

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

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1571-02-2021**

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 1571 RELATIF AUX PLANS  
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) AFIN  
D'AJOUTER L'ANNEXE XXI, CONCERNANT LE SECTEUR DU QUARTIER  
PAPINEAU (ZONES RAA-11, RAA-12 ET RB-18)**

---

Considérant que la Ville de Cowansville a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, ch. A-19.1), de modifier son règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

Considérant que la Ville désire encadrer le développement du projet du Quartier Papineau situé entre les rues d'Ottawa et Vilas et à l'est de la rue d'Ontario;

Considérant l'avis de motion donné à la séance du 4 mai 2021;

EN CONSÉQUENCE,

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

**Article 1**

L'article 21 du règlement (PIIA) numéro 1571 concernant les objectifs est modifié comme suit :

En ajoutant, à la suite du paragraphe 21.7.2, le paragraphe 21.8 suivant :

« **21.8** Tout autre plan ou document identifié à l'une ou l'autre des annexes du présent règlement »

**Article 2**

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

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

**Article 3**

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

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

**Article 4**

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

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

**Article 5**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

**SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE**

---

**JULIE LAMARCHE, GREFFIÈRE**



# Cowansville

## RÈGLEMENT NUMÉRO 1571-02-2021

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 1571 RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) AFIN D'AJOUTER L'ANNEXE XXI, CONCERNANT LE SECTEUR DU QUARTIER PAPINEAU (ZONES RAA-11, RAA-12 ET RB-18)**

### CERTIFICAT

Avis de motion donné le 4 mai 2021  
Adoption du projet de règlement le  
Assemblée publique de consultation le  
Adoption du règlement le  
Approbation du règlement par la M.R.C. le  
Publié conformément à la Loi le

---

**SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE**

---

**JULIE LAMARCHE, GREFFIÈRE**

### 1. Mise en contexte

Le secteur visé par les objectifs et critères de PIIA se situe dans une zone non développée et adossée majoritairement à des rues résidentielles existantes : rue d'Ottawa, rue d'Ontario, rue Villas. Celui-ci est également bordé par la Rue du Sud possédant une vocation mixte (tronçon entre Vilas et d'Ottawa). Le site est assujéti à un développement résidentiel composé majoritairement de bâtiments multifamiliaux. Plus précisément, le secteur visé est constitué des zones Raa-11, Raa-12 et Rb-18 du plan de zonage du règlement de zonage en vigueur.

L'enjeu en matière d'implantation et d'intégration est d'insérer harmonieusement ce nouvel ensemble dans le contexte urbain existant, tout en assurant une signature architecturale propre à ce nouveau quartier. Les objectifs et critères proposés répondent à cet enjeu structurant, mais également aux différentes attentes de la municipalité de Cowansville.

### 2. Contexte d'insertion

Antérieurement à l'élaboration des objectifs et critères de PIIA, une analyse du contexte d'insertion fut réalisée. En premier lieu, les rues d'Ottawa et d'Ontario sont composées de différentes typologies d'habitation et d'influence architecturale. Elles sont dominées par des résidences unifamiliales isolées de différentes inspirations architecturales (majoritairement des bungalows des années 60 munies de façade en maçonnerie et clin), mais également ponctuées de bifamiliale et de quadruplex de deux étages. Concernant la Rue du Sud, le tronçon limitrophe aux zones est composé essentiellement d'un bâtiment commercial (carrossier). Quant à la rue Vilas, elle se compose de deux générations d'habitation. Le tronçon à l'ouest de la rue d'Halifax est dominé par des bungalows des années 60 composés majoritairement de maçonnerie et de clin métallique. Le tronçon à l'est est composé de maisons récemment construites d'un étage de style contemporain. Celles-ci sont composées majoritairement de maçonnerie et parfois de clin.

Le plan suivant fournit un aperçu du contexte d'insertion et illustre les secteurs sensibles qui devront être plus particulièrement traités par les critères de PIIA. Le fond



de plan illustrant le projet n'est pas finale et est strictement à titre indicatif.

### 3. Documents et plans à fournir lors de la demande de PIIA dans les zones concernées

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

- 1.1. Plan de conservation et de protection des arbres d'intérêts signés par un ingénieur forestier (plus particulièrement la bande adossée aux quartiers existants) ;
- 1.2. Plan couleur et des coupes illustrant l'aménagement paysager proposé en cour arrière du quartier existant permettant de limiter les impacts sur celui-ci. Le plan devra illustrer les bâtiments limitrophes et les coupes de bâtiment existant situé directement à l'arrière des bâtiments projetés. Le plan devra être réalisé par un architecte de paysage ;

- 1.3. Plans et coupes (couleur) d'architecture de paysage type par typologie d'habitation (conteneurs matières résiduelles, aménagements paysagers, autres) fait par un architecte de paysage ;
- 1.4. Plan illustrant les élévations couleur des différentes typologies ;
- 1.5. Tout autre document et plan pertinents demandés par la Ville afin d'analyser la demande.

#### 4. Les objectifs et critères de PIIA des zones Raa-11, Raa-12 et Rb-18

Voici les objectifs et critères de PIIA s'appliquant aux zones Raa-11, Raa-12 et Rb-18. Chaque objectif et critère est catégorisé sous une thématique particulière (implantation, architecture et forme du bâtiment, etc.). Les critères sont intégrés sous leur objectif correspondant et sont numérotés.

1. Implantation
<u>Objectif 1.1.</u> : Planter les bâtiments de sorte qu'ils s'intègrent bien au contexte urbain ainsi qu'aux paysages naturels existants et projetés.
1.1.1. L'alignement des nouveaux bâtiments et des agrandissements sur une même rue est privilégié ;
1.1.2. L'implantation est réfléchie afin d'amoindrir les impacts sur l'environnement naturel et les constructions environnantes (protection des arbres d'intérêts, des bandes boisées d'intérêts adossées aux quartiers existants et des autres éléments pertinents) ;
1.1.3. La transition des hauteurs est assurée entre les différentes typologies de bâtiment en prévoyant un espacement optimal ;

<b>2. Lotissement</b>
<u>Objectif 2.1.</u> : Assurer des superficies optimales des lots du projet.
2.1.1. La superficie des lots est adéquate et assure un espace suffisant afin d'implanter les constructions et les aménagements projetés (conteneurs de matières résiduelles, stationnements, bâtiments accessoires, etc.).
<b>3. Architecture et forme du bâtiment</b>
<u>Objectif 3.1.</u> : Assurer une harmonie entre les constructions existantes et projetées
3.1.1. La pente et la forme de toit sont cohérentes avec celles des bâtiments existants limitrophes ;
3.1.2. La transition graduelle entre les bâtiments est assurée par des mesures d'atténuation des hauteurs (jeux de volumétrie dans la composition architecturale, pente de toit, etc.) ;
3.1.3. L'aménagement de bâtiment accessoire doit éviter d'empiéter dans la bande végétalisée (écran d'intimité) adossée aux quartiers existants.
<u>Objectif 3.2.</u> : Favoriser des constructions durables et écologiques
3.2.1. La provenance des matériaux et les composantes doivent être dans la mesure du possible de la région ;
3.2.2. L'utilisation de toit vert, blanc ou pâle ;
3.2.3. Le recyclage et la récupération des matériaux sont assurés lors de la construction (tri à la source et autres) ;
3.2.4. L'utilisation de composantes éco énergétiques est favorisée ;
3.2.5. La performance de l'enveloppe est assurée par une isolation accrue.
<u>Objectif 3.3.</u> : Prioriser une diversification harmonieuse de l'architecture et des volumes entre les bâtiments d'une même rue
3.3.1 Une variété dans les coloris de matériaux, composantes architecturales et la volumétrie des bâtiments sur un même îlot est assurée ;
3.3.2 Des retraits, décrochés, avancées et surplombs sont priorisés afin de dynamiser la façade principale.

## Règlement numéro 1571 - Annexe XXI

<b>Objectif 3.4. : Favoriser des bâtiments bien conçus et de qualité supérieure</b>
3.4.1. Une uniformité visuelle des éléments architecturaux des bâtiments est priorisée tout en évitant la monotonie ;
3.4.2. L'intégration de matériaux nobles est favorisée en façade avant ;
3.4.3. Un traitement architectural particulier est priorisé sur les façades avant et latérales, plus particulièrement celles donnant sur les voies publiques ;
3.4.4. Les appareils tels que les thermopompes et autres sont dissimulés de la voie publique (favoriser façade latérale) ;
3.4.5. Les escaliers extérieurs sont dissimulés de la voie publique.
<b>Objectif 3.5. : Assurer que la conception des bâtiments vise le bien-être des résidents</b>
3.5.1. Une fenestration abondante est favorisée et permet une luminosité et une aération optimale des espaces de vie intérieure ;
3.5.2. Un accès direct à l'extérieur est priorisé pour chaque logement par des terrasses et balcons.
<b>4. Stationnement hors rue</b>
<b>Objectif 4.1. : Réduire les impacts occasionnés par l'implantation des stationnements hors rue.</b>
4.1.1. L'aménagement des stationnements en cour latérale est priorisé ;
4.1.2. L'implantation de stationnement devant la façade principale du bâtiment est évitée ;
4.1.3. L'aménagement de stationnement en cours arrière est évité lorsqu'adossé à des quartiers existants ;
4.1.4. La dissimulation des aires de stationnement extérieures de la vue des terrains adjacents et de la voie publique par des aménagements paysagers est priorisée (plantations, talus, autres);

## Règlement numéro 1571 - Annexe XXI

4.1.5. La combinaison des entrées charretières et des stationnements pour plus d'un bâtiment est favorisée ;
4.1.6. Dans le cas d'habitation multifamiliale, prioriser l'emplacement des bacs de matières résiduelles en cour latérale et arrière en les dissimulant de la voie publique et des quartiers existants par des aménagements paysagers.
<b>Objectif 4.2. : Réduire les îlots de chaleur et capter l'eau de ruissellement</b>
4.2.1 La plantation d'arbres à grand déploiement et à croissance rapide aux abords du stationnement est priorisée .
<b>5. Aménagement paysager</b>
<b>Objectif 5.1. : Assurer de préserver les éléments naturels d'intérêts</b>
5.1.1. L'abattage d'arbres est réalisé seulement dans le but de déployer des constructions ;
5.1.2. Les arbres d'intérêt sont préservés;
5.1.3. Une bande végétalisée (écran d'intimité) adossée au quartier existant est assurée en conservant les éléments naturels d'intérêts (arbres, arbustes d'intérêts) ;
5.1.4. La topographie naturelle du terrain est priorisée ;
5.1.5. Lors de déblai et le remblai, s'assurer de protéger les arbres d'intérêts.
<b>Objectif 5.2. : Favoriser des espaces verts, des aires d'agrément et réintroduire des éléments naturels sur le terrain</b>
5.2.1. Les superficies des aires d'agrément et de verdure sur le terrain sont priorisées;
5.2.2. La plantation d'arbre et de végétaux est favorisée ;
5.2.3. L'aménagement paysager doit prévoir une bande végétalisée (écran d'intimité) adossée aux quartiers existants; la plantation de conifère est priorisée dans cette bande végétalisée ;
5.2.4. La bande végétalisée (écran d'intimité) adossée aux quartiers existants doit être pourvue d'essences d'arbres visant un déploiement sur la majeure partie de sa hauteur;

## Règlement numéro 1571 - Annexe XXI

5.2.5. L'aménagement de la bande végétalisée (écran d'intimité) adossée aux quartiers existants doit prévoir une plantation répartie de façon à couvrir l'ensemble de la largeur de la cour arrière dans un horizon de 5 ans ;

5.2.6. Dans le cas où des clôtures sont construites, favoriser des matériaux naturels qui s'harmonisent avec l'aménagement paysager environnant.