sur la rue Principale entre le boulevard Pierre-Laporte et le boulevard Yamaska (résidentiel et services).
- Renforcer les activités récréatives par la création d'un parcours actif conjugué aux installations culturelles et patrimoniales existantes.
- Maintenir et conserver le patrimoine bâti d'intérêt.

Aménagement

Le concept d'aménagement rassemble une série d'interventions visant à créer un secteur fonctionnel, attrayant et dynamique en respect avec la vocation souhaitée du secteur. Dans ce contexte, les interventions en design urbain suivantes sont favorisées :

- Aménager l'intersection afin de définir un noyau institutionnel avec des aménagements distinctifs sur le domaine public mettant en lien l'hôpital, le palais de justice, l'église et le cimetière ainsi que les espaces potentiellement développables au nord de la rue Principale.
- Favoriser la plantation d'essences nobles (noyers, épinettes, érables à sucre, chênes, pins, etc.).

- Aménager des portes d'entrée aux extrémités du secteur du PPU aux endroits et par les interventions suivantes :
  - Entrée Nord du secteur donnant sur le boulevard Pierre-Laporte : valoriser cette entrée principale par la mise en valeur du paysage (rétrécissement de la chaussée, mesure d'apaisement de circulation, conservation de la colline et du bois d'intérêt).

  - Géométrie de l'intersection de la rue Principale et la rue Hillcrest à revoir : signaler cette entrée secondaire par un aménagement distinctif (terreplein paysagé, muret ou colonne architecturale, etc.) et vérifier la faisabilité d'avoir une intersection à angle droit.

- Aménager un parcours actif multifonctionnel (vélo, marche, ski de fond, etc.) favorisant le transport actif, permettant de boucler les corridors actifs et liens piétons existants, de mettre en valeur les points d'arrêt culturels et patrimoniaux et de créer des liens publics vers le lac.

- Aménager des haltes et aires de repos à partir d'espaces publics, d'espaces verts disponibles et de points d'arrêt (belvédère, placette, traverses aménagées, etc.) afin de créer des relais récréatifs, sportifs et culturels.

- Développer des chemins et sentiers de type « découverte » mettant en valeur des points d'arrêt culturels et patrimoniaux et reliant les secteurs résidentiels adjacents tout en s'intégrant au parcours actif.

- Intégrer du mobilier urbain adapté, (exemple : espaces spécifiques pour personnes âgées, pour enfants, etc.) ainsi qu'un aménagement d'environnements thérapeutiques à intervalle régulier afin d'alimenter et de segmenter le parcours actif.

- Assurer la mise en valeur du lac Davignon par des aménagements en rive à partir d'espaces verts disponibles et en l'intégrant au parcours actif.

- Créer un lien entre le centre-ville et le secteur de l'hôpital Brome-Missisquoi-Perkins (BMP) favorisant une meilleure accessibilité et intégration au secteur.

Le concept d'aménagement proposé est illustré à la carte 2 annexe 6 pour faire partie intégrante du plan d'urbanisme.

11.5.2 Les orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

En accord avec les grands enjeux soulevés de l'analyse, quatre (4) orientations traduisent la vision d'aménagement et de développement du PPU. Des objectifs ont été établis pour chacune de ces orientations. Ces objectifs se traduisent en différents moyens de mise en œuvre concrets.

ORIENTATION 1 : CONSOLIDER LA PORTÉE RÉGIONALE DU SECTEUR

- Objectif 1.1 - Marquer l'entrée de ville
  - Collaborer avec le ministère des Transports du Québec et la direction de l'hôpital afin d'améliorer les conditions de circulation sur le boulevard Pierre-Laporte;
  - Aménager l'intersection du boulevard Pierre-Laporte et de la rue Principale de façon distinctive ;
  - Offrir un traitement paysager attrayant en rappelant le caractère champêtre;
  - Conserver et augmenter la foresterie urbaine existante;
  - Améliorer l'image de cette entrée de ville afin de la rendre prestigieuse.

- Objectif 1.2 - Densifier et optimiser l'utilisation des espaces libres
  - Revoir le traitement et la localisation des espaces de stationnement;
  - Modifier les outils de planification et de réglementation de façon à autoriser l'usage résidentiel à plus forte densité tout en limitant le nombre d'étages à 2 pour un bâtiment résidentiel comportant 4 logements et moins et à 3 pour un bâtiment commercial.

- Objectif 1.3 - Tirer profit et accroître la concentration de travailleur et de visiteur de l'hôpital et du Palais de justice
  - Modifier les outils de planification et de réglementation afin de favoriser l'implantation de services, d'espace de bureaux et de restaurants.

- Objectif 1.4 - Créer des aménagements permettant de drainer la clientèle régionale vers le centre-ville et vice versa
  - Aménager des liens de type « Corridors actifs »;
  - Aménager des haltes/aires de repos.
  - Développer un service de navette/transport en commun.

ORIENTATION 2 : AFFIRMER LE CARACTÈRE « SANTÉ » DU SECTEUR

- Objectif 2.1 - Mettre en réseau un corridor actif
  - Aménager des liens de type « Corridors actifs »;
  - Aménager des haltes/aires de repos.

- Objectif 2.2 - Favoriser l'implantation de services en lien avec le domaine de la santé et complémentaire à l'hôpital
  - Modifier les outils de planification et de réglementation afin de favoriser l'implantation de services complémentaires.

- Objectif 2.3 - Favoriser l'innovation en matière d'aménagement en lien avec la santé
  - Considérer l'aménagement d'environnements thérapeutiques (jardins prothétiques, healing environments);
  - Adapter le mobilier urbain et l'implanter à intervalle régulier afin d'offrir des espaces de repos.

- Objectif 2.4 - Répondre aux besoins pour les personnes âgées (habitation, transport, service)
  - Modifier les outils de planification et de réglementation de façon à favoriser le service de transport en commun sur mesure.

ORIENTATION 3 : SOULIGNER L'IMAGE ET L'IDENTITÉ DU SECTEUR

- Objectif 3.1 - Préserver et mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux
  - Adopter des outils de contrôle règlementaire visant la préservation et la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux;
  - Faire concorder le circuit patrimonial existant avec le corridor actif en inscrivant les bâtiments comme point d'arrêt;
  - Sensibiliser les résidents du secteur par la diffusion d'information relative à l'inventaire patrimonial;
  - Développer un programme d'aide financière pour la restauration du cadre bâti (inventaire patrimonial);
  - Localiser les bâtiments patrimoniaux présents sur le rue Principale.

- Objectif 3.2 - Mettre en valeur le cachet du paysage
  - Maximiser la conservation des arbres matures le long de la rue Principale ;
  - Saisir toutes les opportunités de créer une percée visuelle sur le lac et sur le relief environnant;
  - Adopter un outil de planification et de réglementation permettant d'encadrer l'implantation de certains équipements et infrastructures (tours de télécommunication, éoliennes) ainsi que l'affichage;
  - Verdir les espaces libres publics et privés afin de créer chez les citoyens un sentiment d'appartenance envers les espaces verts de la ville;
  - Favoriser la création d'ilot de fraîcheur par le verdissement des lieux publics.

- Objectif 3.3 - Protéger le bois de l'entrée de la ville sur le boulevard Pierre-Laporte
  - Adopter des dispositions normatives visant à protéger le bois à l'entrée de ville sur le boulevard Pierre-Laporte et à freiner toute modification liée à sa topographie.

- Objectif 3.4 - Favoriser l'accessibilité publique au lac
  - Aménager des liens publics entre la rue et le lac;
  - Envisager les opportunités d'acquisition de terrains le long du lac à des fins d'espaces publics comme un potentiel d'appropriation et d'appartenance à la ville;

- Maximiser la conservation des espaces publics et/ou privés en bordure du lac à des fins collectives (ex : derrière l'hôpital et le palais de justice);
- Aménager et exploiter une promenade riveraine à proximité du lac Davignon sur la propriété de la Ville derrière l'hôpital;

- Objectif 3.5 – Capitaliser sur les avantages de ce secteur en tant que milieu de vie pour hausser le standard de qualité des constructions résidentielles

  - Élaborer un Guide d'aménagement des constructions résidentielles de ce secteur;
  - Adopter des dispositions normatives relatives à la qualité des constructions résidentielles de ce secteur.

ORIENTATION 4 : INSCRIRE LE SECTEUR DANS UNE VISION D'ENSEMBLE DE LA VILLE

- Objectif 4.1 - Entretenir un lien fonctionnel entre le secteur de l'hôpital et les autres secteurs

  - Adopter des dispositions normatives ciblant l'implantation de commerces afin de ne pas concurrencer le centre-ville;
  - Adopter des dispositions normatives permettant d'intégrer des commerces de proximité pour accommoder le secteur résidentiel en développement;
  - Adopter des dispositions normatives permettant de privilégier l'implantation de services complémentaires.

- Objectif 4.2 - Développer un lien physique entre le secteur de l'hôpital et les autres secteurs

  - Aménager des liens (rue, passage piéton) avec les secteurs résidentiels en développement;
  - Prévoir un plan de circulation afin d'assurer le confort et la sécurité des piétons grâce à un éclairage de rue adéquat;
  - Envisager le prolongement du corridor actif en fonction des points d'intérêts, des espaces publics et des accès au lac;
  - Inscrire le corridor actif dans un réseau à l'échelle de la ville.

- Objectif 4.3 - Poursuivre et appliquer la vision développée à l'ensemble de la ville

  - Envisager les opportunités d'acquisition de terrains le long du lac comme un potentiel d'appropriation et d'appartenance à la ville;
  - Élaborer un PPU entre le secteur de l'hôpital et le centre-ville;
  - Élaborer une signalisation routière distinctive pour le secteur de l'hôpital et du centre-ville.

COWANSVILLE

CERTIFICAT

Avis de motion donné le 3 mai 2016
2e avis de motion donné le 20 juin 2016
Adopté à la séance du 2 août 2016
Conformité à la commission municipale en date du 9 septembre 2016
Certificats de conformité délivrés par la MRC Brome-Missisquoi le 18 octobre 2016
Entrée en vigueur le 18 octobre 2016
Publié le 26 octobre 2016

_____

ARTHUR FAUTEUX, MAIRE

_____

Me STÉPHANIE DÉRASPE, OMA
GREFFIÈRE

Amendements

R-1840-01-2017 / 18 avril 2017
R-1840-02-2017 / 16 janvier 2018
R-1840-03-2018 / 19 juin 2018
R-1840-04-2018 / 19 mars 2019
R-1840-05-2020 / 18 août 2020
R-1840-06-2020 / Projet de règlement abandonné
R-1840-07-2021 / 15 juin 2021
R-1840-08-2021 / 17 août 2021
R-1840-09-2021 / 17 août 2021
R-1840-10-2021 / 21 septembre 2021
R-1840-11-2021 / Projet de règlement en attente
R-1840-12-2021 / Projet de règlement abandonné
R-1840-13-2022 / 16 mai 2023
R-1840-14-2023 / Projet de règlement en attente
R-1840-15-2023 / Projet de règlement en attente
R-1840-16-2023 / 19 décembre 2023

ANNEXE I

PLAN 1 / Portrait du territoire

MUNICIPALITÉ DE BRIGHAM

MUNICIPALITÉ D'EAST FARNHAM

MUNICIPALITÉ DE BRIGHAM

MUNICIPALITÉ DE DUNHAM

MUNICIPALITÉ DU LAC BROME

MUNICIPALITÉ DE DUNHAM

Territoires et éléments d'intéret historique et culturel

- Zone patrimoniale
- Pont couvert
- 1 Maison Nesbitt
- 2 Église United Emmanuel
- 3 Palais de Justice

Équipements et infrastructures

- Plage publique
- Zone de crue
- Prise d'eau potable municipale
- Tour de télécommunication
- Réseau de gaz
- Ligne de transport d'électricité
- Poste Hydro-Québec

Transports

- Piste cyclable existante
- Piste cyclable proposée
- Lien routier principal
- Voie ferrée
- Accès autorisé par le MTQ

Limites

- Cadastre
- Périmètre d'urbanisation
- Aire industrielle régionale
- Territoire agricole protégé (CPTAQ)
- Limite municipale
- Limite de municipalité limitrophe

Milieu naturel

- Aire de confinement du cerf de Virginie
- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau intermittent
- Fossé
- Étendue d'eau
- Milieu humide en milieu agricole
- Boisé d'intérêt
- Végétation
- Repère topographique

Format d'origine : A1 (1 : 15 000)

Plan d'urbanisme
Ville de Cowansville

Portrait du territoire

Sources :

Ville de Cowansville : 2014
BDGA : MRNFP Québec, 1 : 1 000 000, 2002
BNDT : Ressources naturelles Canada, 1 : 50 000, 2003

0 150 300 450 m

MTM, fuseau 8, NAD 83

Novembre 2014

PLAN 1

Règlement n°1840

Annexe 1

Approuvé par : Jean-François Daigle

Fichier : F115144001N001_portrait_120424.mxd

ANNEXE 2

Plan 2 / Concept d'organisation spatiale

N
W E
S

CONSOLIDER LES AXES COMMERCIAUX LOCAUX

AMÉLIORER LES PORTES D'ENTRÉES PRINCIPALES DE LA VILLE PAR UN AFFICHAGE ET UN TRAITEMENT PAYSAGER DISTINCTIF

MAINTENIR ET ASSURER LA VITALITÉ DU CENTRE-VILLE EN ACCORDANT UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX PROJETS DE RÉAMÉNAGEMENT URBAIN DE QUALITÉ

CRÉATION D'UN NOUVEAU PARCOURS CYCLABLE DU LAC DAVIGNON ET INTERCONNEXION AVEC LE RÉSEAU EXISTANT

MUNICIPALITÉ DE BRIGHAM

MUNICIPALITÉ D'EAST FARNHAM

MUNICIPALITÉ DE BRIGHAM

MUNICIPALITÉ DE DUNHAM

MUNICIPALITÉ DU LAC BROME

GOLF

ÉTABLISSEMENT CORRECTIONNEL

ROUTE FRANÇOIS-BERTRAND

ROUTE JEAN-JACQUES-BERTRAND

DE LA RIVIÈRE

PÔLE CENTRE-VILLE

PÔLE RÉCRÉO-TOURISTIQUE

PÔLE D'EMPLOI

DAVIGNON

ROUTE JEAN-JACQUES-BERTRAND

PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL

LIEU D'ENFOUISSEMENT TECHNIQUE

MUNICIPALITÉ DE DUNHAM

CONSOLIDATION DES SECTEURS AGRICOLES DYNAMIQUES

MISE EN VALEUR DES ESPACES INDUSTRIELS EXISTANTS ET VACANTS DANS UNE OPTIQUE DE CROISSANCE DU PARC INDUSTRIEL

CONTINUER LE DÉVELOPPEMENT DU PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL

DÉVELOPPER LES ESPACES VACANTS À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION EN ASSURANT UNE INTÉGRATION AUX MILIEUX BÂTIS

DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS RÉCRÉOTOURISTIQUES

Secteurs
- Résidentiel
- Industriel
- Rural / agricole
- Équipement public
- Golf

Pôles
- Centre-ville
- Commercial
- Récréotouristique
- Institutionnel
- Industriel

Transports
- Axe commercial
- Tronçon à requalifier
- Porte d'entrée
- Piste cyclable existante
- Piste cyclable proposée
- Lien routier principal
- Voie ferrée

Limites
- Périmètre d'urbanisation
- Cadastre
- Limite municpale
- Limite de municipalité limitrophe

Hydrographie
- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau intermittent
- Étendue d'eau

Format d'origine : A1 (1 : 15 000)

NO.	RÈGLEMENT NO.	EN VIGUEUR
1	1840-03-2018	19 juin 2018

GRILLE DE REVISION

Plan d'urbanisme
Ville de Cowansville

Concept d'organisation spatiale

Sources :

Ville de Cowansville : 2014
BDGA : MRNFP Québec, 1 : 1 000 000, 2002
BNDT : Ressources naturelles Canada, 1 : 50 000, 2003

COWANSVILLE

0 150 300 450 m

MTM, fuseau 8, NAD 83

Novembre 2014

PLAN 2

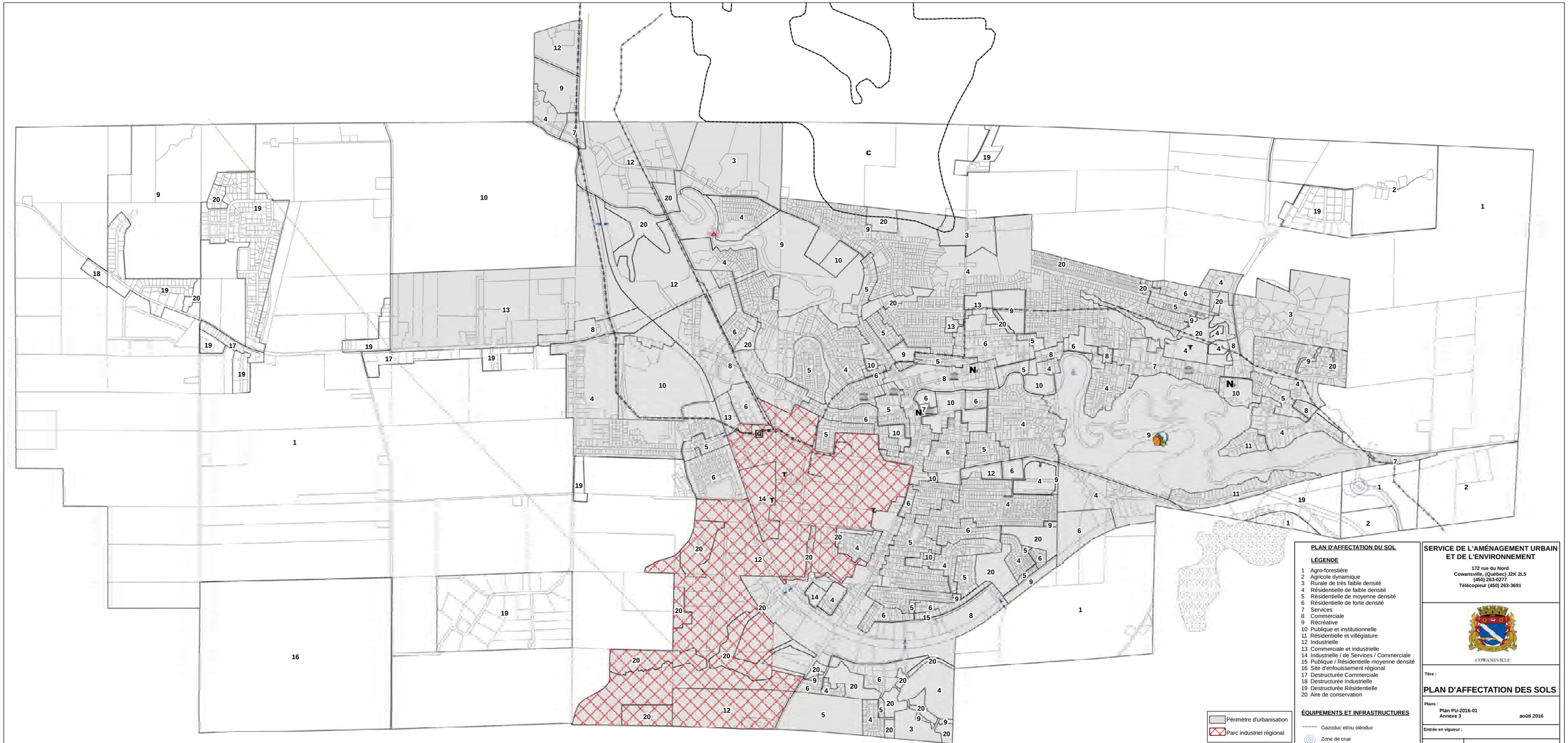
Annexe 2

Approuvé par : Jean-François Daigle

Fichier : Concept_ame_1840-03-2018.mxd

ANNEXE 3

Plan 3 / Grandes affectations du sol



NO.	RÈGLEMENT NO.	EN VIGUEUR
	GRILLE DE RÉVISION	
6	1840-13-2022	16 MAI 2023
5	1840-09-2021	17 AOÛT 2021
4	1840-08-2021	17 AOÛT 2021
3	1840-07-2021	15 JUIN 2021
2	1840-05-2020	18 AOÛT 2020
1	1840-03-2018	19 JUIN 2018

Périmètre d'urbanisation

Parc industriel régional

TERRITOIRES ET ÉLÉMENTS D'INTÉRÊTS HISTORIQUE ET CULTUREL

Zone patrimoniale

Pont couvert

N1 Maison Nesbitt

N2 Église United Emmanuel

N3 Palais de Justice

PLAN D'AFFECTATION DU SOL

LÉGENDE

1 Agro-forestière
2 Agricole dynamique
3 Rurale de très faible densité
4 Résidentielle de faible densité
5 Résidentielle de moyenne densité
6 Résidentielle de forte densité
7 Services
8 Commerciale
9 Récréative
10 Publique et institutionnelle
11 Résidentielle et villégiature
12 Industrielle
13 Commerciale et industrielle
14 Industrielle / de Services / Commerciale
15 Publique / Résidentielle moyenne densité
16 Site d'enfouissement régional
17 Destructurée Commerciale
18 Destructurée Industrielle
19 Destructurée Résidentielle
20 Aire de conservation

ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

Gazoduc et/ou oléoduc

Zone de crue

Prise d'eau potable municipales

Réseau électrique

Plage publique

Poste d'Hydro-Québec

C Aire de confinement du cerf de Virginie

T Tour de télécommunication

Repère topographique

Accès projet déjà autorisé par M.T.Q.

SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE L'ENVIRONNEMENT

172 rue du Nord
Cowansville, (Québec) J2K 2L5
(450) 263-0277
Télécopieur (450) 263-3691

COWANSVILLE

Titre :

PLAN D'AFFECTATION DES SOLS

Plans :
Plan PU-2016-01
Annexe 3
août 2016

Entrée en vigueur :

N

ÉCHELLE 1 : 7 500

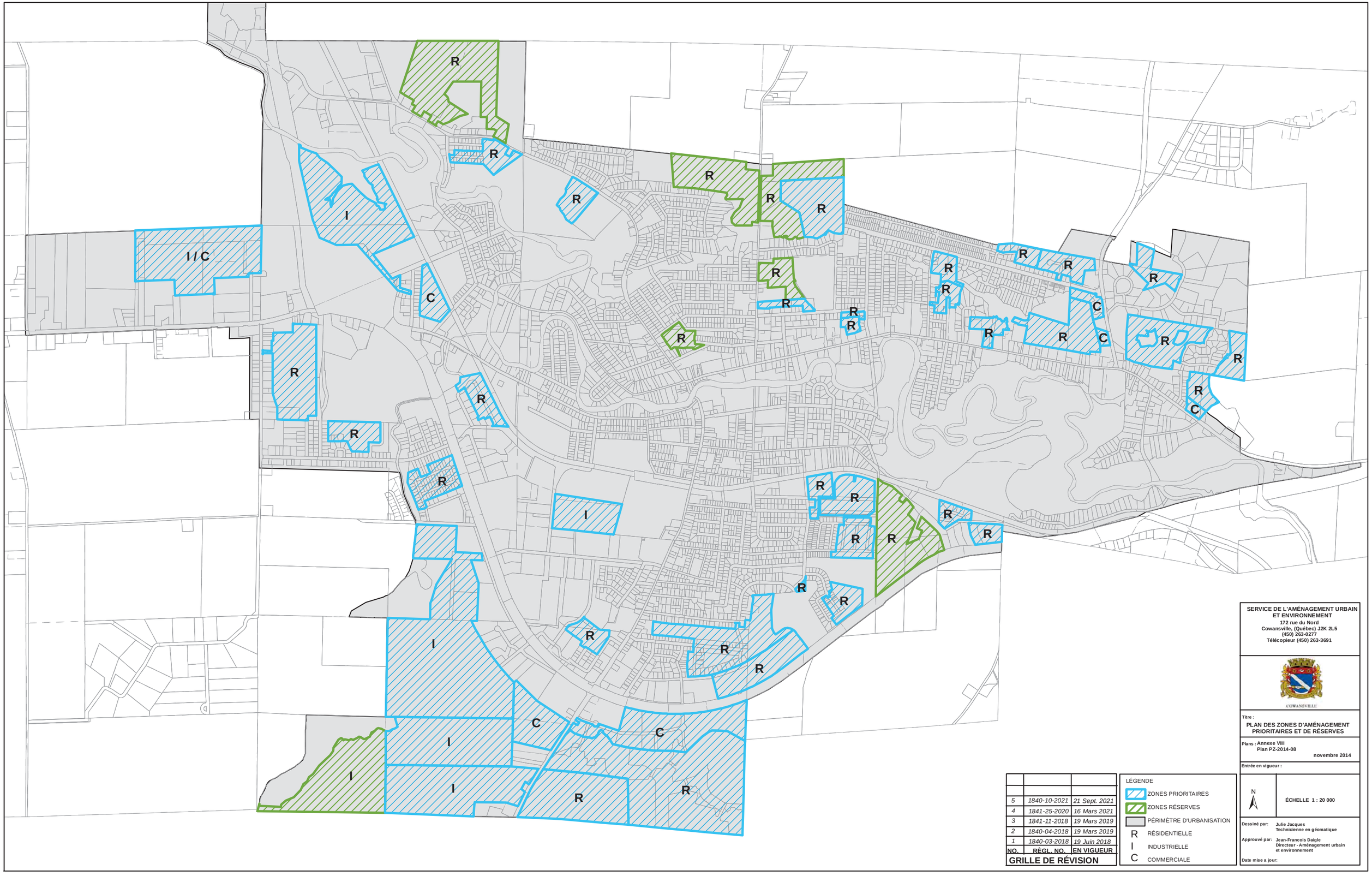
Dessiné par: Julie Jacques
Technicienne en géomatique

Approuvé par: Olivier Ricard
Directeur - Aménagement urbain et environnement

Date mise à jour:

ANNEXE 4

Plan 4 / Plan des zones d'aménagement prioritaires et de réserves



NO.	RÈGL. NO.	EN VIGUEUR
5	1840-10-2021	21 Sept. 2021
4	1841-25-2020	16 Mars 2021
3	1841-11-2018	19 Mars 2019
2	1840-04-2018	19 Mars 2019
1	1840-03-2018	19 Juin 2018

GRILLE DE RÉVISION

LÉGENDE

- ZONES PRIORITAIRES
- ZONES RÉSERVES
- PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
- R RÉSIDENTIELLE
- I INDUSTRIELLE
- C COMMERCIALE

SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET ENVIRONNEMENT
172 rue du Nord
Cowansville, (Québec) J2K 2L5
(450) 263-0277
Télécopieur (450) 263-3691

COWANSVILLE

Titre :
PLAN DES ZONES D'AMÉNAGEMENT PRIORITAIRES ET DE RÉSERVES

Plans : Annexe VIII
Plan PZ-2014-08
novembre 2014

Entrée en vigueur :

N

ÉCHELLE 1 : 20 000

Dessiné par: Julie Jacques
Technicienne en géomatique

Approuvé par: Jean-Francois Daigle
Directeur - Aménagement urbain et environnement

Date mise a jour:

ANNEXE 5

Carte 1 / Analyse du milieu (PPU)

CARTE 1 : ANALYSE DU MILIEU

Annexe 5

Règlement n°1840

Limite du PPU

Rues

Rue projetée

Corridor actif

Corridor actif projeté

Entrées de ville

Bâtiments patrimoniaux

Points de vue d'intérêt **public**

Points de vue d'intérêt **privé**

Palais de justice

Hôpital BMP

Espace de stationnement

Bois d'intérêt

Zones en développement

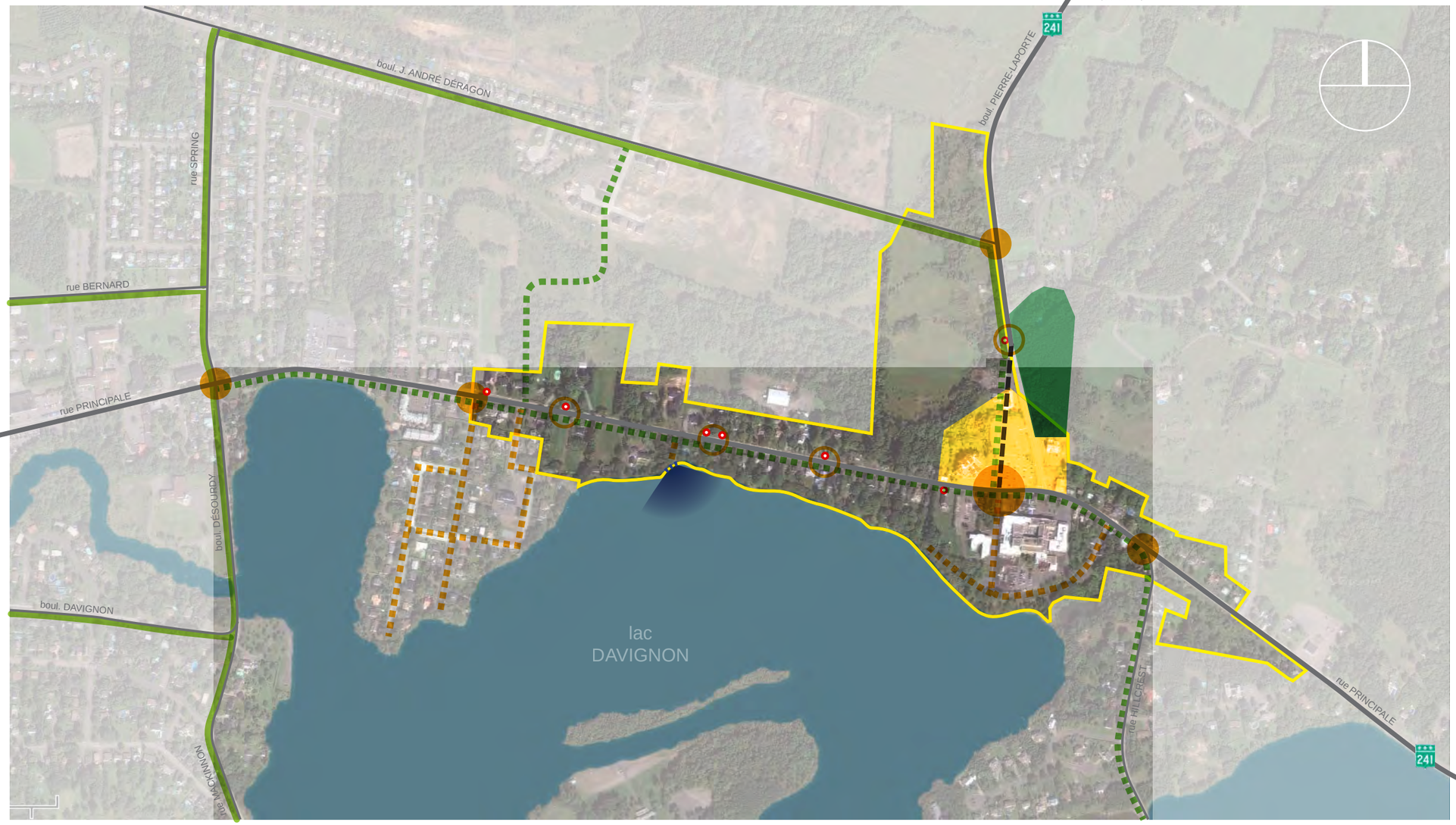
ANNEXE 6

Carte 2 / Concept d'aménagement (PPU)

CARTE 2 : CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

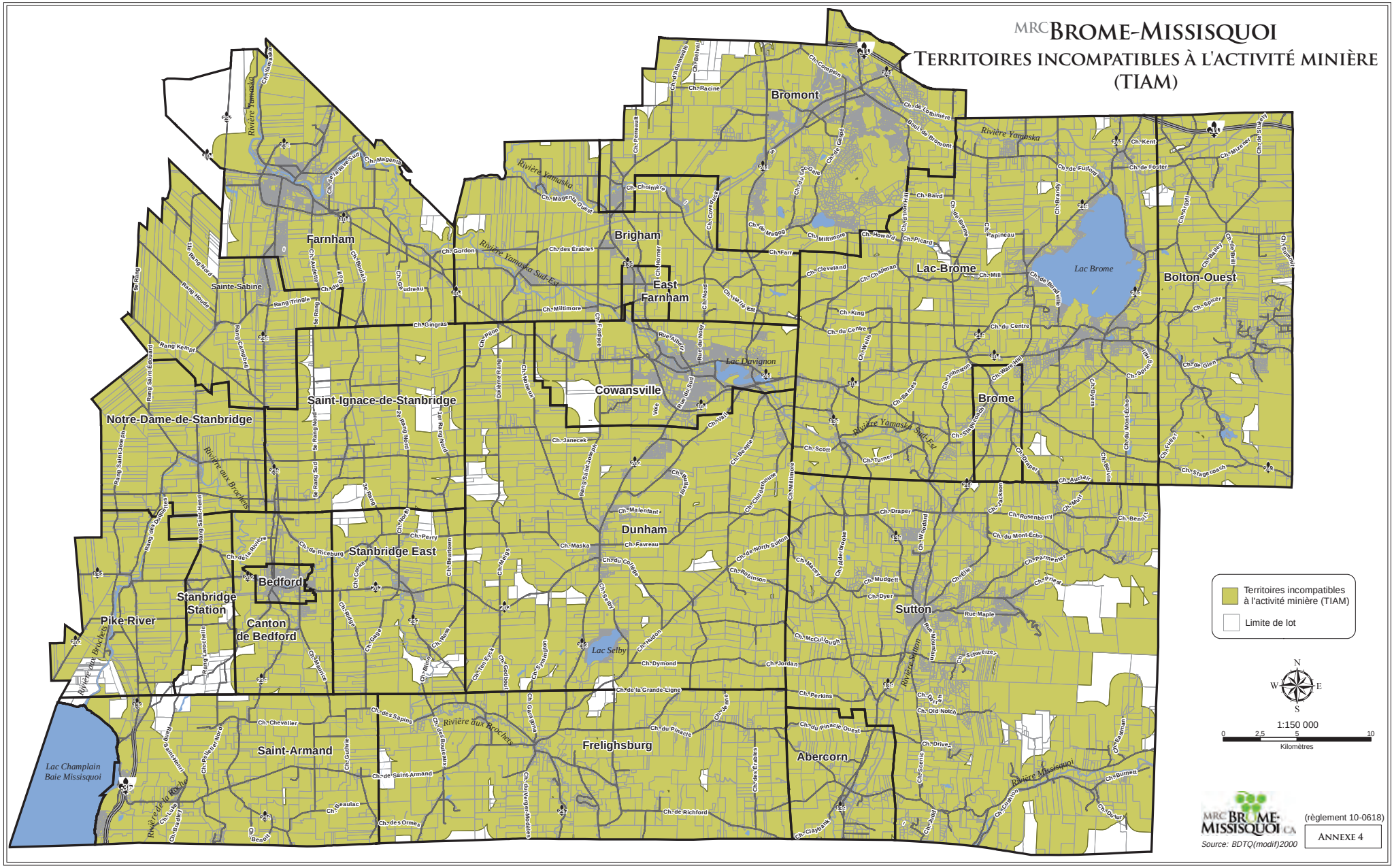
Annexe 6

Règlement n°1840



- Limite du PPU
- Rues
- Nouvel alignement
- Corridor actif
- Corridor actif proposé
- Bâtiments patrimoniaux
- Points de vue d'intérêt à consolider
- Préservation du bois
- Nouvelle zone au potentiel de développement (secteur mixte : commerces + services)
- Intersections aménagées
- Arrêts « découverte »
- Sentiers « découverte »

ANNEXE 7

Carte des territoires incompatibles à l’activité minière

ANNEXE 7 - Carte des territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM)