

Amendements : R-1625, R-1655, R-1700, R-1718, R-1760, R-1772, R-1780, R-1789, R-1810, R-1818, R-1821, R-1571-01-2019 et R-1571-02-2021

C A N A D A
PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ BROME MISSISQUOI
COWANSVILLE

RÈGLEMENT NUMÉRO 1571

ASSUJETTISANT CERTAINS PROJETS REQUÉRANT LA DÉLIVRANCE DE PERMIS DE CONSTRUCTION OU DE LOTISSEMENT OU DE CERTIFICAT D'AUTORISATION OU D'OCCUPATION, À L'APPROBATION DE PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA).

CONSIDÉRANT QU'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville et de ses contribuables d'adopter un règlement relatif aux Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de réglementer pour assurer un développement rationnel et harmonieux de certaines parties du territoire municipal, en matière d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été présenté lors de la séance du 20 avril 2005;

CONSIDÉRANT Que la dispense de lecture a été accordée lors de la présentation de l'avis de motion :

En conséquence, le Conseil de la ville de Cowansville décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1 Titre du règlement

Modifié par
le R-1655

Le présent règlement peut être désigné par son titre ou sous le titre abrégé de « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ».

Article 2 But du règlement

Le présent règlement a pour but d'accorder à la Ville de Cowansville un meilleur contrôle qualitatif sur certains projets de construction, de lotissement ou de transformation qui requièrent une attention particulière quant à leur type, leur implantation, leur architecture et leur aménagement paysager.

Article 3 Demandes de permis et de certificats assujetties au présent règlement

Sont assujetties aux dispositions du présent règlement :

Les projets requérant des demandes :
de permis de lotissement
de permis de construction
de certificat d'autorisation : d'affichage, de nivellement et de drainage

Les projets relatifs aux travaux suivants :
les travaux de rénovation sur le bâtiment
les travaux d'agrandissement et d'ajout de bâtiments
la construction d'un nouveau bâtiment

Et ce, dans toutes les parties du territoire de la Ville visées, lesquelles sont décrites aux annexes du présent règlement.

Ces exigences s'ajoutent, entre autres, aux dispositions prévues dans le cadre des règlements de zonage, lotissement, construction, permis et certificats ainsi qu'à leurs amendements, lesquelles doivent être respectées.

Ne sont pas visés par le présent règlement, les travaux de restauration, de réfection ou de rénovation qui respectent l'intégrité du style et des caractéristiques architecturales du bâtiment, tel qu'il se trouve au moment de la demande de permis, en regard de la zone concernée, du terrain ou de la catégorie de travaux assujettie au présent règlement. L'intégrité du style et des caractéristiques architecturales du bâtiment est assurée par l'emploi et la disposition de matériaux et de composantes architecturales qui sont identiques à ceux qui sont déjà en place sur le bâtiment. (Exemple : Même type et même forme de fenêtre, même type et même couleur de revêtement de toiture et des murs, même type de rampe sur un balcon, même type d'encadrements autour des fenêtres et des portes, etc.). Les bâtiments accessoires situés dans les cours latérales ou arrière et qui ne sont pas visibles de la ou des rues.

Modifié par
le R-1625

Modifié par
le R-1655

Ne sont pas assujetties aux dispositions du présent règlement : Les demandes de permis et de certificats dont les éléments d'un projet ne sont pas soumis à des critères et des objectifs.

Article 4 Conformité aux règlements d'urbanisme

Tout projet requérant une demande de permis ou de certificat, assujetti au présent règlement, doit être conforme aux dispositions des règlements applicables particulièrement à ceux des règlements d'urbanisme en vigueur.

En cas de contradiction entre les dispositions du présent règlement et celles des règlements d'urbanisme, ces dernières prévalent.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 5 Limites des parties du territoire assujetties, Interprétation

Lorsqu'une partie du territoire municipal décrite aux annexes vise les terrains localisés de part et d'autre d'une voie de circulation, sur le plan, la délimitation d'une telle partie ne doit pas être interprétée de manière

limitative, en ce sens qu'elle doit comprendre tous les lots, peu importe leur forme et leur superficie, qui sont contigus à la voie de circulation.

Article 6 Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués à l'article 9 de la section II du règlement de zonage numéro 1510.

Sans restreindre le sens attribué aux mots utilisés ci-après, les mots et expressions qui suivent ont le sens suivant ou sont désignés comme suit :

Modifié par
le R-1655

Plan d'Implantation et d'Intégration Architecturale = PIIA

Comité Consultatif d'Urbanisme = CCU

Autorité Compétente = Officier Municipal et/ou son remplaçant désigné par résolution du Conseil.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Article 7 Administration du règlement

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à l'autorité compétente désignée par la municipalité.

D'autres mandataires peuvent également être désignés par résolution du Conseil. Dans ces cas, la résolution du conseil fixe les limites du mandat confié.

SECTION 4 DISPOSITIONS PÉNALES

Article 8 Contravention et pénalité

Le Conseil autorise l'autorité compétente à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement et autorise, la ou les personnes désignées par résolution à délivrer des constats d'infraction utiles à cette fin.

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

Dans le cas où le contrevenant est une personne physique,

d'une amende minimale de 100\$ pour une première infraction;

d'une amende minimale de 300\$ pour une première récidive.

Dans le cas où il s'agit d'une personne morale,

d'une amende minimale de 300\$ pour une première infraction;

d'une amende minimale de 600\$ pour une première récidive.

Dans le cas où il y aurait plus d'une récidive, les amendes doublent sauf si le juge détermine que des motifs justifient une autre forme de gradation de la peine.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Le délai pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer ces amendes et ces frais dans les délais prescrits, sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec (L.R.Q., C. c-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction constatée à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction.

Recours civils : En plus des recours pénaux, la Ville se réserve le droit d'exercer devant les tribunaux tous les recours civils mis à sa disposition, par la loi, pour faire observer les dispositions de ce règlement.

Article 9 Fausse déclaration

Toute fausse déclaration, tout dépôt ou production de documents contenant des éléments faux ou erronés fourni par un requérant ou à sa demande à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement rend sa requête nulle et de ce fait, invalide tout permis ou certificat émis sur la base de cette déclaration ou document et peut entraîner des conséquences légales à l'encontre de ce requérant.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ET PROCÉDURES REQUISES

SECTION 1 PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE

Article 10 Construction d'un projet dans une partie du territoire municipal identifiée, sujet à l'application du PIIA

Tout requérant qui dépose un projet nécessitant le dépôt d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation dans l'une ou l'autre des parties du territoire assujettie à l'élaboration d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être informé par l'autorité compétente de l'existence de la réglementation, de ses objectifs, des critères applicables, des avantages et des contraintes qui peuvent concerner son projet.

Article 11 Transmission de la demande à l'autorité compétente

Dans l'éventualité où, après avoir été informé des conséquences de l'application du PIIA, le requérant désire poursuivre avec son projet, il doit déposer à l'autorité compétente, une demande signée par lui ou son mandataire autorisé. Cette demande doit être accompagnée des renseignements, des plans et des documents exigés par ce règlement.

Pour être soumise à l'attention du CCU, une demande doit être déposée au plus tard deux (2) semaines avant la tenue d'une réunion régulière du Comité. Toute demande déposée à l'intérieur du délai de deux (2) semaines sera étudiée à une séance ultérieure du CCU sauf si le Comité en décide autrement et que l'analyse préalable du projet a été réalisée.

Article 12 Examen de la demande par l'autorité compétente

Suite à la réception de la demande accompagnée de tous les renseignements, les plans et les documents exigés, l'autorité compétente analyse le dossier.

Si les renseignements, documents et plans exigés par le règlement sont incomplets ou imprécis, la vérification de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements, documents et plans manquants soient fournis par le requérant et celui-ci en est avisé. La demande est alors, réputée avoir été reçue à la date de réception de ces derniers renseignements, documents et/ou plans additionnels.

Article 13 Projet non conforme

Lorsque le projet, assujéti aux dispositions du PIIA, n'est pas conforme aux dispositions des chapitres 1 et 2 de ce règlement, l'autorité compétente note sur la demande la mention « Non conforme aux dispositions des chapitres 1 et 2 du règlement sur les PIIA numéro 1571 » le.....(date de l'analyse) et en avise le requérant en mentionnant les éléments de non-conformité. L'avis doit, dans la mesure du possible être transmis dans les quinze (15) jours suivant la réception de la demande ou le plus tôt possible après ce délai.

Article 14 Projet conforme

Lorsque le projet, assujéti aux dispositions du PIIA, est conforme aux dispositions des chapitres 1 et 2 de ce règlement, l'autorité compétente note sur la demande la mention « Conforme aux dispositions des chapitres 1 et 2 du règlement sur les PIIA numéro 1571 » le.....(date de l'analyse)

De plus, il formule à l'attention des membres du CCU ses commentaires sur le projet en regard avec les orientations générales de la Ville ainsi que des critères et des objectifs de ce règlement et transmet le tout au CCU pour analyse et recommandation.

Article 15 Examen par le Comité Consultatif d'Urbanisme

Le CCU étudie le projet en fonction des objectifs et critères d'évaluation établis par ce règlement.

Les projets soumis doivent satisfaire les objectifs précisés tant pour la partie du territoire municipal, que pour la construction ou l'usage visé. L'atteinte des objectifs peut être évaluée, de façon non limitative, à partir des critères énumérés.

Au besoin, le CCU peut suggérer au requérant toute modification à apporter à son projet ou encore demander toute information supplémentaire requise pour analyser le projet ou pour en assurer la conformité. Dans ce cas, l'analyse et la recommandation du CCU sur ce projet doivent être reportées à une réunion subséquente du CCU.

Le CCU transmet, par écrit, son évaluation du projet au conseil municipal. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de désapprouver le projet soumis et, le cas échéant, une indication quant aux motifs de désapprobation.

Au besoin, la recommandation du CCU peut suggérer au conseil municipal toute modification à apporter au projet pour en assurer la conformité avec les dispositions du présent règlement y compris les objectifs et les critères qui y sont prévus.

Article 16 Approbation par le conseil municipal

Le CCU transmet sa recommandation au Conseil pour qu'elle y soit présentée et décidée lors d'une séance.

Le conseil municipal approuve le projet, par résolution, s'il est conforme ou le désapprouve dans le cas contraire. Une copie de la résolution est transmise au requérant.

La résolution du conseil municipal désapprouvant le projet doit être motivée et peut suggérer toute modification à apporter pour assurer la conformité du projet soumis aux dispositions du règlement.

Article 17 Conditions d'approbation

Le Conseil peut également exiger, comme condition d'approbation du projet assujéti aux dispositions du PIIA, que le requérant :

- 1) Prenne à sa charge le coût de certains éléments contenus dans le projet selon ce que le Conseil détermine;
- 2) Réalise son projet dans un certain délai déterminé par le Conseil;
- 3) Fournisse des garanties financières.

Lorsque le Conseil impose l'une ou plusieurs des conditions d'approbation mentionnées à l'alinéa précédent, le requérant doit signer un protocole d'entente avec la Ville. Ce protocole contient les conditions d'approbation exigées et précise les conséquences du non-respect des obligations du requérant le cas échéant.

Article 18 Consultation publique

Si le Conseil le juge à propos, tout projet déposé et assujéti au présent règlement peut être soumis à une consultation publique conformément aux

dispositions des articles 125 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1).

Article 19 Modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale

Toute modification au projet soumis et assujetti aux dispositions du PIIA, tant au niveau des plans qu'au niveau des documents, postérieurement à l'approbation du projet par résolution du conseil, nécessite la présentation d'une nouvelle demande selon la procédure prévue par le présent règlement.

Article 20 Obtention de tous les permis et certificats requis / DÉLAI DE CARENCE

L'approbation, par résolution du Conseil municipal d'un projet soumis en vertu du présent règlement ne dispense pas le requérant d'obtenir tout autre permis et certificats requis par les règlements en vigueur.

Dans ce cas, le requérant doit réaliser son projet dans un délai de neuf (9) mois ou dans tout autre délai fixé dans la résolution du Conseil l'approuvant, à défaut de quoi, la résolution approuvant ce projet devient nulle et non avenue et une nouvelle demande doit être présentée à nouveau pour ce projet.

L'émission d'un permis de construction pour un bâtiment ayant fait l'objet d'une approbation préalable par le conseil en vertu de ce règlement n'est pas assujettie une nouvelle fois à la procédure du PIIA, à la condition que la demande de permis porte sur des plans de construction conformes à ceux déjà approuvés par le conseil dans le cadre du présent règlement.

SECTION 2 CONTENU MINIMAL DE LA DEMANDE

Article 21 Plans et documents à fournir

L'autorité compétente peut, selon la nature du cas soumis, exiger tout ou partie des documents décrits ci-après afin de lui permettre de bien comprendre et d'analyser correctement le projet tel que soumis.

Les plans à l'appui de toute demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation ou d'occupation visée par le règlement doivent être fournis en trois (3) exemplaires à l'échelle 1 :50 et contenir les éléments suivants :

21.1 La localisation des constructions existantes, avec indication de la topographie, du drainage et de la végétation du terrain qui fait l'objet du projet soumis et de tout terrain situé dans un rayon de trente (30) mètres;

21.2 La localisation des constructions existantes, avec indication des niveaux d'excavation, de drainage et de nivellement proposés par rapport aux constructions existantes et à l'élévation naturelle de la rue la plus proche;

21.3 L'aménagement des stationnements et des espaces de chargement requis, la localisation et le nombre de cases de stationnement, le système de drainage de surface s'il y a lieu, et tout renseignement nécessaire pour établir le nombre de cases de stationnement requises;

21.4 En ce qui concerne l'aménagement de terrain ou tout travail de remblai et de déblai, le type d'aménagement, les matériaux, la végétation, la direction de l'écoulement des eaux de surface, la nature du sol et la localisation de toute aire boisée;

21.5 L'architecture des constructions qui doivent faire l'objet de travaux de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition;

21.6 L'orientation de la ou des constructions par rapport au soleil et aux vents dominants, la couleur et la nature des matériaux.

21.7 De plus, les documents suivants doivent accompagner les plans :

21.7.1 Une esquisse détaillée de l'architecture de chacune des façades de la construction projetée;

21.7.2 Le texte des projets d'entente avec tout propriétaire voisin relativement aux servitudes requises, le cas échéant.

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

Modifié par R-1571-02-2021

SECTION 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES

Article 22 Objectifs

Modifié par les R-1655, R-1718, R-1760, R-1772, R-1780, R-1789, R-1821, R-1571-01-2019 et R-1571-02-2021

Dans les parties du territoire municipal visées par le règlement et décrites aux annexes I à XXI, l'implantation et l'architecture des constructions ou l'aménagement des terrains visés doit rencontrer les objectifs qui y sont prévus pour la partie du territoire municipal concernée. L'annexe XI est supprimée.

Article 23 Critères

Dans les parties du territoire municipal visées par le règlement et mentionnées à l'une ou l'autre des annexes, lorsque le conseil étudie une demande relative à un projet de construction ou d'aménagement de terrains, il doit évaluer si les objectifs sont atteints en fonction des critères qui sont énoncés pour cette partie du territoire municipal.

Article 24

Modifié par les R-1655, R-1718, R-1760, R-1772, R-1780, R-1789, R-1821, R-1571-01-2019 et R-1571-02-2021

Les annexes I à XXI, identifiées Règlement numéro 1571 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) Ville de Cowansville, font partie intégrante du présent règlement. L'annexe XI est supprimée.

CHAPITRE 3

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Arthur Fauteux, Maire

Me Jacques Leblond, Avocat
Greffier par intérim

Calendrier d'adoption

AVIS DE MOTION : 20 avril 2005
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT : 3 mai 2005
DATE D'ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE : 24 mai 2005
ADOPTION DU RÈGLEMENT : 7 juin 2005
APPROBATION DE LA M.R.C. BROME MISSISQUOI : 21 juin 2005
ENTRÉE EN VIGUEUR : 2 juillet 2005

Arthur Fauteux, Maire

Me Jacques Leblond, Avocat
Greffier par intérim
Pour les annexes voir :
« Règlement 1571 – Annexes.doc »

limitative, en ce sens qu'elle doit comprendre tous les lots, peu importe leur forme et leur superficie, qui sont contigus à la voie de circulation.

Article 6 Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués à l'article 9 de la section II du règlement de zonage numéro 1510.

Sans restreindre le sens attribué aux mots utilisés ci-après, les mots et expressions qui suivent ont le sens suivant ou sont désignés comme suit :

Modifié par
le R-1655

Plan d'Implantation et d'Intégration Architecturale = PIIA

Comité Consultatif d'Urbanisme = CCU

Autorité Compétente = Officier Municipal et/ou son remplaçant désigné par résolution du Conseil.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Article 7 Administration du règlement

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à l'autorité compétente désignée par la municipalité.

D'autres mandataires peuvent également être désignés par résolution du Conseil. Dans ces cas, la résolution du conseil fixe les limites du mandat confié.

SECTION 4 DISPOSITIONS PÉNALES

Article 8 Contravention et pénalité

Le Conseil autorise l'autorité compétente à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement et autorise, la ou les personnes désignées par résolution à délivrer des constats d'infraction utiles à cette fin.

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

Dans le cas où le contrevenant est une personne physique,

d'une amende minimale de 100\$ pour une première infraction;

d'une amende minimale de 300\$ pour une première récidive.

Dans le cas où il s'agit d'une personne morale,

d'une amende minimale de 300\$ pour une première infraction;

d'une amende minimale de 600\$ pour une première récidive.

Dans le cas où il y aurait plus d'une récidive, les amendes doublent sauf si le juge détermine que des motifs justifient une autre forme de gradation de la peine.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Le délai pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer ces amendes et ces frais dans les délais prescrits, sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec (L.R.Q., C. c-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction constatée à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction.

Recours civils : En plus des recours pénaux, la Ville se réserve le droit d'exercer devant les tribunaux tous les recours civils mis à sa disposition, par la loi, pour faire observer les dispositions de ce règlement.

Article 9 Fausse déclaration

Toute fausse déclaration, tout dépôt ou production de documents contenant des éléments faux ou erronés fourni par un requérant ou à sa demande à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement rend sa requête nulle et de ce fait, invalide tout permis ou certificat émis sur la base de cette déclaration ou document et peut entraîner des conséquences légales à l'encontre de ce requérant.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ET PROCÉDURES REQUISES

SECTION 1 PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE

Article 10 Construction d'un projet dans une partie du territoire municipal identifiée, sujet à l'application du PIIA

Tout requérant qui dépose un projet nécessitant le dépôt d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation dans l'une ou l'autre des parties du territoire assujettie à l'élaboration d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être informé par l'autorité compétente de l'existence de la réglementation, de ses objectifs, des critères applicables, des avantages et des contraintes qui peuvent concerner son projet.

Article 11 Transmission de la demande à l'autorité compétente

Dans l'éventualité où, après avoir été informé des conséquences de l'application du PIIA, le requérant désire poursuivre avec son projet, il doit déposer à l'autorité compétente, une demande signée par lui ou son mandataire autorisé. Cette demande doit être accompagnée des renseignements, des plans et des documents exigés par ce règlement.

Pour être soumise à l'attention du CCU, une demande doit être déposée au plus tard deux (2) semaines avant la tenue d'une réunion régulière du Comité. Toute demande déposée à l'intérieur du délai de deux (2) semaines sera étudiée à une séance ultérieure du CCU sauf si le Comité en décide autrement et que l'analyse préalable du projet a été réalisé.

Article 12 Examen de la demande par l'autorité compétente

Suite à la réception de la demande accompagnée de tous les renseignements, les plans et les documents exigés, l'autorité compétente analyse le dossier.

Si les renseignements, documents et plans exigés par le règlement sont incomplets ou imprécis, la vérification de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements, documents et plans manquants soient fournis par le requérant et celui-ci en est avisé. La demande est alors, réputée avoir été reçue à la date de réception de ces derniers renseignements, documents et/ou plans additionnels.

Article 13 Projet non conforme

Lorsque le projet, assujetti aux dispositions du PIIA, n'est pas conforme aux dispositions des chapitres 1 et 2 de ce règlement, l'autorité compétente note sur la demande la mention « Non conforme aux dispositions des chapitres 1 et 2 du règlement sur les PIIA numéro 1571 » le.....(date de l'analyse) et en avise le requérant en mentionnant les éléments de non-conformité. L'avis doit, dans la mesure du possible être transmis dans les quinze (15) jours suivant la réception de la demande ou le plus tôt possible après ce délai.

Article 14 Projet conforme

Lorsque le projet, assujetti aux dispositions du PIIA, est conforme aux dispositions des chapitres 1 et 2 de ce règlement, l'autorité compétente note sur la demande la mention « Conforme aux dispositions des chapitres 1 et 2 du règlement sur les PIIA numéro 1571 » le.....(date de l'analyse)

De plus, il formule à l'attention des membres du CCU ses commentaires sur le projet en regard avec les orientations générales de la Ville ainsi que des critères et des objectifs de ce règlement et transmet le tout au CCU pour analyse et recommandation.

Article 15 Examen par le Comité Consultatif d'Urbanisme

Le CCU étudie le projet en fonction des objectifs et critères d'évaluation établis par ce règlement.

Les projets soumis doivent satisfaire les objectifs précisés tant pour la partie du territoire municipal, que pour la construction ou l'usage visé. L'atteinte des objectifs peut être évaluée, de façon non limitative, à partir des critères énumérés.

Au besoin, le CCU peut suggérer au requérant toute modification à apporter à son projet ou encore demander toute information supplémentaire requise pour analyser le projet ou pour en assurer la conformité. Dans ce cas, l'analyse et la recommandation du CCU sur ce projet doivent être reportées à une réunion subséquente du CCU.

Le CCU transmet, par écrit, son évaluation du projet au conseil municipal. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de désapprouver le projet soumis et, le cas échéant, une indication quant aux motifs de désapprobation.

Au besoin, la recommandation du CCU peut suggérer au conseil municipal toute modification à apporter au projet pour en assurer la conformité avec les dispositions du présent règlement y compris les objectifs et les critères qui y sont prévus.

Article 16 Approbation par le conseil municipal

Le CCU transmet sa recommandation au Conseil pour qu'elle y soit présentée et décidée lors d'une séance.

Le conseil municipal approuve le projet, par résolution, s'il est conforme ou le désapprouve dans le cas contraire. Une copie de la résolution est transmise au requérant.

La résolution du conseil municipal désapprouvant le projet doit être motivée et peut suggérer toute modification à apporter pour assurer la conformité du projet soumis aux dispositions du règlement.

Article 17 Conditions d'approbation

Le Conseil peut également exiger, comme condition d'approbation du projet assujéti aux dispositions du PIIA, que le requérant :

- 1) Prenne à sa charge le coût de certains éléments contenus dans le projet selon ce que le Conseil détermine;
- 2) Réalise son projet dans un certain délai déterminé par le Conseil;
- 3) Fournisse des garanties financières.

Lorsque le Conseil impose l'une ou plusieurs des conditions d'approbation mentionnées à l'alinéa précédent, le requérant doit signer un protocole d'entente avec la Ville. Ce protocole contient les conditions d'approbation exigées et précise les conséquences du non-respect des obligations du requérant le cas échéant.

Article 18 Consultation publique

Si le Conseil le juge à propos, tout projet déposé et assujéti au présent règlement peut être soumis à une consultation publique conformément aux

dispositions des articles 125 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1).

Article 19 Modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale

Toute modification au projet soumis et assujetti aux dispositions du PIIA, tant au niveau des plans qu'au niveau des documents, postérieurement à l'approbation du projet par résolution du conseil, nécessite la présentation d'une nouvelle demande selon la procédure prévue par le présent règlement.

Article 20 Obtention de tous les permis et certificats requis / DÉLAI DE CARENCE

L'approbation, par résolution du Conseil municipal d'un projet soumis en vertu du présent règlement ne dispense pas le requérant d'obtenir tout autre permis et certificats requis par les règlements en vigueur.

Dans ce cas, le requérant doit réaliser son projet dans un délai de neuf (9) mois ou dans tout autre délai fixé dans la résolution du Conseil l'approuvant, à défaut de quoi, la résolution approuvant ce projet devient nulle et non avenue et une nouvelle demande doit être présentée à nouveau pour ce projet.

L'émission d'un permis de construction pour un bâtiment ayant fait l'objet d'une approbation préalable par le conseil en vertu de ce règlement n'est pas assujettie une nouvelle fois à la procédure du PIIA, à la condition que la demande de permis porte sur des plans de construction conformes à ceux déjà approuvés par le conseil dans le cadre du présent règlement.

SECTION 2 CONTENU MINIMAL DE LA DEMANDE

Article 21 Plans et documents à fournir

L'autorité compétente peut, selon la nature du cas soumis, exiger tout ou partie des documents décrits ci-après afin de lui permettre de bien comprendre et d'analyser correctement le projet tel que soumis.

Les plans à l'appui de toute demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation ou d'occupation visée par le règlement doivent être fournis en trois (3) exemplaires à l'échelle 1 :50 et contenir les éléments suivants :

21.1 La localisation des constructions existantes, avec indication de la topographie, du drainage et de la végétation du terrain qui fait l'objet du projet soumis et de tout terrain situé dans un rayon de trente (30) mètres;

21.2 La localisation des constructions existantes, avec indication des niveaux d'excavation, de drainage et de nivellement proposés par rapport aux constructions existantes et à l'élévation naturelle de la rue la plus proche;

ANNEXE I

ZONE VISÉE : rue Principale

Secteur institutionnel et patrimonial et porte d'entrée à la ville

La zone visée correspond à un secteur institutionnel à caractère patrimonial. Elle est délimitée au nord par l'intersection de la rue Principale et du boulevard Pierre-Laporte, à l'ouest par l'implantation de l'église Christ Church, au sud par le lac Davignon et à l'est par la clinique médicale Brome-Missisquoi. Également, cette zone est l'une des portes d'entrée principales à la ville.



INTRODUCTION

La mise en vigueur des dispositions visant à appliquer les dispositions du plan d'implantation et d'intégration architecturale dans ce secteur, a pour but de préserver et mettre en valeur les ensembles architecturaux dans leur contexte paysager. Les bâtiments existants recèlent un potentiel patrimonial, historique et une composition architecturale exemplaire. De plus, leur implantation met en valeur le site et marque la porte d'entrée à la ville. (Fahey et ass., *Analyse du paysage et de l'architecture des trois principales rues et des portes d'entrée de la ville*, Étude réalisée pour la Ville de Cowansville, novembre 2004, 60 pages.)

A) EN REGARD DU LOTISSEMENT

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet prévoyant l'implantation d'une ou plusieurs constructions ou l'aménagement de terrains visés :

-Préserver l'échelle de lotissement actuelle.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Les lots de grandes dimensions sont maintenus.
- Les dimensions des terrains sont harmonisées avec les gabarits des bâtiments et leur mode d'implantation.

B) EN CE QUI CONCERNE LE NIVELLEMENT ET LE DRAINAGE

Voici les objectifs que doit rencontrer toute modification de l'état des terrains visés :

- Préserver la topographie naturelle du site.
- Assurer un drainage adéquat.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les modifications à la topographie existante sont minimales.
- Les subdivisions des terrains permettent un bon drainage des lieux.

C) CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voici les objectifs que doit rencontrer l'implantation des constructions ou l'aménagement des terrains visés :

- Conserver le rythme des marges avant et assurer la continuité du cadre bâti.

Annexe I

-Maintenir une certaine homogénéité dans l'implantation des bâtiments.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les bâtiments sont implantés de façon à maintenir un alignement équilibré par rapport aux bâtiments voisins.
- L'implantation des bâtiments projetés s'harmonise avec celle des bâtiments voisins de type pavillonnaire.

D) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE

D) 1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet de construction visé :

-Développer une architecture respectant les caractéristiques institutionnelles et patrimoniales du site.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif :

- Les bâtiments implantés sont de grands gabarits.
- Les caractéristiques patrimoniales et institutionnelles des bâtiments sont conservées.

D) 2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement aux façades dans le secteur visé :

- Assurer la cohérence du traitement architectural des façades avec les bâtiments existants.
- Assurer que les matériaux de revêtement extérieurs créent un ensemble harmonisé et mettent en valeur le paysage naturel et bâti existant.
- Favoriser un traitement particulier des entrées principales des bâtiments publics et institutionnels.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les qualités visuelles des bâtiments et du site sont mises en valeur.
- Les revêtements des façades sont de matériaux et de couleurs apparentés à ceux des bâtiments voisins.
- Les composantes extérieures des bâtiments (fenêtres, linteaux, balcons, corniches, etc.) sont enrichies par l'utilisation d'une ornementation sobre et élégante.
- Les entrées principales des bâtiments sont marquées par une composition architecturale.
- Les matériaux nobles, tels la brique d'argile, la pierre et le béton architectural, sont utilisés pour les revêtements.
- Les ouvertures du bâtiment représentent des proportions plus hautes que larges.

D) 3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

- Assurer l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur de la toiture dans l'environnement bâti et naturel lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment.
- Respecter l'homogénéité des toitures dans le voisinage.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

Annexe I

- La volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux.
- Les ensembles architecturaux présentent des proportions et des gabarits équilibrés et suggèrent des effets de verticalité dans les constructions.
- La régularité des hauteurs des bâtiments du voisinage est respectée.
- Les agrandissements des bâtiments tiennent compte de la volumétrie d'origine.
- Tout bâtiment est chapeauté d'un toit dont la pente correspond sensiblement à celle des toits des bâtiments voisins.
- Le type de revêtement du toit, sa couleur et sa texture s'apparentent à ceux des bâtiments voisins.

D) 4. Objectifs et critères applicables à l'affichage

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet d'affichage dans le secteur visé :

- Assurer une intégration des enseignes avec les façades des bâtiments en respectant le caractère institutionnel et patrimonial du secteur.

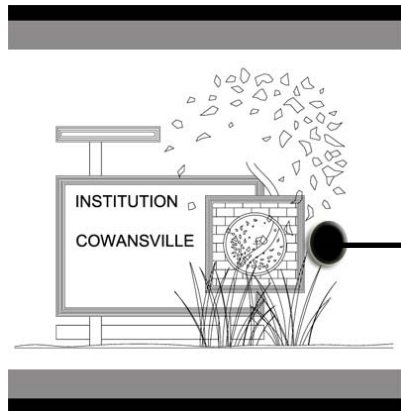
Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- L'affichage doit être sobre, dans ses dimensions et dans sa facture, et ne servir que pour l'identification du commerce ou de l'institution.
- L'éclairage doit se limiter aux enseignes, au bâtiment et au stationnement.
- Un plan d'ensemble de tout l'affichage établit le type d'enseignes, leur nombre, leur localisation, leurs dimensions, leurs matériaux et leurs couleurs.
- Les matériaux utilisés doivent s'harmoniser au revêtement du bâtiment.

CONCEPTS D'ARCHITECTURE



Conservation des caractéristiques patrimoniales.



Intégration d'enseigne à caractère institutionnel et patrimonial.



Composition architecturale distincte aux bâtiments publics.



Intégration de décochés

E) L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

E) 1. Objectifs et critères applicables à l'aménagement paysager

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des terrains dans le secteur visé :

- Favoriser des aménagements paysagers qui mettent en valeur les bâtiments et les caractéristiques de l'emplacement.
- Valoriser le paysage le long de la rue.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les arbres de valeur sont conservés et protégés durant les travaux de construction.
- La plantation et le maintien d'arbres de grand gabarit sont favorisés sur les parties de terrain en bordure de la rue.
- Les aires asphaltées sont agrémentées d'aménagements paysagers.
- La cour avant est agrémentée d'arbres de grand gabarit.

E) 2. Objectifs et critères applicables aux entrées charretières

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des entrées charretières dans le secteur visé :

- Souligner l'identification des entrées charretières des bâtiments.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Les entrées sont soulignées par des bordures de béton agrémentées d'aménagements paysagers.

E) 3. Objectifs et critères applicables aux stationnements

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des stationnements dans le secteur visé :

- Minimiser l'impact visuel des surfaces asphaltées sur les terrains.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Les surfaces asphaltées présentent des îlots aménagés de végétation.
- Les aires de stationnement sont isolées de la rue par l'implantation d'une haie, d'une clôture ou d'un talus aménagé.

E) 4. Objectifs et critères particuliers applicables à la porte d'entrée de la ville

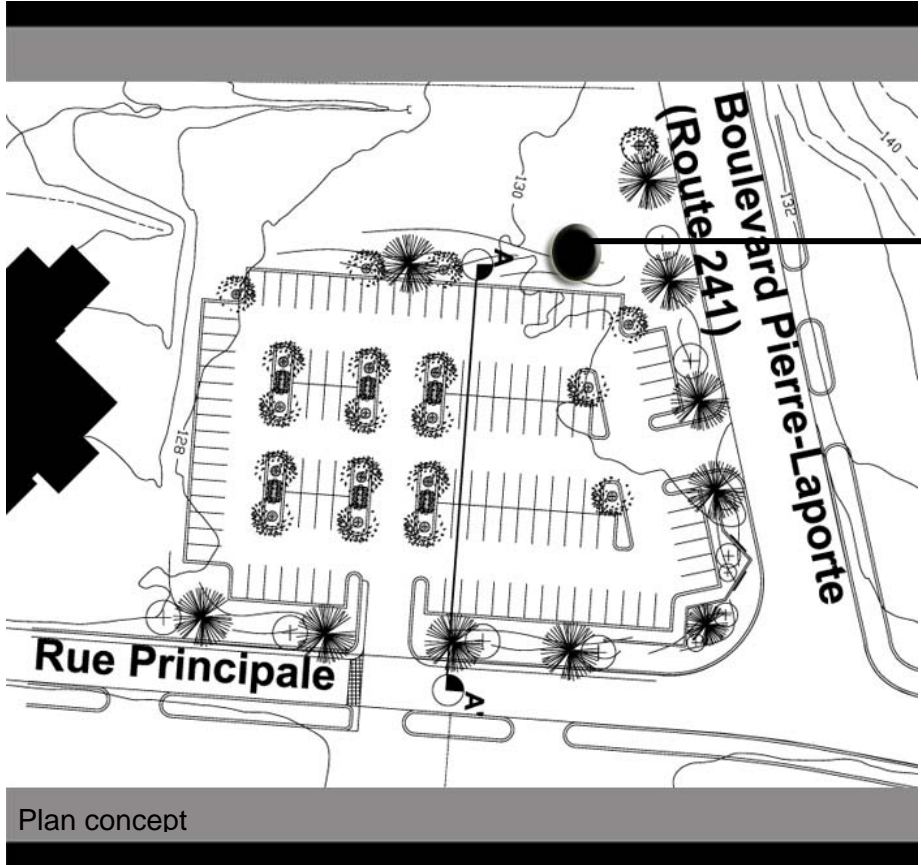
Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des terrains situés à la porte d'entrée de la ville :

- Assurer des aménagements de qualité en intégrant la notion d'échelle humaine à l'intérieur du secteur et en mettant en valeur l'entrée de ville.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

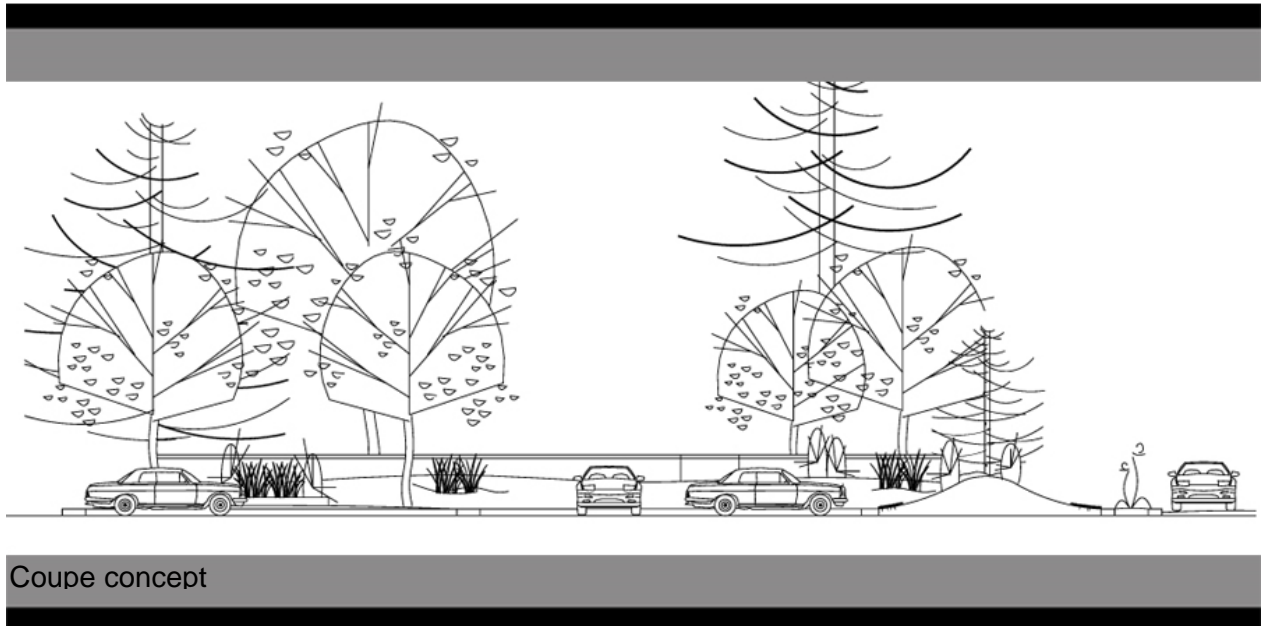
- La porte d'entrée est encadrée par l'intégration d'un élément signalétique et par l'implantation d'une haie, d'une clôture ou d'un talus aménagé.
- Les perspectives visuelles sont maintenues et mises en valeur.
- Les infrastructures aériennes sont enfouies ou leur impact visuel est minimisé.

CONCEPTS D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER



Intégration d'un espace de stationnement aménagé avec butte, muret, îlots paysagers, traverse pour piétons et plantation.

Plan concept



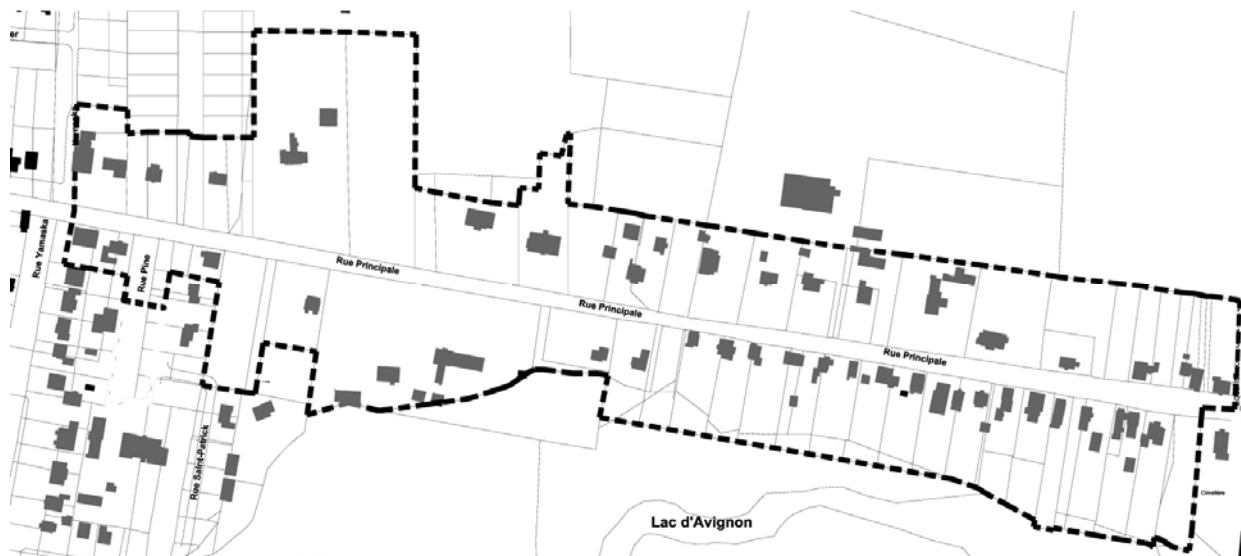
Coupe concept

ANNEXE II

ZONE VISÉE : rue Principale

Secteur résidentiel riche en architecture patrimoniale

La zone visée correspond à un secteur résidentiel à caractère patrimonial. Elle est délimitée au nord par l'implantation de bâtiments généralement résidentiels, à l'ouest par la rue Yamaska, au sud par le lac Davignon et à l'est par l'église Christ Church.



INTRODUCTION

La mise en vigueur des dispositions visant à appliquer les dispositions du plan d'implantation et d'intégration architecturale dans ce secteur, a pour but de préserver et mettre en valeur les ensembles architecturaux dans leur contexte paysager. Les bâtiments recelant un potentiel patrimonial, historique et une composition exemplaire favorisent une implantation qui maximise les potentiels du site afin de conserver et d'améliorer le secteur. (Fahey et ass., *Analyse du paysage et de l'architecture des trois principales rues et des portes d'entrée de la ville*, Étude réalisée pour la Ville de Cowansville, novembre 2004, 60 pages.)

A) EN REGARD DU LOTISSEMENT

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet prévoyant l'implantation d'une ou plusieurs constructions ou l'aménagement de terrains visés :

-Prévoir des frontages et des subdivisions comparables au lotissement actuel.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Les lots de grandes dimensions sont maintenus.
- Les dimensions des terrains sont établies en fonction des particularités propres à chacun d'entre eux (topographie, nature des sols, couverture végétale, etc.).
- Le lotissement permet la mise en valeur du potentiel de l'aire à développer de façon à conserver un paysage dominé par les éléments naturels.

B) EN CE QUI CONCERNE LE NIVELLEMENT ET LE DRAINAGE

Voici les objectifs que doit rencontrer toute modification de l'état des terrains visés :

- Préserver la topographie naturelle du site.
- Assurer un drainage adéquat.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les modifications à la topographie existante sont minimales.

Annexe II

- Le projet de subdivision prend en considération les contraintes de drainage et établit les servitudes requises, le cas échéant.
- L'aménagement paysager prévoit des mesures de stabilisation pour limiter l'érosion et l'effritement du sol.

C) CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voici les objectifs que doit rencontrer l'implantation des constructions ou l'aménagement des terrains visés :

- Maintenir le rythme des marges avant, la continuité du cadre bâti et une certaine homogénéité dans l'implantation des bâtiments.
- Protéger les aires naturelles d'intérêt et favoriser des percées visuelles sur le lac d'Avignon.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les constructions sont implantées sur les plateaux naturels de façon à perturber le moins possible le milieu.
- Les marges avant sont proportionnelles à la hauteur des façades des bâtiments et sont adaptées à la topographie des terrains.
- Les bâtiments sont implantés de façon à maintenir un alignement équilibré par rapport aux bâtiments voisins.
- L'implantation des bâtiments projetés s'harmonise avec celle des bâtiments voisins de type pavillonnaire.

D) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE

D) 1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet de construction visé :

- Développer une architecture respectant les caractéristiques résidentielles et patrimoniales du site.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- La valeur patrimoniale des bâtiments est conservée.
- L'apparence des bâtiments respecte les caractéristiques patrimoniales en termes d'apparence et de construction.
- Les qualités visuelles des bâtiments et du site sont mises en valeur.

D) 2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement aux façades dans le secteur visé :

- Assurer la cohérence du traitement architectural des façades avec le patrimoine existant.
- Assurer que les matériaux de revêtement extérieurs créent un ensemble harmonisé et mettent en valeur le paysage naturel et bâti existant.
- Favoriser un traitement des entrées principales des bâtiments.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les revêtements des façades sont de matériaux et de couleurs apparentés à ceux des bâtiments voisins.
- Les composantes extérieures des bâtiments (fenêtres, linteaux, balcons, corniches, etc.) sont enrichies par l'utilisation d'une ornementation sobre et élégante.
- Les entrées principales des bâtiments sont marquées par une composition architecturale.
- Les matériaux nobles, tels la brique d'argile, la pierre et le bois sont utilisés pour les revêtements.
- Les ouvertures du bâtiment représentent des proportions plus hautes que larges.

D) 3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

-Assurer l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur de la toiture dans l'environnement bâti et naturel lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

-La volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux.

-Les ensembles architecturaux présentent des proportions et des gabarits équilibrés et suggèrent des effets de verticalité dans les constructions.

-La régularité des hauteurs des bâtiments du voisinage est respectée.

-Les agrandissements des bâtiments tiennent compte de la volumétrie d'origine.

-Tout bâtiment est chapeauté d'un toit dont la pente correspond sensiblement à celle des toits des bâtiments voisins.

-Le type de revêtement du toit, sa couleur et sa texture, s'apparentent à ceux des bâtiments voisins.

D) 4. Objectifs et critères applicables à l'affichage

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet d'affichage dans le secteur visé :

-Assurer une intégration des enseignes avec les façades des bâtiments en respectant le caractère résidentiel et patrimonial du secteur.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

-L'affichage du bâtiment est sobre, dans ses dimensions et sa facture, pour l'identification des usages accessoires.

-L'éclairage se limite à l'affichage, au bâtiment et au stationnement.

-Un plan d'ensemble de l'affichage établit le type d'enseignes, leur nombre, leur localisation, leurs dimensions, leurs matériaux et leurs couleurs.

-L'affichage est harmonisé avec les différentes composantes architecturales du bâtiment en favorisant les enseignes de bois peintes ou sculptées.

CONCEPTS D'ARCHITECTURE



Conservation des caractéristiques patrimoniales.



Intégration d'enseigne à caractère commercial

E) L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

E) 1. Objectifs et critères applicables à l'aménagement paysager

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des terrains dans le secteur visé :

- Favoriser des aménagements paysagers qui mettent en valeur les bâtiments et les caractéristiques de l'emplacement.
- Valoriser le paysage le long de la rue.
- Assurer la continuité de l'encadrement de la rue Principale.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les arbres de valeur sont conservés et protégés durant les travaux de construction.
- La coupe d'arbres est limitée au déboisement nécessaire à l'implantation de la construction ou à l'agrandissement.
- La plantation et le maintien d'arbres de grand gabarit sont favorisés sur les parties de terrain en bordure de la rue.
- Les aires asphaltées sont agrémentées d'aménagements paysagers.
- De nouveaux arbres de grand gabarit sont plantés dans la marge avant en bordure de la rue Principale afin d'assurer la continuité de l'encadrement de la rue.

E) 2. Objectifs et critère applicables aux entrées charretières

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des entrées charretières dans le secteur visé :

- Souligner l'identification des entrées charretières des bâtiments.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Les entrées sont soulignées par des bordures de béton agrémentées d'aménagements paysagers.

E) 3. Objectifs et critères applicables aux stationnements

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des stationnements dans le secteur visé :

- Minimiser l'impact visuel des surfaces asphaltées dans les cours avant.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- L'aire de stationnement est située dans la cour latérale ou arrière.
- L'aire de stationnement est intégrée à la propriété par un aménagement paysager.

CONCEPTS D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER



Création de percées visuelles sur le lac d'Avignon.



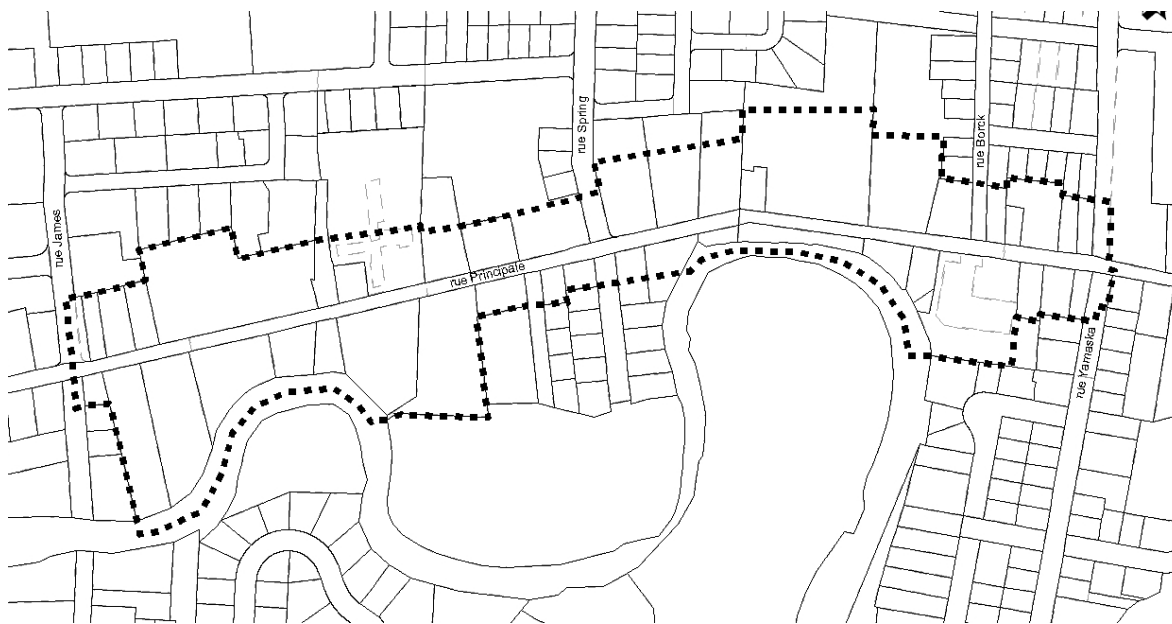
Plantation d'arbres

ANNEXE III / MODIFIÉ PAR LE REGLEMENT N° 1625

ZONE VISÉE : rue Principale

Secteur de revalorisation pour le développement résidentiel

La zone visée correspond à un secteur mixte, c'est-à-dire commercial et résidentiel. Elle est délimitée au nord par l'implantation de bâtiments résidentiels et commerciaux, à l'ouest par la rue James, au sud par le lac Davignon et la rivière Yamaska et à l'est par la rue Yamaska.



INTRODUCTION

La mise en vigueur des dispositions visant à appliquer les dispositions du plan d'implantation et d'intégration architecturale dans ce secteur, a pour but de préserver et de mettre en valeur les qualités physiques et naturelles du secteur et d'assurer la cohérence et le contrôle des futurs développements avec le milieu existant. (Fahey et ass., *Analyse du paysage et de l'architecture des trois principales rues et des portes d'entrée de la ville*, Étude réalisée pour la Ville de Cowansville, novembre 2004, 60 pages.)

A) EN REGARD DU LOTISSEMENT

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet prévoyant l'implantation d'une ou plusieurs constructions ou l'aménagement de terrains visés :

- Préserver l'échelle de lotissement actuelle.
- Favoriser un lotissement qui agrémente et met en valeur la rue.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les lots de grandes dimensions sont maintenus.
- Les dimensions des terrains sont harmonisées avec les gabarits des bâtiments et leur mode d'implantation.
- L'aménagement des lots permet de mettre en valeur la rue.

B) EN CE QUI CONCERNE LE NIVELLEMENT ET LE DRAINAGE

Voici les objectifs que doit rencontrer toute modification de l'état des terrains visés :

- Préserver la topographie naturelle du site.
- Assurer un drainage adéquat.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les modifications à la topographie existante sont minimales.
- Le projet de subdivision prend en considération les contraintes de drainage et établit les servitudes requises, le cas échéant.
- L'aménagement paysager prévoit des mesures de stabilisation pour limiter l'érosion et l'effritement du sol.

C) CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voici les objectifs que doit rencontrer l'implantation des constructions ou l'aménagement des terrains visés :

- Assurer la continuité du cadre bâti et prévoir des marges avant convenant à une intégration visuelle des constructions dans l'environnement bâti et naturel.
- Maintenir une certaine homogénéité dans l'implantation des bâtiments résidentiels et commerciaux.
- Protéger les aires naturelles d'intérêt de la construction et favoriser des percées visuelles sur le lac d'Avignon et la rivière Yamaska.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les constructions sont implantées sur les plateaux naturels de façon à perturber le moins possible le milieu.
- Les marges avant sont proportionnelles à la hauteur des façades des bâtiments et sont adaptées à la topographie des terrains.
- Les bâtiments sont implantés de façon à maintenir un alignement équilibré par rapport aux bâtiments voisins.
- L'implantation des bâtiments projetés s'harmonise avec celle des bâtiments voisins et respecte le patrimoine végétal.
- Les caractéristiques intrinsèques des bâtiments sont conservées.

D) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE

D) 1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet de construction visé :

- Développer une architecture respectant les caractéristiques résidentielles et patrimoniales du site.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- La valeur patrimoniale des bâtiments est conservée.
- L'architecture des bâtiments respecte les caractéristiques patrimoniales en termes d'apparence et de construction.
- Les qualités visuelles des bâtiments et du site sont mises en valeur.

D) 2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement aux façades dans le secteur visé :

- Assurer la cohérence du traitement architectural des façades avec le patrimoine existant.
- Assurer que les matériaux de revêtement extérieurs créent un ensemble harmonisé et mettent en valeur le paysage naturel et bâti existant.
- Favoriser un traitement particulier des entrées principales des bâtiments.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les qualités visuelles des bâtiments et du site sont mises en valeur.
- Les revêtements des façades sont de matériaux et de couleurs apparentés à ceux des bâtiments voisins.
- Les composantes extérieures des bâtiments (fenêtres, linteaux, balcons, corniches, etc.) sont enrichies par l'utilisation d'une ornementation sobre et élégante.
- Les entrées principales des bâtiments sont marquées par une composition architecturale.
- Les matériaux nobles, tels la pierre et le bois, sont utilisés pour les revêtements.
- Les ouvertures du bâtiment représentent des proportions plus hautes que larges.

D) 3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

-Assurer l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur de la toiture dans l'environnement bâti et naturel lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- La volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux.
- Les ensembles architecturaux présentent des proportions et des gabarits équilibrés et suggèrent des effets de verticalité dans les constructions.
- La régularité des hauteurs des bâtiments du voisinage est respectée.
- Les agrandissements des bâtiments tiennent compte de la volumétrie d'origine.
- Tout bâtiment est chapeauté d'un toit dont la pente et le revêtement correspondent sensiblement à celle des toits des bâtiments voisins.
- Le type de revêtement du toit, sa couleur et sa texture, s'apparentent à ceux des bâtiments voisins.

D) 4. Objectifs et critères applicables à l'affichage

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet d'affichage dans le secteur visé :

-Assurer une intégration des enseignes avec les façades des bâtiments en respectant le caractère résidentiel et patrimonial du secteur.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- L'affichage du bâtiment est sobre, dans ses dimensions et dans sa facture, pour la promotion des services offerts.
- L'éclairage se limite à l'affichage, au bâtiment et au stationnement.
- Un plan d'ensemble de l'affichage établit le type d'enseignes, leur nombre, leur localisation, leurs dimensions, leurs matériaux et leurs couleurs.
- L'affichage est harmonisé avec les différentes composantes architecturales du bâtiment en favorisant les enseignes de bois peintes ou sculptées.

CONCEPTS D'ARCHITECTURE



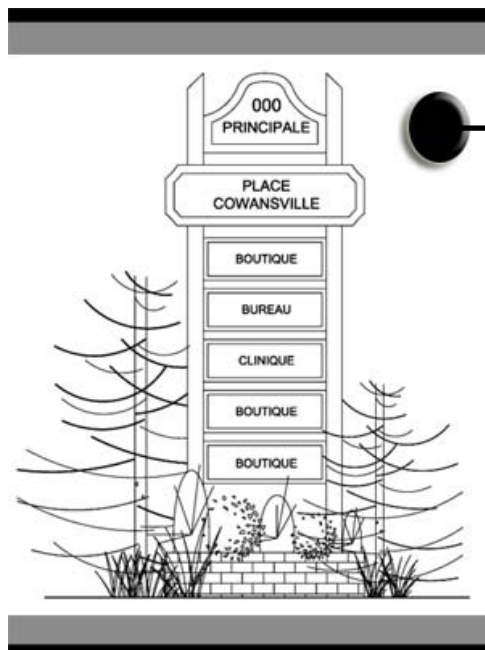
Intégration architecturale du commerce au milieu existant



Intégration architecturale des bâtiments résidentiels de plus haute densité au milieu existant



Conservation du patrimoine architectural existant



Intégration d'enseigne à caractère commercial au milieu existant

E) L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

E) 1. Objectifs et critères applicables à l'aménagement paysager

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des terrains dans le secteur visé :

- Favoriser des aménagements paysagers qui mettent en valeur les bâtiments et les caractéristiques de l'emplacement.
- Valoriser le paysage le long de la rue.
- Assurer la continuité de l'encadrement de la rue Principale.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les arbres de valeur sont conservés et protégés durant les travaux de construction.
- La plantation et le maintien d'arbres de grand gabarit sont favorisés.
- Des aménagements paysagers sont créés et maintenus sur les parties de terrain en bordure de la rue.
- Les aires asphaltées sont agrémentées d'aménagements paysagers.

E) 2. Objectifs et critère applicables aux entrées charretières

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des entrées charretières dans le secteur visé :

- Souligner l'identification des entrées charretières des bâtiments.

Le critère suggéré pour évaluer l'atteinte de l'objectif est :

- Les entrées sont soulignées par des bordures de béton agrémentées d'aménagements paysagers.

E) 3. Objectifs et critères applicables aux stationnements

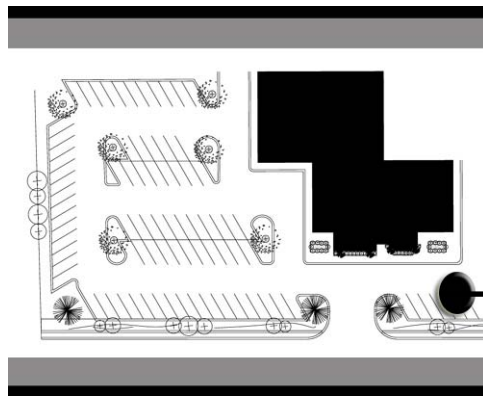
Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des stationnements dans le secteur visé :

- Minimiser l'impact visuel des surfaces asphaltées sur les terrains.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Les surfaces asphaltées présentent des îlots aménagés de végétation.
- Les aires de stationnement sont isolées de la rue par l'implantation d'une haie, d'une clôture ou d'un talus aménagé.

CONCEPTS D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER



Intégration d'un espace de stationnement aménagé avec butte, muret, îlots paysagers et plantation



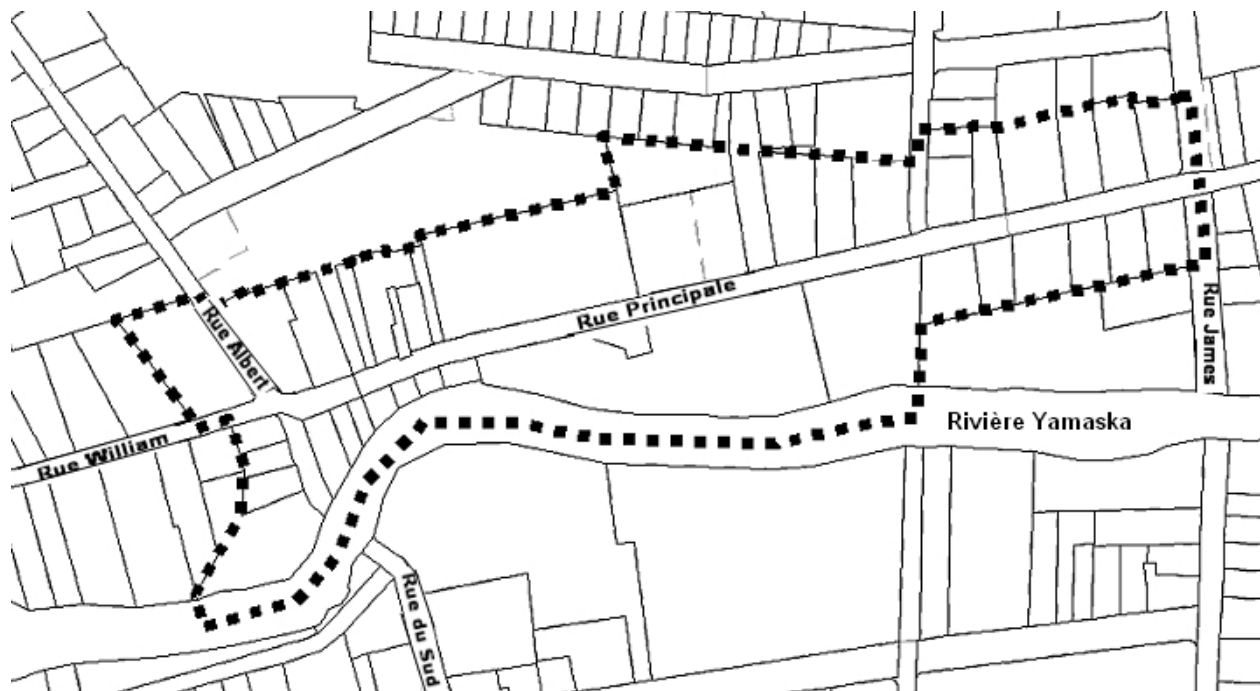
Conservation des milieux naturels et aménagés

ANNEXE IV / MODIFIÉ PAR LES RÈGLEMENTS N° 1625 ET 1700

ZONE VISÉE : rue Principale

Secteur centre-ville : harmonisation du tissu commercial

La zone visée correspond à un secteur de services institutionnel et commercial à caractère local. Elle est délimitée au nord par l'implantation du centre commercial Domaine du Parc et de bâtiments commerciaux, généralement, à l'ouest par la rue Albert, au sud par la rivière Yamaska et son parc et à l'est par la rue James.



INTRODUCTION

La mise en vigueur des dispositions visant à appliquer les dispositions du plan d'implantation et d'intégration architecturale dans ce secteur, a pour but de revitaliser et d'harmoniser le tissu commercial du centre-ville et le parc en bordure de la rivière Yamaska, ainsi que de mettre en valeur les qualités physiques et naturelles de la rivière tout en intégrant une échelle humaine aux divers projets dans le secteur.

A) EN REGARD DU LOTISSEMENT

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet prévoyant l'implantation d'une ou plusieurs constructions ou l'aménagement de terrains visés :

- Assurer que le lotissement convient à la construction de bâtiments de petites et moyennes surfaces.
- Favoriser un lotissement qui agrémente et met en valeur le potentiel de l'aire à développer et la rue.
- Maintenir la qualité des percées visuelles sur la rivière Yamaska.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les superficies des lots implantés en frontage de la rue Principale permettent la construction d'un ou de plusieurs immeubles à locaux multiples.
- Les dimensions des terrains sont harmonisées avec les gabarits des bâtiments et leur mode d'implantation.
- Les percées visuelles sur la rivière Yamaska sont protégées et mises en valeur de même que le parc et les berges.
- Un passage piétonnier le long de la rivière Yamaska est présent dans le lotissement.

B) EN CE QUI CONCERNE LE NIVELLEMENT ET LE DRAINAGE

Voici les objectifs que doit rencontrer toute modification de l'état des terrains visés :

- Préserver la topographie naturelle du site.
- Assurer un drainage adéquat.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les modifications à la topographie existante sont minimales.
- Les subdivisions des terrains permettent un bon drainage des lieux.

C) CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voici les objectifs que doit rencontrer l'implantation des constructions ou l'aménagement des terrains visés :

- Favoriser l'implantation de bâtiments en bordure de la rue Principale afin d'assurer leur visibilité et la continuité du cadre bâti.
- Assurer un développement commercial de qualité tout en maintenant une échelle humaine.
- Favoriser des perspectives visuelles sur la rivière Yamaska.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

Le volume et l'implantation des bâtiments principaux

- L'implantation des bâtiments doit être représentative du modèle villageois traditionnel.
- L'implantation des bâtiments doit former des îlots et un parcellaire qui possèdent une géométrie régulière.
- Dans le cas d'un bâtiment non résidentiel, le bâtiment principal doit être implanté le plus près possible de la rue et les dimensions des cours latérales doivent être réduites de manière à privilégier le rapprochement entre deux bâtiments voisins. La dimension d'une cour latérale pourrait toutefois être plus importante lorsqu'elle vise la mise en valeur d'une percée visuelle d'intérêt.
- Dans le cas d'un bâtiment résidentiel, le bâtiment principal doit être implanté de manière à permettre l'aménagement d'un espace vert entre le bâtiment et la rue et à prévoir un espace privé à l'arrière dont la superficie soit suffisante pour répondre aux besoins des occupants.
- La façade comportant l'entrée principale doit toujours donner sur la rue Principale ou sur la rue du Sud dans le cas d'un terrain qui ne donne pas sur la rue Principale.
- Lorsque possible, l'aménagement de terrasses commerciales donnant sur la rue Principale ou la rivière doit être encouragé.
- La hauteur du bâtiment principal ne doit pas excéder ni être inférieure de façon exagérée à celle des bâtiments principaux occupant des terrains adjacents.

D) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE

D) 1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction visé :

- Développer une architecture respectant les caractéristiques du milieu existant lors de la construction ou de l'agrandissement de bâtiments.
- Développer une image du centre-ville respectant les qualités physiques et naturelles du lieu et l'échelle humaine.
- Redonner à la rue Principale une image qui tout en étant adapté au contexte contemporain, s'inspire de l'apparence qu'elle avait au début du siècle.
- Retrouver les caractéristiques architecturales d'intérêt des bâtiments existants.
- Intégrer harmonieusement les nouvelles constructions au caractère recherché pour la rue Principale.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- L'apparence des nouvelles constructions et des agrandissements respecte les caractéristiques des bâtiments d'origine du secteur.
- L'architecture des bâtiments met l'importance d'un centre-ville en évidence et reflète une image de qualité.
- Pour les bâtiments commerciaux existants montrés sur les croquis de l'annexe A, il faut s'inspirer des propositions qui y sont esquissées de leur transformation.

D) 2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades et des ouvertures des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement aux façades et ouvertures dans le secteur visé :

- Assurer l'homogénéité du secteur commercial par un traitement architectural cohérent des façades.
- Assurer que les matériaux de revêtement extérieurs créent un ensemble harmonisé avec ceux des façades voisines et avec le milieu naturel.
- Favoriser la présence de façades fenêtrées et le traitement des entrées principales des bâtiments.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

L'architecture

- Dans le cas d'un bâtiment non résidentiel, il faut favoriser l'utilisation de maçonnerie sur la partie inférieure des murs extérieurs d'un bâtiment principal commercial (partie apparente située au niveau du rez-de-chaussée ou sous le niveau du rez-de-chaussée).
- Dans le cas d'un bâtiment commercial, la partie d'un mur situé au-dessus du rez-de-chaussée doit être recouverte de maçonnerie ou de déclin de bois installé à l'horizontale; le bois peut être remplacé par des panneaux rigides d'aggloméré de bois recouverts d'un enduit cuit.
- Dans le cas d'un bâtiment commercial existant, il faut toujours privilégier la préservation de la maçonnerie existante ou sa remise en bon état à son remplacement, même par un déclin.
- Dans le cas d'un bâtiment recouvert d'un matériau autre que de la maçonnerie ou du déclin de bois, ce matériau peut continuer d'être utilisé ou être remplacé par un matériau s'y apparentant pourvu que ce matériau contribue à améliorer l'apparence générale du bâtiment et de la rue Principale.
- L'impact de la partie apparente des fondations devrait être minimisé, notamment en prolongeant le revêtement extérieur sur la partie supérieure de la fondation.
- Dans le cas où il existe un espace ouvert sous un bâtiment et qu'il est possible d'y accéder, des aménagements doivent être prévus pour empêcher l'accès du public à cet espace.
- Dans le cas d'un bâtiment résidentiel, l'utilisation de maçonnerie doit être privilégiée et dominer. Les autres matériaux doivent contribuer à la mise en valeur d'une caractéristique architecturale particulière ou d'un plan de façade ou servir d'accentuation.
- Le nombre de matériaux de revêtement extérieur du bâtiment principal doit être limité à trois, dont un utilisé seulement à des fins d'accentuation.
- La couleur du matériau principal de revêtement extérieur doit être choisie parmi l'une des couleurs prédominantes des bâtiments principaux du voisinage qui ont préservé leurs caractéristiques du début du siècle.
- On doit favoriser les couleurs sobres aux couleurs vives pour les matériaux de revêtement extérieur.
- La façade latérale d'un bâtiment principal situé sur un terrain d'angle doit recevoir un même traitement architectural équivalent à celui de la façade principale.

Les ouvertures

- Les ouvertures existantes sur une façade principale ne doivent pas être murées ni recouvertes par une fausse façade lorsqu'elles contribuent à améliorer l'allure générale du bâtiment ou qu'elles rappellent son apparence du début du siècle.

- La verticalité des ouvertures doit être assurée. Dans le cas d'une ouverture plus large que haute, l'emploi de meneaux destiné à créer une apparence de verticalité doit être prévu.
- Les ouvertures doivent être disposées symétriquement, principalement en façade d'un bâtiment.
- Les ouvertures ne doivent pas former un bandeau continu et être séparées les unes des autres par des sections de mur.
- Les parties supérieures et inférieures des ouvertures doivent être accentuées par un élément architectural intégré au mur du bâtiment.
- L'emploi d'auvent est encouragé au-dessus des ouvertures du rez-de-chaussée d'un bâtiment commercial. Elles doivent être apposées au-dessus des ouvertures sans déborder sur leurs côtés, leur rythme doit être le même que celui des ouvertures et elles doivent avoir une couleur et des formes similaires sur un même bâtiment.
- L'accès principal au bâtiment doit être mis en valeur d'une manière qui le distingue du reste de la façade.

D) 3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

- Assurer l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur de la toiture dans l'environnement bâti et naturel lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment.
- Respecter l'homogénéité des toitures dans le voisinage.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- La volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux.
- Les ensembles architecturaux présentent des proportions et des gabarits équilibrés et suggèrent des effets de verticalité dans les constructions.
- Sauf dans le cas d'un bâtiment existant qui a une toiture en pente, la toiture doit être un toit plat.
- La régularité des hauteurs des bâtiments du voisinage est respectée.
- Les agrandissements des bâtiments tiennent compte de la volumétrie d'origine.
- Tout bâtiment est chapeauté d'un toit plat correspondant sensiblement à ceux des bâtiments voisins.
- Les bâtiments ayant un toit plat doivent comprendre un couronnement qui s'intègre à l'architecture du bâtiment.
- Les équipements mécaniques visibles de l'extérieur doivent préférentiellement être installés sur un mur ne donnant pas sur une rue le cas échéant, dissimulés par un aménagement paysager lorsqu'ils sont installés au sol ou, s'ils sont installés sur une toiture, doivent être dissimulés par un écran architectural approprié.

D) 4. Objectifs et critères applicables à l'affichage

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet d'affichage dans le secteur visé :

- Permettre la mise en place d'un affichage commercial distinctif qui identifie adéquatement chacun des établissements.
- Assurer une intégration des enseignes avec les façades des bâtiments en respectant le caractère du secteur.
- Assurer que les enseignes participent à la mise en valeur de la rue Principale.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les enseignes s'intègrent et forment un ensemble harmonieusement qui contribue à rehausser le paysage urbain du secteur et respecte le caractère distinct de chaque commerce.
- Les enseignes ne doivent pas être éclairées de l'intérieur (enseigne éclairante). Seules les sources de lumière placées à l'extérieur de l'enseigne doivent être utilisées. Les équipements d'éclairage doivent être sobres et ils doivent être conçus à l'échelle du piéton.

-Les enseignes apposées perpendiculairement au bâtiment doivent être privilégiées. Si les conditions existantes sur un bâtiment rendaient difficile privilégiées. Si les conditions existantes sur un bâtiment rendaient difficile l'utilisation d'enseignes perpendiculaires, des enseignes apposées à plat pourraient être utilisées.

-Dans le cas d'une enseigne apposée à plat, l'emploi de lettres ou symboles détachés doit être privilégié et l'enseigne ne doit pas prendre le pas sur le bâtiment.

-Les enseignes doivent avoir des dimensions qui assurent qu'elles ne prennent pas une importance démesurée par rapport au bâtiment sur lequel elles sont apposées.

-Les enseignes ne doivent pas couvrir un élément architectural d'intérêt.

-Les enseignes détachées doivent être limitées à des enseignes directionnelles et être discrètes.

D) 5. Objectifs et critères applicables aux terrasses commerciales extérieures

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction d'une terrasse extérieure dans le secteur visé :

-Assurer l'insertion harmonieuse dans l'environnement bâti pour la construction d'une terrasse commerciale.

-Favoriser une architecture respectant les caractéristiques du milieu existant.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Prévoir l'intégration harmonieuse d'une terrasse en s'inspirant des caractéristiques propres au bâtiment et qui par l'implantation, le gabarit, l'architecture, les couleurs, les matériaux contribuent à animer architecturalement le bâtiment et participent positivement au caractère d'ensemble du secteur.

- S'assurer que les matériaux et couleurs des éléments secondaires, tels que fondation, escaliers, toiture, garde-corps, etc., contribuent à l'harmonie d'ensemble.

- Prévoir un écran paysager et/ou architectural au pourtour des terrasses lorsque celle-ci sont surélevées.

- Prévoir un aménagement et/ou traitement paysager au pourtour de la terrasse en apportant une attention particulière aux parties visibles des voies de circulation.

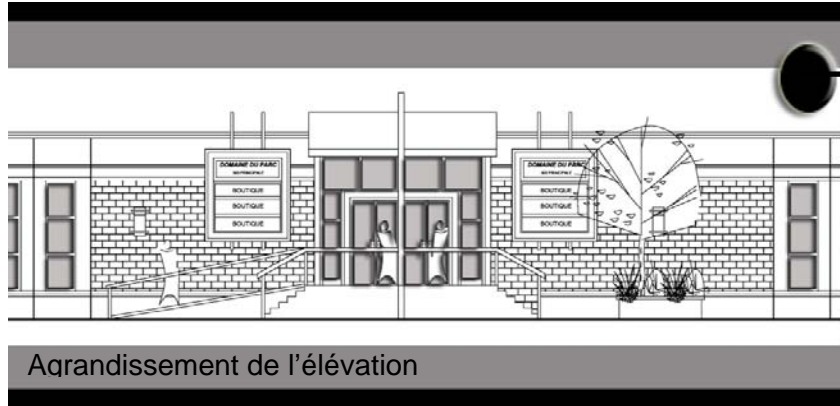
- Le mobilier tels que table, chaise, parasol, s'intègre au caractéristique propre du secteur, contribue à rehausser le paysage urbain environnant, assure un lien d'appartenance, le style du mobilier s'agence avec l'architecture du bâtiment.

- Éviter l'utilisation de couleurs vives sauf pour des accentuations.

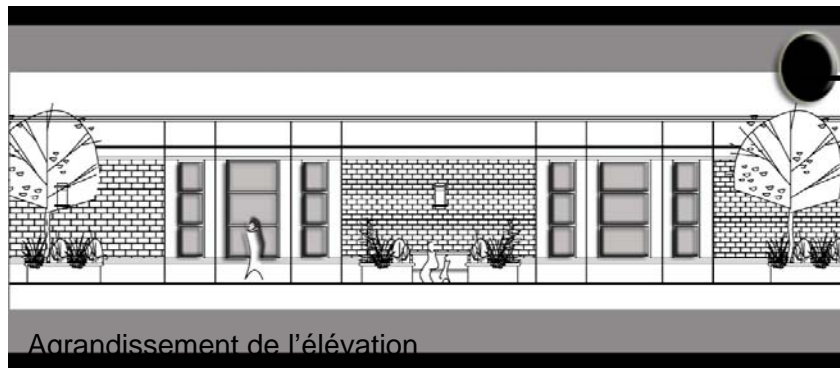
- Harmoniser les couleurs avec les bâtiments existants ou environnants.

- Favoriser des équipements d'éclairage extérieur de type décoratif et sobre s'intégrant à l'architecture du bâtiment en évitant que le rayonnement de ceux-ci reflète de manière à être prédominant dans le paysage urbain tant par l'intensité que le choix des couleurs.

CONCEPTS D'ARCHITECTURE



Harmonisation du traitement architectural des bâtiments commerciaux



Présence de façades fenêtrées



E) L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

E) 1. Objectifs et critères applicables à l'aménagement paysager

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des terrains dans le secteur visé :

- Favoriser des aménagements extérieurs qui mettent en valeur les bâtiments et les caractéristiques de l'emplacement.
- Protéger et mettre en valeur le parc et les berges de la rivière Yamaska.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Lorsque cela est techniquement réalisable, les bâtiments sont mis en valeur par des aménagements paysagers.
- Les aménagements paysagers sont maintenus sur les parties de terrain en bordure de la rue afin de l'encadrer.
- Les aires asphaltées sont agrémentées d'aménagements paysagers.
- Des aménagements doivent être prévus dans la cour avant d'un terrain occupé par un bâtiment résidentiel pour la circulation piétonnière et l'accès au bâtiment principal.
- Le caractère naturel de l'espace compris entre un bâtiment et la rivière doit être pris en compte et intégré au concept d'aménagement des espaces extérieurs.

E) 2. Objectifs et critères applicables aux entrées charretières

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des entrées charretières dans le secteur visé :

- Souligner l'identification des entrées charretières des bâtiments.
- Contrôler le nombre d'accès aux aires de stationnement.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les entrées sont soulignées par des bordures de béton agrémentées d'aménagements paysagers.
- Le nombre d'accès est proportionnel à la taille du commerce desservi.

E) 3. Objectifs et critères applicables aux stationnements

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des stationnements dans le secteur visé :

- Minimiser l'impact visuel des surfaces asphaltées sur les terrains.

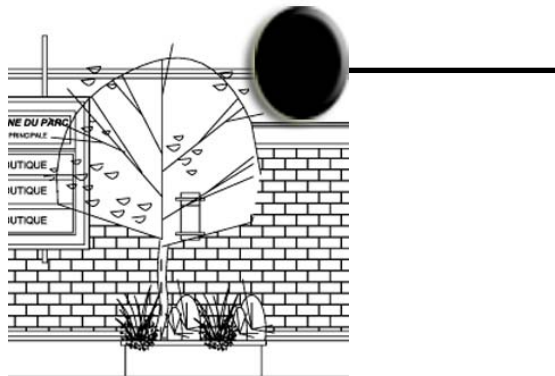
Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Les surfaces asphaltées présentent des îlots aménagés de végétation.
- Les aires de stationnement sont isolées de la rue par l'implantation d'une haie, d'une clôture ou d'un talus aménagé.
- Les espaces de stationnement sont communs à plusieurs commerces.
- Les terrains de stationnement doivent être principalement situés dans les cours arrière ou latérales de manière à minimiser leur impact visuel et doivent être agrémentés de plantations, en favorisant la plantation d'arbres lorsque possible.

CONCEPTS D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER



Intégration d'un espace de stationnement aménagé avec des îlots paysagers et plantation



Plantation au pourtour des bâtiments commerciaux



ANNEXE V**ZONE VISÉE : rue Sud****Noyau historique et vitrine de Cowansville**

La zone visée, correspondant au secteur central de la ville de Cowansville, offre un potentiel patrimonial, riche et diversifié par son milieu naturel et ses bâtiments. Elle est délimitée au nord par l'intersection de la rue Principale et le chemin Albert, à l'ouest par l'implantation d'aménagements paysagers et de bâtiments commerciaux et institutionnels sur la rue Sud, au sud par la rue Church et à l'est par l'implantation de bâtiments patrimoniaux et institutionnels. Également, cette zone est le carrefour majeur reliant les 3 rues principales de la ville : rue Sud, rue de la Rivière et rue Principale.

**INTRODUCTION**

La mise en vigueur des dispositions visant à appliquer les dispositions du plan d'implantation et d'intégration architecturale dans ce secteur, a pour but de protéger, de revitaliser et d'harmoniser ce carrefour du centre-ville ainsi que de conserver et de mettre en valeur les qualités physiques, patrimoniales et naturelles tout en intégrant une échelle humaine aux divers projets dans le secteur. (Fahey et ass., *Analyse du paysage et de l'architecture des trois principales rues et des portes d'entrée de la ville*, Étude réalisée pour la Ville de Cowansville, novembre 2004, 60 pages.)

A) EN REGARD DU LOTISSEMENT

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet prévoyant l'implantation d'une ou plusieurs constructions ou l'aménagement de terrains visés :

- Assurer que le lotissement respecte les caractéristiques patrimoniales naturelles et bâties de ce carrefour historique.
- Préserver l'échelle de lotissement actuelle.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les dimensions des terrains sont harmonisées avec les gabarits des bâtiments et leur mode d'implantation.
- Les percées visuelles sur la rivière Yamaska sont protégées et mises en valeur, de même que les caractéristiques patrimoniales naturelles et bâties du secteur.

B) EN CE QUI CONCERNE LE NIVELLEMENT ET LE DRAINAGE

Voici les objectifs que doit rencontrer toute modification de l'état des terrains visés :

- Préserver la topographie naturelle du site.
- Assurer un drainage adéquat.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les modifications à la topographie existante sont minimales.
- Les subdivisions des terrains permettent un bon drainage des lieux.

C) CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voici les objectifs que doit rencontrer l'implantation des constructions ou l'aménagement des terrains visés :

- Maximiser la conservation de la topographie et de la végétation naturelle actuelle.
- Maintenir le rythme des marges avant, la continuité du cadre bâti et les caractéristiques du secteur patrimonial lors de l'implantation de nouveaux bâtiments.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les constructions sont implantées sur les plateaux naturels de façon à perturber le moins possible le milieu.
- L'aménagement des terrains met à profit les perspectives visuelles sur la rivière Yamaska.
- Les bâtiments sont implantés de façon à maintenir un alignement équilibré par rapport aux bâtiments voisins.
- L'implantation des bâtiments projetés s'harmonise avec celle des bâtiments voisins et permet la conservation des aires naturelles.

D) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE

D) 1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet de construction visé :

- Développer une architecture respectant les caractéristiques institutionnelles et patrimoniales du site.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- L'implantation des bâtiments existants est respectée.
- Les caractéristiques patrimoniales et institutionnelles des bâtiments sont conservées.

D) 2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement aux façades dans le secteur visé :

- Assurer la cohérence du traitement architectural des façades avec le patrimoine existant.
- Assurer que les matériaux de revêtement extérieurs créent un ensemble harmonisé et mettent en valeur le paysage naturel et bâti existant.
- Favoriser un traitement particulier des entrées principales des bâtiments publics et institutionnels.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les revêtements des façades sont de matériaux et de couleurs apparentés à ceux des bâtiments voisins.
- Les composantes extérieures des bâtiments (fenêtres, linteaux, balcons, corniches, etc.) sont enrichies par l'utilisation d'une ornementation sobre et élégante.
- Les matériaux nobles, tels la brique d'argile, le bois, la pierre et le béton architectural sont utilisés pour les revêtements.
- Les entrées principales des bâtiments sont marquées par une composition architecturale.
- Le style architectural d'origine du bâtiment est préservé ou rétabli lors d'une rénovation extérieure ou de la restauration d'un bâtiment.
- Les ouvertures du bâtiment représentent des proportions plus hautes que larges.
- Les revêtements des murs extérieurs se limitent à un maximum de deux (2) matériaux.

D) 3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

- Assurer l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur de la toiture dans l'environnement bâti lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment.
- Respecter l'homogénéité des toitures dans le voisinage.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- La volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux.
- Les ensembles architecturaux présentent des proportions et des gabarits équilibrés et suggèrent des effets de verticalité dans les constructions.
- La régularité des hauteurs des bâtiments du voisinage est respectée.
- Les agrandissements des bâtiments tiennent compte de la volumétrie d'origine.
- Tout bâtiment est chapeauté d'un toit dont la pente correspond sensiblement à celle des toits des bâtiments voisins.
- Le type de revêtement du toit, sa couleur et sa texture s'apparentent à ceux des bâtiments voisins.

D) 4. Objectifs et critères applicables à l'affichage

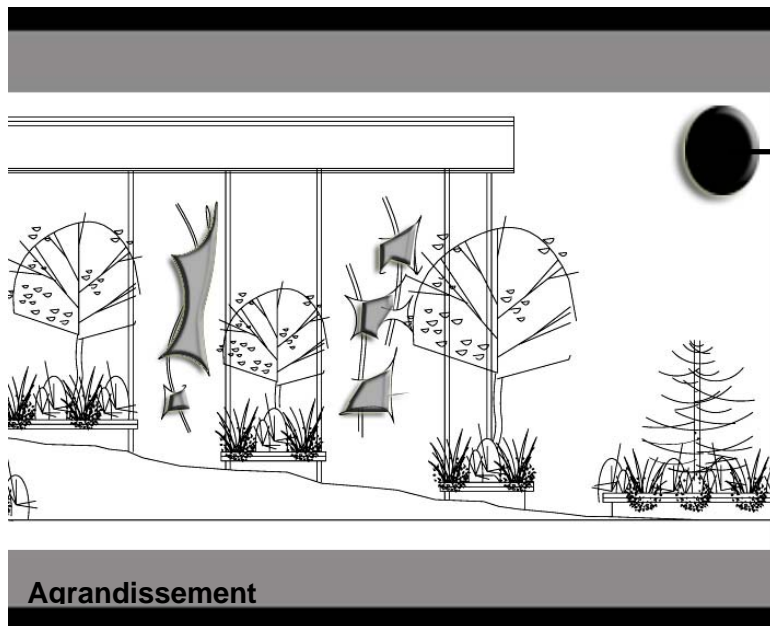
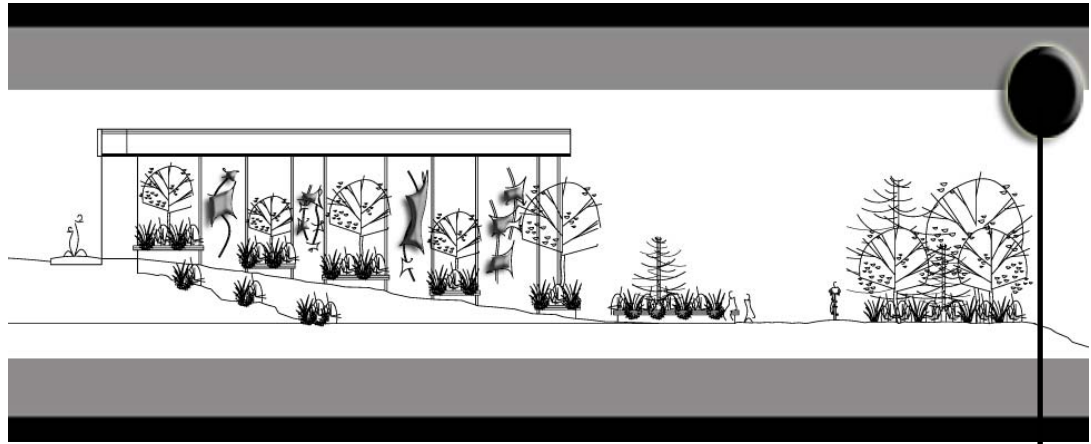
Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet d'affichage dans le secteur visé :

- Assurer une intégration des enseignes avec les façades des bâtiments en respectant le caractère patrimonial du secteur.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

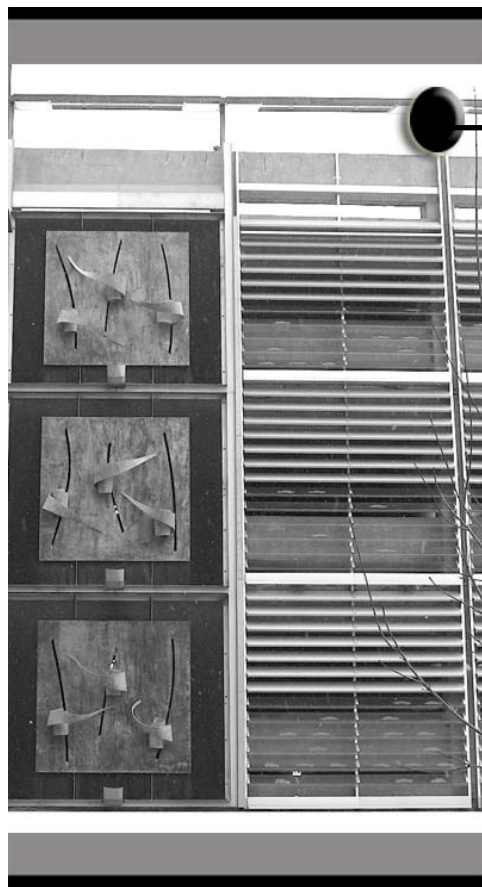
- L'affichage du bâtiment est sobre, dans ses dimensions et dans sa facture, pour la promotion des services offerts.
- L'éclairage se limite à l'affichage, au bâtiment et au stationnement.
- Un plan d'ensemble de l'affichage établit le type d'enseignes, leur nombre, leur localisation, leurs dimensions, leurs matériaux et leurs couleurs.
- Les matériaux utilisés s'harmonisent au revêtement du bâtiment.

CONCEPTS D'ARCHITECTURE



Agrandissement

Création d'espaces ouverts en harmonie avec le bâti et le milieu naturel



Potential d'expositions culturelles à l'extérieur

E) L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

E) 1. Objectifs et critères applicables à l'aménagement paysager

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des terrains dans le secteur visé :

- Favoriser des aménagements paysagers qui mettent en valeur les bâtiments et les caractéristiques naturelles de l'emplacement.
- Assurer la continuité de l'encadrement de la rue Sud.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les arbres de valeur sont conservés et protégés durant les travaux de construction.
- La plantation et le maintien d'arbres de grand gabarit sont favorisés.
- Des aménagements paysagers sont créés et maintenus sur les parties de terrain en bordure de la rue.
- Les percées visuelles sur la rivière Yamaska sont mises en valeur.
- Les aires asphaltées sont agrémentées d'aménagements paysagers.

E) 2. Objectifs et critères applicables aux entrées charretières

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des entrées charretières dans le secteur visé :

- Souligner l'identification des entrées aux bâtiments.
- Contrôler le nombre d'accès aux aires de stationnement.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les entrées sont soulignées par des bordures de béton agrémentées d'aménagements paysagers.
- Le nombre d'accès est proportionnel à la taille du commerce desservi.

E) 3. Objectifs et critères applicables aux stationnements

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des stationnements dans le secteur visé :

- Minimiser l'impact visuel des surfaces asphaltées sur les terrains.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Les surfaces asphaltées présentent des îlots aménagés de végétation.
- Les aires de stationnement sont isolées de la rue par l'implantation d'une haie, d'une clôture ou d'un talus aménagé.
- Les aires de stationnement sont aménagées à l'arrière des bâtiments lorsque cela est techniquement réalisable.

E) 4. Objectifs et critères particuliers applicables au carrefour principal de la ville

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des terrains situés au carrefour principal de la ville :

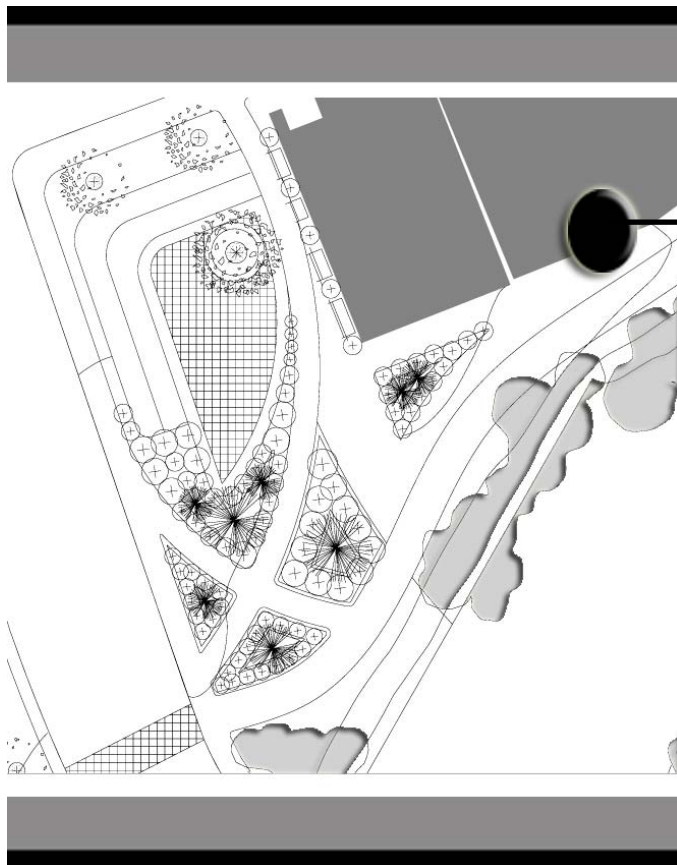
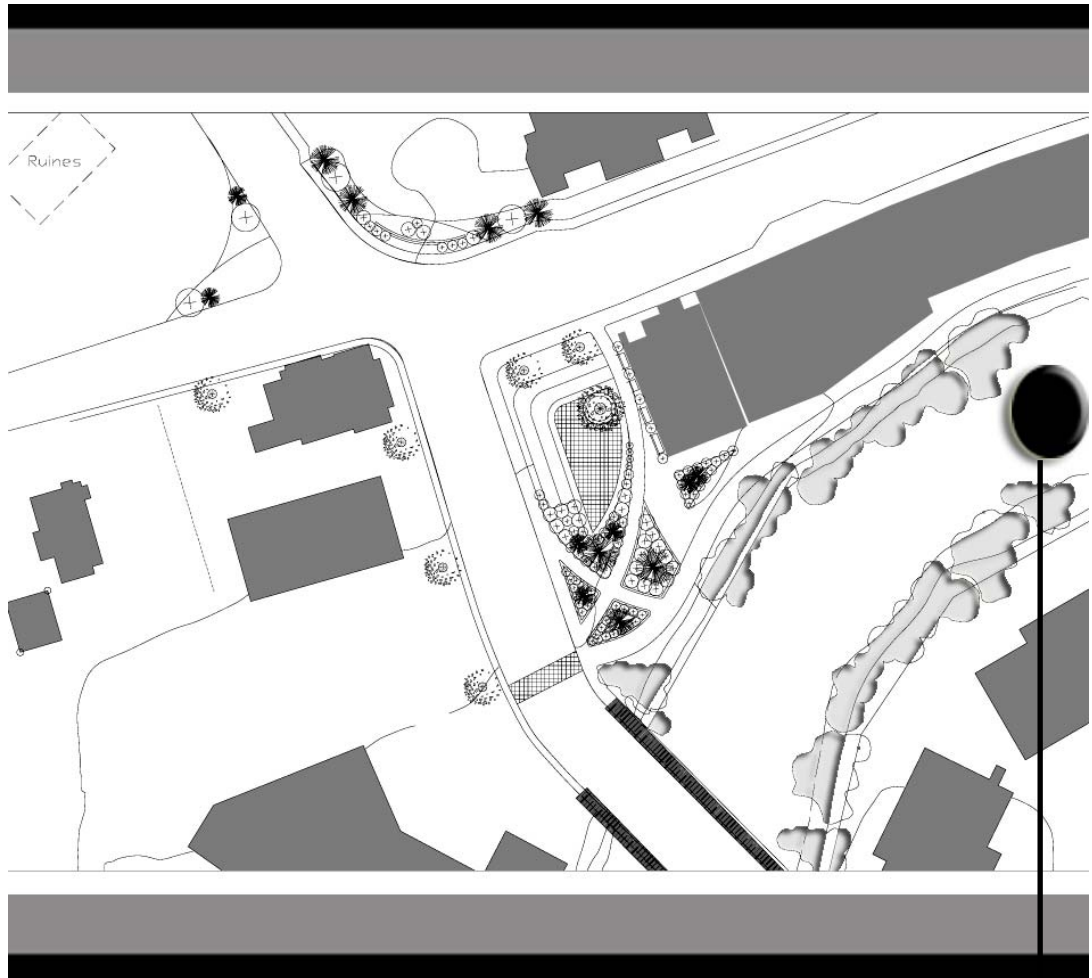
- Assurer des aménagements de qualité en intégrant la notion d'échelle humaine à l'intérieur du secteur et en mettant en valeur le carrefour reliant les trois (3) rues principales de la ville : rue Sud, rue de la Rivière et rue Principale.
- Conservé les caractéristiques de la trame urbaine et tirer profit des perspectives visuelles.

Annexe V

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les éléments dominants du paysage (rivière Yamaska, arbres de valeur, parcs) sont intégrés et mis en valeur.
 - Le carrefour est encadré par l'intégration d'un élément signalétique et par un aménagement paysager distinct et de qualité.
 - Les infrastructures aériennes sont enfouies ou leur impact visuel est limité.
-

CONCEPTS D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER



Intégration d'espace extérieur aménagé avec des îlots paysagers et plantation

Potentiels de percées visuelles sur rue et sur le milieu naturel

ANNEXE VI

ZONE VISÉE : rue Sud

Secteur centre-ville : harmonisation du tissu commercial

La zone visée correspond au deuxième secteur de services et commercial à caractère local. La rue Sud est une rue d'ambiance à échelle humaine. Elle est délimitée au nord par la rue Church, à l'ouest par l'implantation de bâtiments sur rue, au sud par la voie ferrée et à l'est par l'implantation de bâtiments sur rue.



INTRODUCTION

La mise en vigueur des dispositions visant à appliquer les dispositions du plan d'implantation et d'intégration architecturale dans ce secteur, a pour but de revitaliser et d'harmoniser le tissu commercial du centre-ville ainsi que de mettre en valeur les qualités physiques et naturelles tout en intégrant une échelle humaine aux divers projets dans le secteur. (Fahey et ass., *Analyse du paysage et de l'architecture des trois principales rues et des portes d'entrée de la ville*, Étude réalisée pour la Ville de Cowansville, novembre 2004, 60 pages.)

A) EN REGARD DU LOTISSEMENT

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet prévoyant l'implantation d'une ou plusieurs constructions ou l'aménagement de terrains visés :

- Assurer que le lotissement respecte les caractéristiques patrimoniales naturelles et bâties du secteur.
- Maintenir la qualité des percées visuelles sur la rue.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- L'échelle actuelle du lotissement est respectée.
- Les superficies des lots implantés en frontage de la rue permettent la construction d'un ou de plusieurs immeubles à locaux multiples.
- Les dimensions des terrains sont harmonisées avec les gabarits des bâtiments et leur mode d'implantation.

B) EN CE QUI CONCERNE LE NIVELLEMENT ET LE DRAINAGE

Voici les objectifs que doit rencontrer toute modification de l'état des terrains visés :

- Préserver la topographie naturelle du site.
- Assurer un drainage adéquat.

Annexe VI

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les modifications à la topographie existante sont minimales.
- Les subdivisions des terrains permettent un bon drainage des lieux.

C) CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voici les objectifs que doit rencontrer l'implantation des constructions ou l'aménagement des terrains visés :

- Favoriser l'implantation de bâtiments en bordure de la rue Sud afin d'assurer leur visibilité et la continuité du cadre bâti.
- Assurer un développement commercial de qualité tout en maintenant une échelle humaine.
- Favoriser des perspectives visuelles de la rue.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Le modèle d'implantation du bâtiment projeté est semblable à celui des bâtiments voisins.
- Les marges avant varient très peu le long de la rue par rapport aux bâtiments voisins.
- L'implantation des bâtiments projetés s'harmonise avec celle des bâtiments voisins.
- Les nouveaux bâtiments et les agrandissements sont visibles de la rue Sud.

D) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE

D) 1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction visé :

- Développer une architecture harmonieuse et distinctive qui reflète un ensemble commercial de qualité.
- Assurer une identification commerciale corporative intéressante pour chaque bâtiment.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- L'architecture des bâtiments s'harmonise avec celle des bâtiments voisins.
- Le caractère de rue commerciale d'ambiance traditionnelle est reflété dans l'architecture des bâtiments.

D) 2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement aux façades dans le secteur visé :

- Assurer l'homogénéité du secteur commercial par un traitement architectural cohérent des façades.
- Assurer que les matériaux de revêtement extérieurs créent un ensemble harmonisé avec le milieu naturel.
- Favoriser un traitement particulier des entrées principales des bâtiments.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les revêtements des façades sont de matériaux et de couleurs apparentés à ceux des bâtiments voisins.
- Les composantes extérieures des bâtiments (fenêtres, linteaux, balcons, corniches, etc.) sont enrichies par l'utilisation d'une d'ornementation sobre et élégante.
- Les revêtements des murs extérieurs sont limités à un maximum de deux (2) matériaux.
- Les entrées principales des bâtiments sont marquées par une composition architecturale.

Annexe VI

- Les aires de chargement et de déchargement visibles de la rue sont camouflées par un aménagement paysager ou un traitement architectural approprié.
- Les façades adjacentes au trottoir ou à la rue présentent des surfaces ouvertes ou vitrées favorisant une animation au niveau de la rue.
- Les ouvertures du bâtiment représentent des proportions plus hautes que larges.

D) 3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

- Assurer l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur dans l'environnement bâti et naturel lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment.
- Respecter l'homogénéité des toitures dans le voisinage.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- La volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux.
- Les ensembles architecturaux présentent des proportions et des gabarits équilibrés et suggèrent des effets de verticalité dans les constructions.
- La régularité des hauteurs des bâtiments du voisinage est respectée.
- Les agrandissements des bâtiments tiennent compte de la volumétrie d'origine.
- Tout bâtiment est chapeauté d'un toit plat correspondant sensiblement à ceux des bâtiments voisins.
- Les toits plats présentent un traitement distinctif tant dans les variations des hauteurs que dans les détails du couronnement.

D) 4. Objectifs et critères applicables à l'affichage

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet d'affichage dans le secteur visé :

- Permettre la mise en place d'un affichage commercial distinctif qui identifie adéquatement chacun des établissements.
- Assurer une intégration des enseignes avec les façades des bâtiments en respectant le caractère du secteur.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les enseignes s'intègrent harmonieusement au caractère du secteur, contribuent à rehausser le paysage urbain du secteur tout en respectant le caractère distinct de chaque établissement.
- L'affichage du bâtiment est sobre, dans ses dimensions et dans sa facture, pour l'identification de l'institution.
- Un plan d'ensemble de l'affichage établit le type d'enseignes, leur nombre, leur localisation, leurs dimensions, leurs matériaux et leurs couleurs.
- L'affichage est harmonisé avec les différentes composantes architecturales du bâtiment quant aux couleurs, aux formes, aux éclairages et aux matériaux.

E) L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

E) 1. Objectifs et critères applicables à l'aménagement paysager

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des terrains dans le secteur visé :

- Favoriser des aménagements paysagers qui mettent en valeur les bâtiments et les caractéristiques naturelles de l'emplacement.
- Assurer la continuité de l'encadrement de la rue.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Des aménagements paysagers en bacs sont créés et maintenus sur les parties de terrain en bordure de la rue afin d'assurer l'encadrement de la rue.

Annexe VI

- Les aires asphaltées sont agrémentées d'aménagements paysagers.
- Les bâtiments sont mis en valeur par des aménagements paysagers en bacs ou au sol lorsque cela est techniquement réalisable.

E) 2. Objectifs et critères applicables aux entrées charretières

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des entrées charretières dans le secteur visé :

- Souligner l'identification des entrées charretières aux bâtiments.
- Contrôler le nombre d'accès aux aires de stationnement.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les entrées sont soulignées par des bordures de béton agrémentées d'aménagements paysagers.
- Le nombre d'accès est proportionnel à la taille du commerce desservi.

E) 3. Objectifs et critères applicables aux stationnements

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des stationnements dans le secteur visé :

- Minimiser l'impact visuel des surfaces asphaltées sur les terrains.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Les surfaces asphaltées présentent des îlots aménagés de végétation.
- Les aires de stationnement sont isolées de la rue par l'implantation d'une haie, d'une clôture ou d'un talus aménagé.
- Les aires de stationnement sont aménagées à l'arrière des bâtiments lorsque cela est techniquement réalisable.
- Les espaces de stationnement sont communs à plusieurs commerces.



ANNEXE VII

ZONE VISÉE : rue Sud

Secteur industriel à requalifier

La zone visée correspond à une partie du secteur industriel de la ville de Cowansville. La présence de la voie ferrée forme une barrière divisant de façon systématique le nord et le sud et marquant ainsi le paysage et la structure urbaine. Elle est délimitée au nord par la voie ferrée, à l'ouest par l'implantation du bâtiment industriel (anciennement Vilas) dont le mur donne directement sur la rue, au sud par la rue Larocque et à l'est par l'implantation de bâtiments de grandes surfaces.



INTRODUCTION

La mise en vigueur des dispositions visant à appliquer les dispositions du plan d'implantation et d'intégration architecturale dans ce secteur, a pour but de revitaliser et de bonifier le tissu industriel et commercial. Cette zone de grande superficie favorise une implantation qui maximise les potentiels du site afin de mettre en valeur les qualités physiques et naturelles tout en intégrant une échelle humaine aux divers projets dans le secteur. (*Fahey et ass., Analyse du paysage et de l'architecture des trois principales rues et des portes d'entrée de la ville, Étude réalisée pour la Ville de Cowansville, novembre 2004, 60 pages.*)

A) EN REGARD DU LOTISSEMENT

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet prévoyant l'implantation d'une ou plusieurs constructions ou l'aménagement de terrains visés :

- Assurer que le lotissement convient à la construction de bâtiments de moyennes et grandes surfaces.
- Maintenir la qualité des percées visuelles sur la rue.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les superficies des lots permettent la construction d'un ou plusieurs immeubles à locaux multiples en frontage de la rue.
- Les dimensions des terrains sont harmonisées avec les gabarits des bâtiments et leur mode d'implantation.

B) EN CE QUI CONCERNE LE NIVELLEMENT ET LE DRAINAGE

Voici les objectifs que doit rencontrer toute modification de l'état des terrains visés :

Annexe VII

- Préserver la topographie naturelle du site.
- Assurer un drainage adéquat.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les modifications à la topographie existante sont minimales.
- Les subdivisions des terrains permettent un bon drainage des lieux.

C) CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voici les objectifs que doit rencontrer l'implantation des constructions ou l'aménagement des terrains visés :

- Maintenir une certaine homogénéité dans l'implantation des bâtiments industriels tout en conservant une échelle humaine.
- Assurer la continuité du cadre bâti et favoriser l'implantation des bâtiments en bordure de la rue.
- Protéger les aires naturelles à proximité de la voie ferrée lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- L'implantation des bâtiments projetés s'harmonise avec celle des bâtiments voisins de type pavillonnaire.
- Les marges avant varient très peu le long de la rue par rapport aux bâtiments voisins et rendent visibles les bâtiments de la rue.
- Les aires naturelles à proximité de la voie ferrée sont mises en valeur.

D) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE

D) 1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction visé :

- Assurer une harmonisation des constructions à celles des bâtiments existants.
- Assurer l'idée propre d'un secteur industriel par un traitement architectural harmonieux de l'ensemble au centre-ville.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- L'architecture des bâtiments s'harmonise avec celle des bâtiments voisins.
- Le caractère de pôle régional est reflété dans l'architecture des bâtiments.

D) 2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement aux façades dans le secteur visé :

- Favoriser la présence de façades fenêtrées et le traitement des entrées principales des bâtiments.
- Assurer que les matériaux de revêtement extérieurs créent un ensemble harmonisé avec ceux des façades voisines et avec le milieu naturel.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les composantes extérieures des bâtiments (fenêtres, linteaux, balcons, corniches, etc.) sont enrichies par l'utilisation d'une d'ornementation sobre et élégante.
- Les revêtements des façades sont de matériaux et de couleurs apparentés à ceux des bâtiments voisins.
- Les entrées principales des bâtiments sont marquées par une composition architecturale.
- Les aires de chargement et de déchargement visibles de la rue sont camouflées par des aménagements paysagers ou un traitement architectural approprié.

Annexe VII

- Les façades adjacentes à la rue Principale présentent des surfaces ouvertes ou vitrées favorisant l'animation au niveau de la rue.
- Les revêtements des murs extérieurs sont limités à un maximum de deux (2) matériaux.

D) 3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

- Assurer l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur dans l'environnement bâti lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment.
- Respecter l'homogénéité des toitures dans le voisinage.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- La volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux.
- Les ensembles architecturaux présentent des proportions et des gabarits équilibrés et suggèrent des effets de verticalité dans les constructions.
- La régularité des hauteurs des bâtiments du voisinage est respectée.
- Les agrandissements des bâtiments tiennent compte de la volumétrie d'origine.
- Les toits plats présentent un traitement distinctif tant dans les variations des hauteurs que dans les détails du couronnement.
- Le type de revêtement du toit, sa couleur et sa texture s'apparentent à ceux des bâtiments voisins.

D) 4. Objectifs et critères applicables à l'affichage

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet d'affichage dans le secteur visé :

- Permettre la mise en place d'un affichage distinctif qui identifie adéquatement chaque industrie.
- Assurer une intégration des enseignes avec les façades des bâtiments en respectant le caractère du secteur.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les enseignes s'intègrent harmonieusement au caractère industriel, contribuent à rehausser le paysage urbain du secteur et respecte le caractère distinct de chaque bâtiment.
- L'affichage du bâtiment est sobre, dans ses dimensions et dans sa facture, pour la promotion des services offerts.
- Un plan d'ensemble de l'affichage établit le type d'enseignes, leur nombre, leur localisation, leurs dimensions, leurs matériaux et leurs couleurs.
- Les matériaux utilisés s'harmonisent au revêtement du bâtiment.

E) L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

E) 1. Objectifs et critères applicables à l'aménagement paysager

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des terrains dans le secteur visé :

- Favoriser des aménagements paysagers qui mettent en valeur l'entrée au centre-ville, les bâtiments et les caractéristiques de l'emplacement.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Un élément signalétique marque l'entrée au centre-ville.
- Un aménagement paysager est créé et maintenu sur les parties de terrain en bordure de la rue et le long de la voie ferrée.
- Les façades des bâtiments sont mises en valeur par des aménagements paysagers.

E) 2. Objectifs et critères applicables aux entrées charretières

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des entrées charretières dans le secteur visé :

- Souligner l'identification des entrées charretières aux bâtiments.
- Contrôler le nombre d'accès aux aires de stationnement.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les entrées sont soulignées par des bordures de béton agrémentées d'aménagements paysagers.
- Le nombre d'accès est proportionnel à la taille du commerce desservi.

E) 3. Objectifs et critères applicables aux stationnements

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des stationnements dans le secteur visé :

- Minimiser l'impact visuel des surfaces asphaltées sur les terrains.

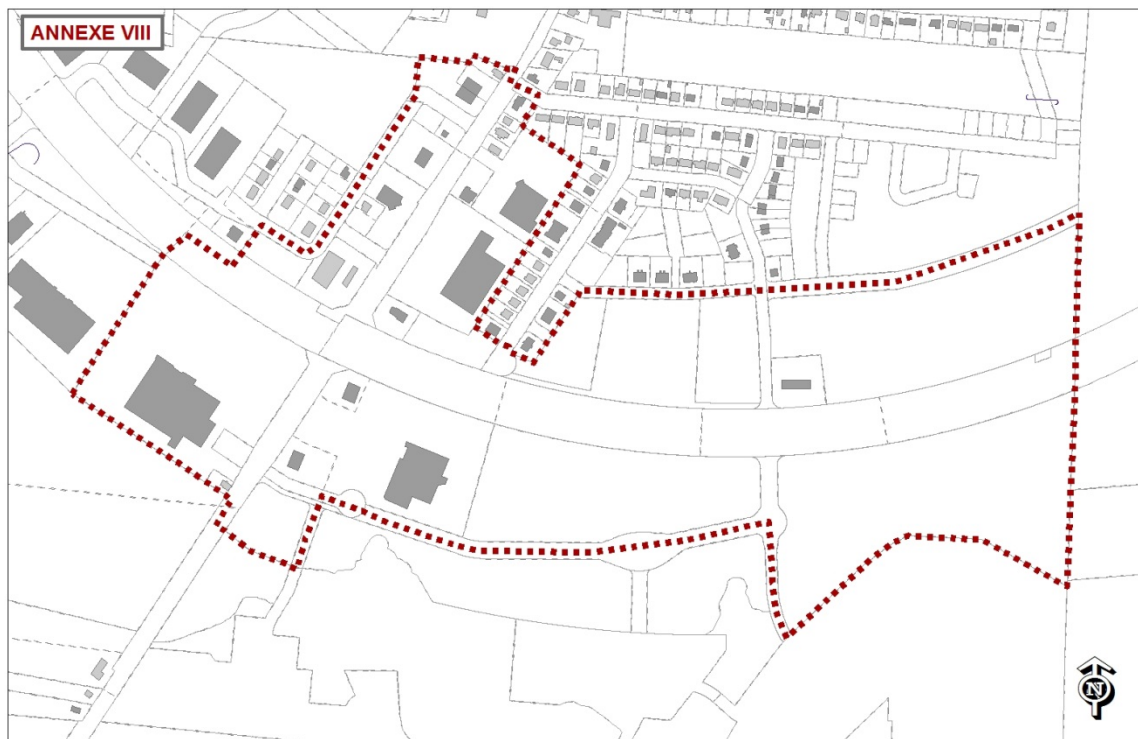
Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Les surfaces asphaltées présentent des îlots aménagés de végétation.
- Les aires de stationnement sont isolées de la rue par l'implantation d'une haie, d'une clôture ou d'un talus aménagé.
- Les aires de stationnement sont aménagées à l'arrière des bâtiments lorsque cela est techniquement réalisable.
- Les espaces de stationnement sont communs à plusieurs commerces.



ANNEXE VIII / MODIFIÉ PAR LE RÈGLEMENT N° 1818**ZONE VISÉE : rue Sud****Secteur commercial : création d'un ensemble distinctif**

La zone visée correspond à un secteur commercial de petites et grandes surfaces à caractère régional. Elle est délimitée au nord par la rue Vilas, à l'ouest par l'implantation de bâtiments commerciaux sur la rue Sud, au sud par l'implantation de bâtiments commerciaux sur le boulevard Jean-Jacques Bertrand. Également, cette zone est une des portes d'entrée principales à la ville.

**INTRODUCTION**

La mise en vigueur des dispositions visant à appliquer les dispositions du plan d'implantation et d'intégration architecturale dans ce secteur, a pour but de revitaliser et d'harmoniser le tissu commercial de petites et grandes surfaces afin de développer un ensemble distinctif. Les bâtiments commerciaux favorisent une implantation qui maximise les potentiels du site afin de conserver et d'améliorer ce pôle régional tout en marquant la porte d'entrée à la ville à l'intersection de la rue Sud et du boulevard Jean-Jacques Bertrand. (Fahey et ass., *Analyse du paysage et de l'architecture des trois principales rues et des portes d'entrée de la ville*, Étude réalisée pour la Ville de Cowansville, novembre 2004, 60 pages.)

A) EN REGARD DU LOTISSEMENT

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet prévoyant l'implantation d'une ou plusieurs constructions ou l'aménagement de terrains visés :

-Assurer que le lotissement convient à la construction de bâtiments de moyennes et grandes surfaces.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Les superficies des lots permettent la construction d'immeubles de moyennes et grandes superficies d'implantation.
- La construction ou l'agrandissement d'un bâtiment est cohérent avec l'ensemble commercial.
- Les dimensions des terrains sont harmonisées avec les gabarits des bâtiments et leur mode d'implantation.

B) EN CE QUI CONCERNE LE NIVELLEMENT ET LE DRAINAGE

Voici les objectifs que doit rencontrer toute modification de l'état des terrains visés :

- Préserver la topographie naturelle du site.
- Assurer un drainage adéquat.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les modifications à la topographie existante sont minimales.
- Les subdivisions des terrains permettent un bon drainage des lieux.

C) CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voici les objectifs que doit rencontrer l'implantation des constructions ou l'aménagement des terrains visés :

- Maintenir une certaine homogénéité dans l'implantation des bâtiments commerciaux et conserver la continuité du cadre bâti.
- Assurer une implantation évitant les espaces résiduels non utilisables et conservant les aires naturelles de la construction.
- Prévoir un développement qui tire avantage de l'accès au secteur et de la grande visibilité engendrée par le boulevard Jean-Jacques Bertrand et la rue Sud.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- L'implantation du bâtiment projeté s'harmonise avec celle des bâtiments voisins et le milieu naturel.
- Les nouveaux bâtiments et les agrandissements sont visibles de la rue Sud et du boulevard Jean-Jacques Bertrand.
- L'implantation des bâtiments évite les espaces résiduels non utilisables et les effets de masse.
- Les intersections sont encadrées par la construction de bâtiments commerciaux articulés et adaptés à la configuration d'un coin de rue.

D) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE

D) 1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction visé :

- Développer un ensemble commercial homogène et distinctif.
- Permettre une identification commerciale corporative de chaque bâtiment intégré au secteur tout en assurant une architecture harmonieuse et de qualité.
- Encadrer les intersections par la construction de bâtiments commerciaux articulés et adaptés à la configuration d'un coin de rue.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- L'architecture du bâtiment met en évidence l'importance de ce pôle régional et reflète une image de qualité.
- Les quatre (4) façades du bâtiment présentent un traitement architectural intéressant.
- Les bâtiments construits à l'intersection du boulevard Jean-Jacques Bertrand et de la rue Sud encadrent le coin de rue.

D) 2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement aux façades dans le secteur visé :

- Assurer l'idée propre d'un secteur commercial de pôle régional par un traitement architectural harmonieux de l'ensemble commercial.

Annexe VIII

- Favoriser l'utilisation d'ornementation qui met en valeur les composantes structurales et les ouvertures du bâtiment.
- Assurer un éclairage garantissant la sécurité et mettant en valeur les bâtiments et les aménagements.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les composantes extérieures des bâtiments (fenêtres, linteaux, balcons, corniches, etc.) sont enrichies par l'utilisation d'une ornementation sobre et élégante.
- Les entrées principales des bâtiments sont marquées par une composition architecturale.
- Les aires de chargement et de déchargement visibles de la rue sont dissimulées par un aménagement paysager ou un traitement architectural approprié.
- Les façades adjacentes à la rue Sud et/ou au boulevard Jean-Jacques Bertrand présentent des surfaces ouvertes ou vitrées favorisant l'animation au niveau de la rue.
- L'éclairage du terrain est sobre, assure la sécurité des utilisateurs et n'éclaire pas les propriétés voisines.
- Les revêtements des façades sont de matériaux sobres et durables et se limitent à deux (2).

D) 3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la toiture des constructions dans le secteur visé :

- Assurer l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur dans l'environnement bâti lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment.
- Respecter l'homogénéité des toitures dans le voisinage.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- La volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux.
- Les ensembles architecturaux présentent des proportions et des gabarits équilibrés et suggèrent des effets de verticalité dans les constructions.
- La régularité des hauteurs des bâtiments du voisinage est respectée.
- Les agrandissements des bâtiments tiennent compte de la volumétrie d'origine.

D) 4. Objectifs et critères applicables à l'affichage

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet d'affichage dans le secteur visé :

- Permettre la mise en place d'un affichage commercial distinctif qui identifie adéquatement chacun des établissements.
- Assurer une intégration des enseignes avec les façades des bâtiments en respectant le caractère du secteur.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les enseignes s'intègrent harmonieusement au caractère commercial, contribuent à rehausser le paysage urbain du secteur et respecte le caractère distinct de chaque établissement.
- L'affichage du bâtiment est sobre, dans ses dimensions et dans sa facture, pour la promotion des services offerts.
- Un plan d'ensemble de l'affichage établit le type d'enseignes, leur nombre, leur localisation, leurs dimensions, leurs matériaux et leurs couleurs.
- L'affichage est harmonisé avec les différentes composantes architecturales du bâtiment quant aux couleurs, aux formes, aux éclairages et aux matériaux.

E) L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

E) 1. Objectifs et critères applicables à l'aménagement paysager

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des terrains dans le secteur visé :

- Assurer un aménagement fonctionnel et sécuritaire des terrains.
- Favoriser des aménagements paysagers qui mettent en valeur les bâtiments et les caractéristiques de l'emplacement.
- Valoriser un aménagement paysager continu le long des artères.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Des aménagements paysagers sont présents aux pourtours des bâtiments.
- Des plantations végétales linéaires sont présentes le long de la rue Sud et du boulevard Jean-Jacques Bertrand de façon à créer un effet de grande artère.
- Des liens piétons existent entre les bâtiments commerciaux et le long des artères.
- Les aires asphaltées sont agrémentées d'aménagements paysagers.

E) 2. Objectifs et critères applicables aux entrées charretières

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des entrées charretières dans le secteur visé :

- Faciliter l'identification des entrées charretières des bâtiments.
- Contrôler le nombre d'accès aux aires de stationnement.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les entrées sont soulignées par des bordures de béton agrémentées d'aménagements paysagers.
- Le nombre d'accès aux aires de stationnement est proportionnel à la taille du commerce desservi.
- Les allées d'accès aux aires de stationnement sont communes à plusieurs commerces.

E) 3. Objectifs et critères applicables aux stationnements

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des stationnements dans le secteur visé :

- Minimiser l'impact visuel des surfaces asphaltées sur les terrains.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Les surfaces asphaltées présentent des îlots aménagés de végétation.
- Les aires de stationnement sont isolées de la rue par l'implantation d'une haie, d'une clôture ou d'un talus aménagé.
- Les espaces de stationnement sont communs à plusieurs commerces.

E) 4. Objectifs et critères particuliers applicables à la porte d'entrée de la ville

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des terrains situés à la porte d'entrée de la ville :

- Mettre en valeur l'entrée à Cowansville par la mise en valeur des perspectives visuelles et la consolidation de l'intersection.
- Consolider l'aire de développement à l'intersection de la rue Sud et du boulevard Jean-Jacques Bertrand.

Annexe VIII

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

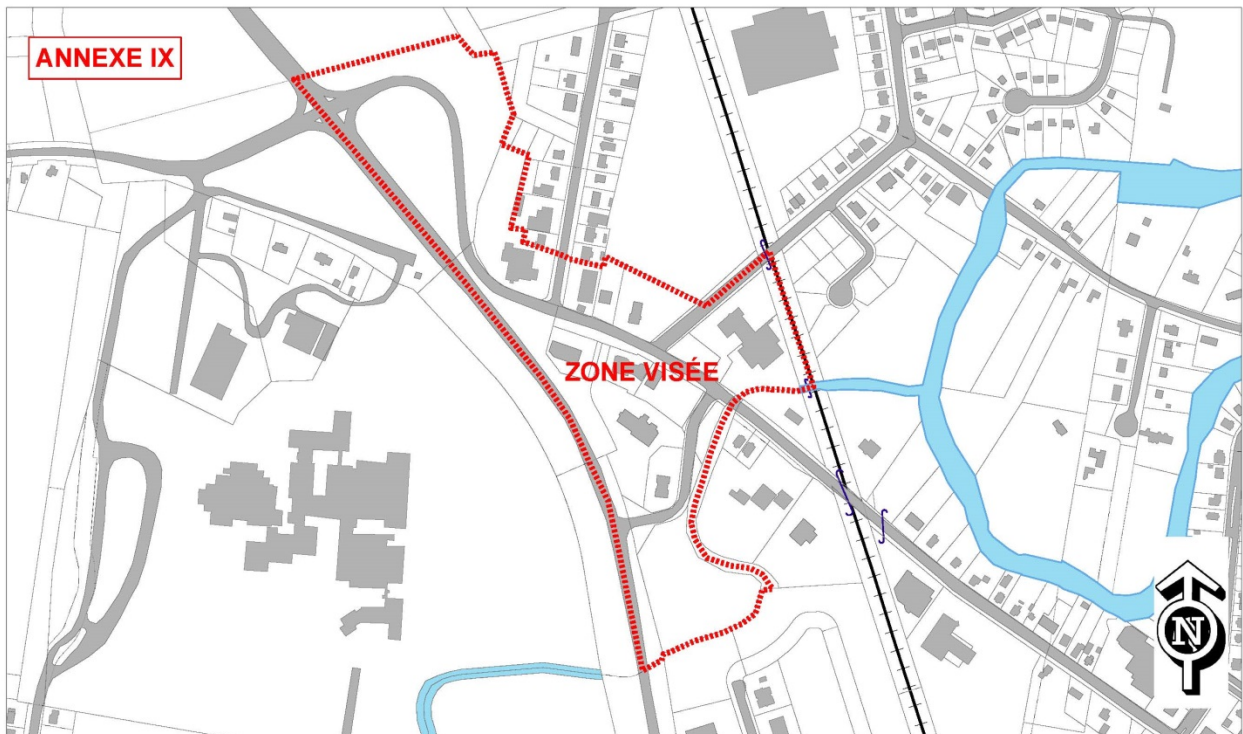
- L'entrée de ville est encadrée par l'intégration des éléments dominants du paysage, d'un élément signalétique et d'un aménagement paysager distinct et de qualité.
- Les infrastructures aériennes sont enfouies ou leur impact visuel est minimisé.
- L'implantation des bâtiments encadre l'intersection de la rue Sud et du boulevard Jean-Jacques Bertrand.
- Des arbres de grand gabarit sont plantés et créent un alignement le long de la rue Sud.

ANNEXE IX / MODIFIÉ PAR LE RÈGLEMENT N° 1810

ZONE VISÉE : rue de la Rivière

Secteur commercial : création d'un ensemble distinctif

La zone visée correspond à un secteur commercial de petites et grandes surfaces à caractère régional. Elle est délimitée au nord-est par l'implantation de bâtiments commerciaux de petites et grandes surfaces sur la rue de la Rivière, au nord-ouest par l'intersection de la rue de la Rivière et du boulevard Jean-Jacques Bertrand, au sud-ouest par le boulevard Jean-Jacques Bertrand et au sud-est par le ruisseau Gear. Également, cette zone est une des portes d'entrée principales à la ville.



INTRODUCTION

La mise en vigueur des dispositions visant à appliquer les dispositions du plan d'implantation et d'intégration architecturale dans ce secteur, a pour but de revitaliser et d'harmoniser le tissu commercial afin de développer un ensemble commercial distinctif. Les bâtiments commerciaux favorisent une implantation qui maximise les potentiels du site afin de conserver et d'améliorer ce pôle régional tout en marquant la porte d'entrée à la ville à l'intersection de la rue de la Rivière et du boulevard Jean-Jacques Bertrand. (Fahey et ass., *Analyse du paysage et de l'architecture des trois principales rues et des portes d'entrée de la ville*, Étude réalisée pour la Ville de Cowansville, novembre 2004, 60 pages.)

A) EN REGARD DU LOTISSEMENT

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet prévoyant l'implantation d'une ou plusieurs constructions ou l'aménagement de terrains visés :

- Assurer que le lotissement convient à la construction de bâtiments de moyennes et grandes surfaces.
- Planifier les subdivisions de façon à maximiser les potentiels du terrain.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les superficies des terrains permettent la construction d'immeubles de moyennes et grandes superficies d'implantation.
- La construction ou l'agrandissement d'un bâtiment est cohérent avec l'ensemble commercial.
- Les dimensions des terrains sont harmonisées avec les gabarits des bâtiments et leur mode d'implantation.

B) EN CE QUI CONCERNE LE NIVELLEMENT ET LE DRAINAGE

Voici les objectifs que doit rencontrer toute modification de l'état des terrains visés :

- Préserver la topographie naturelle du site.
- Assurer un drainage adéquat.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les modifications à la topographie existante sont minimales.
- Les subdivisions des terrains permettent un bon drainage des lieux.

C) CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voici les objectifs que doit rencontrer l'implantation des constructions ou l'aménagement des terrains visés :

- Implanter les bâtiments de manière à créer un ensemble commercial distinct de qualité et à maintenir une certaine homogénéité.
- Assurer une implantation évitant les espaces résiduels non utilisables et conservant les aires naturelles de la construction.
- Prévoir un développement qui tire avantage de l'accès au secteur et de la grande visibilité engendrée par le boulevard Jean-Jacques Bertrand et la rue Rivière.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- L'implantation du bâtiment projeté s'harmonise avec celle des bâtiments voisins et le milieu naturel.
- Les nouveaux bâtiments et les agrandissements sont visibles de la rue Rivière et du boulevard Jean-Jacques Bertrand.
- L'implantation des bâtiments évite les espaces résiduels non utilisables et les effets de masse.
- Les intersections sont encadrées par la construction de bâtiments commerciaux articulés et adaptés à la configuration d'un coin de rue.

D) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE

D) 1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction visé :

- Développer un ensemble commercial homogène et distinctif.
- Permettre une identification commerciale corporative de chaque bâtiment intégré au secteur tout en assurant une architecture harmonieuse et de qualité.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- L'architecture du bâtiment met en évidence l'importance de ce pôle régional et reflète une image de qualité.
- Les quatre (4) façades présentent un traitement architectural intéressant.

D) 2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement aux façades dans le secteur visé :

- Assurer l'idée propre d'un secteur commercial de pôle régional par un traitement architectural harmonieux de l'ensemble commercial.
- Favoriser l'utilisation d'ornementation qui met en valeur les composantes structurales et les ouvertures du bâtiment.
- Assurer un éclairage garantissant la sécurité et mettant en valeur les bâtiments et les aménagements.

Annexe IX

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les revêtements des façades sont de matériaux et de couleurs apparentés à ceux des bâtiments voisins et se limitent à deux (2) matériaux.
- Les composantes extérieures des bâtiments (fenêtres, linteaux, balcons, corniches, etc.) sont enrichies par l'utilisation d'une ornementation sobre et élégante.
- Les entrées principales des bâtiments sont marquées par une composition architecturale.
- Les aires de chargement et de déchargement visibles de la rue sont dissimulées par un aménagement paysager ou un traitement architectural approprié.
- Les façades adjacentes à la rue Rivière présentent des surfaces ouvertes ou vitrées favorisant l'animation au niveau de la rue.
- L'éclairage du terrain est sobre, assure la sécurité des utilisateurs et n'éclaire pas les propriétés voisines.

D) 3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

- Assurer l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur dans l'environnement bâti lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment.
- Respecter l'homogénéité des toitures dans le voisinage.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- La volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux.
- Les ensembles architecturaux présentent des proportions et des gabarits équilibrés et suggèrent des effets de verticalité dans les constructions.
- La régularité des hauteurs des bâtiments du voisinage est respectée.
- Les agrandissements des bâtiments tiennent compte de la volumétrie d'origine.
- Tout bâtiment est chapeauté d'un toit dont la pente correspond sensiblement à celle des toits des bâtiments voisins.
- Le type de revêtement du toit, sa couleur et sa texture s'apparentent à ceux des bâtiments voisins.

D) 4. Objectifs et critères applicables à l'affichage

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet d'affichage dans le secteur visé :

- Permettre la mise en place d'un affichage commercial distinctif qui identifie adéquatement chacun des établissements.
- Assurer une intégration des enseignes avec les façades des bâtiments en respectant le caractère du secteur.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les enseignes s'intègrent harmonieusement au caractère commercial, contribuent à rehausser le paysage urbain du secteur et respecte le caractère distinct de chaque établissement.
- L'affichage du bâtiment est sobre, dans ses dimensions et dans sa facture, pour la promotion des services offerts.
- Un plan d'ensemble de l'affichage établit le type d'enseignes, leur nombre, leur localisation, leurs dimensions, leurs matériaux et leurs couleurs.
- L'affichage est harmonisé avec les différentes composantes architecturales du bâtiment quant aux couleurs, aux formes, aux éclairages et aux matériaux.

E) L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

E) 1. Objectifs et critères applicables à l'aménagement paysager

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des terrains dans le secteur visé :

- Assurer un aménagement fonctionnel et sécuritaire des terrains.
- Favoriser des aménagements paysagers qui mettent en valeur les bâtiments et les caractéristiques de l'emplacement.
- Valoriser un aménagement paysager continu le long des artères.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Des aménagements paysagers sont présents aux pourtours des bâtiments.
- Des plantations végétales linéaires sont présentes le long de la rue de la Rivière et du boulevard Jean-Jacques Bertrand de façon à créer un effet de grande artère.
- Des liens piétons existent entre les bâtiments commerciaux et le long des artères.
- Les aires asphaltées sont agrémentées d'aménagements paysagers.

E) 2. Objectifs et critères applicables aux entrées charretières

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des entrées charretières dans le secteur visé :

- Souligner l'identification des entrées charretières des bâtiments.
- Contrôler le nombre d'accès aux aires de stationnement.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les entrées sont soulignées par des bordures de béton agrémentées d'aménagements paysagers.
- Le nombre d'accès est proportionnel à la taille du commerce desservi.
- Les allées d'accès aux aires de stationnement sont communes à plusieurs commerces.

E) 3. Objectifs et critères applicables aux stationnements

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des stationnements dans le secteur visé :

- Minimiser l'impact visuel des surfaces asphaltées sur les terrains.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Les surfaces asphaltées présentent des îlots aménagés de végétation.
- Les aires de stationnement sont isolées de la rue par l'implantation d'une haie, d'une clôture ou d'un talus aménagé.
- Les espaces de stationnement sont communs à plusieurs commerces

E) 4. Objectifs et critères particuliers applicables à la porte d'entrée de la ville

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des terrains situés à la porte d'entrée de la ville :

- Mettre en valeur l'entrée à Cowansville par la consolidation de l'intersection et la mise en valeur des perspectives visuelles.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- L'entrée de ville est encadrée par l'intégration des éléments dominants du paysage, d'un élément signalétique et d'un aménagement paysager distinct et de qualité.
- Les infrastructures aériennes sont enfouies ou leur impact visuel est minimisé.

ANNEXE X

ZONE VISÉE : rue William

Secteur résidentiel riche en architecture patrimoniale

La zone visée correspond à un secteur résidentiel à caractère patrimonial. Elle est délimitée à l'est par la rue Bonnette et à l'ouest par la rue Albert.



INTRODUCTION

La mise en vigueur des dispositions visant à appliquer les dispositions du plan d'implantation et d'intégration architecturale dans ce secteur, a pour but de préserver et mettre en valeur les ensembles architecturaux dans leur contexte paysager. Les bâtiments recelant un potentiel patrimonial, historique et une composition exemplaire favorisent une implantation qui maximise les potentiels du site afin de conserver et d'améliorer le secteur. (Fahey et ass., *Analyse du paysage et de l'architecture des trois principales rues et des portes d'entrée de la ville*, Étude réalisée pour la Ville de Cowansville, novembre 2004, 60 pages.)

A) EN REGARD DU LOTISSEMENT

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet prévoyant l'implantation d'une ou plusieurs constructions ou l'aménagement de terrains visés :

-Prévoir des frontages et des subdivisions comparables au lotissement actuel.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Les lots de grandes dimensions sont maintenus.
- Les dimensions des terrains sont établies en fonction des particularités propres à chacun d'entre eux (topographie, nature des sols, couverture végétale, etc.).
- Le lotissement permet la mise en valeur du potentiel de l'aire à développer de façon à conserver un paysage dominé par les éléments naturels.

B) EN CE QUI CONCERNE LE NIVELLEMENT ET LE DRAINAGE

Voici les objectifs que doit rencontrer toute modification de l'état des terrains visés :

- Préserver la topographie naturelle du site.
- Assurer un drainage adéquat.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

Annexe X

- Les modifications à la topographie existante sont minimales.
- Le projet de subdivision prend en considération les contraintes de drainage et établit les servitudes requises, le cas échéant.
- L'aménagement paysager prévoit des mesures de stabilisation pour limiter l'érosion et l'effritement du sol.

C) CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voici l'objectif que doit rencontrer l'implantation des constructions ou l'aménagement des terrains visés :

- Maintenir le rythme des marges avant, la continuité du cadre bâti et une certaine homogénéité dans l'implantation des bâtiments.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Les constructions sont implantées sur les plateaux naturels de façon à perturber le moins possible le milieu.
- Les marges avant sont proportionnelles à la hauteur des façades des bâtiments et sont adaptées à la topographie des terrains.
- Les bâtiments sont implantés de façon à maintenir un alignement équilibré par rapport aux bâtiments voisins.
- L'implantation des bâtiments projetés s'harmonise avec celle des bâtiments voisins de type pavillonnaire.

D) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE

D) 1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet de construction visé :

- Développer une architecture respectant les caractéristiques résidentielles et patrimoniales du site.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- La valeur patrimoniale des bâtiments est conservée.
- L'apparence des bâtiments respecte les caractéristiques patrimoniales en termes d'apparence et de construction.
- Les qualités visuelles des bâtiments et du site sont mises en valeur.

D) 2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement aux façades dans le secteur visé :

- Assurer la cohérence du traitement architectural des façades avec le patrimoine existant.
- Assurer que les matériaux de revêtement extérieurs créent un ensemble harmonisé et mettent en valeur le paysage naturel et bâti existant.
- Favoriser un traitement particulier des entrées principales des bâtiments.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les revêtements des façades sont de matériaux et de couleurs apparentés à ceux des bâtiments voisins.
- Les composantes extérieures des bâtiments (fenêtres, linteaux, balcons, corniches, etc.) sont enrichies par l'utilisation d'une ornementation sobre et élégante.
- Les entrées principales des bâtiments sont marquées par une composition architecturale.
- Les matériaux nobles, tels la brique d'argile, la pierre et le bois sont utilisés pour les revêtements.
- Les ouvertures du bâtiment représentent des proportions plus hautes que larges.

D) 3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

-Assurer l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur de la toiture dans l'environnement bâti et naturel lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

-La volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux.

-Les ensembles architecturaux présentent des proportions et des gabarits équilibrés et suggèrent des effets de verticalité dans les constructions.

-La régularité des hauteurs des bâtiments du voisinage est respectée.

-Les agrandissements des bâtiments tiennent compte de la volumétrie d'origine.

-Tout bâtiment est chapeauté d'un toit dont la pente correspond sensiblement à celle des toits des bâtiments voisins.

-Le type de revêtement du toit, sa couleur et sa texture, s'apparentent à ceux des bâtiments voisins.

D) 4. Objectifs et critères applicables à l'affichage

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet d'affichage dans le secteur visé :

-Assurer une intégration des enseignes avec les façades des bâtiments en respectant le caractère résidentiel et patrimonial du secteur.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

-L'affichage du bâtiment est sobre, dans ses dimensions et sa facture, pour l'identification des usages accessoires.

-L'éclairage se limite à l'affichage, au bâtiment et au stationnement.

-Un plan d'ensemble de l'affichage établit le type d'enseignes, leur nombre, leur localisation, leurs dimensions, leurs matériaux et leurs couleurs.

-L'affichage est harmonisé avec les différentes composantes architecturales du bâtiment en favorisant les enseignes de bois peintes ou sculptées.

CONCEPTS D'ARCHITECTURE



E) L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

E) 1. Objectifs et critères applicables à l'aménagement paysager

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des terrains dans le secteur visé :

- Favoriser des aménagements paysagers qui mettent en valeur les bâtiments et les caractéristiques de l'emplacement.
- Valoriser le paysage le long de la rue.
- Assurer la continuité de l'encadrement de la rue William.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les arbres de valeur sont conservés et protégés durant les travaux de construction.
- La coupe d'arbres est limitée au déboisement nécessaire à l'implantation de la construction ou à l'agrandissement.
- La plantation et le maintien d'arbres de grand gabarit sont favorisés sur les parties de terrain en bordure de la rue.
- Les aires asphaltées sont agrémentées d'aménagements paysagers.

E) 2. Objectifs et critère applicables aux entrées charretières

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des entrées charretières dans le secteur visé :

- Souligner l'identification des entrées charretières des bâtiments.

Le critère suggéré pour évaluer l'atteinte de l'objectif est :

- Les entrées sont soulignées par des bordures de béton agrémentées d'aménagements paysagers.

E) 3. Objectifs et critères applicables aux stationnements

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des stationnements dans le secteur visé :

- Minimiser l'impact visuel des surfaces asphaltées dans les cours avant.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

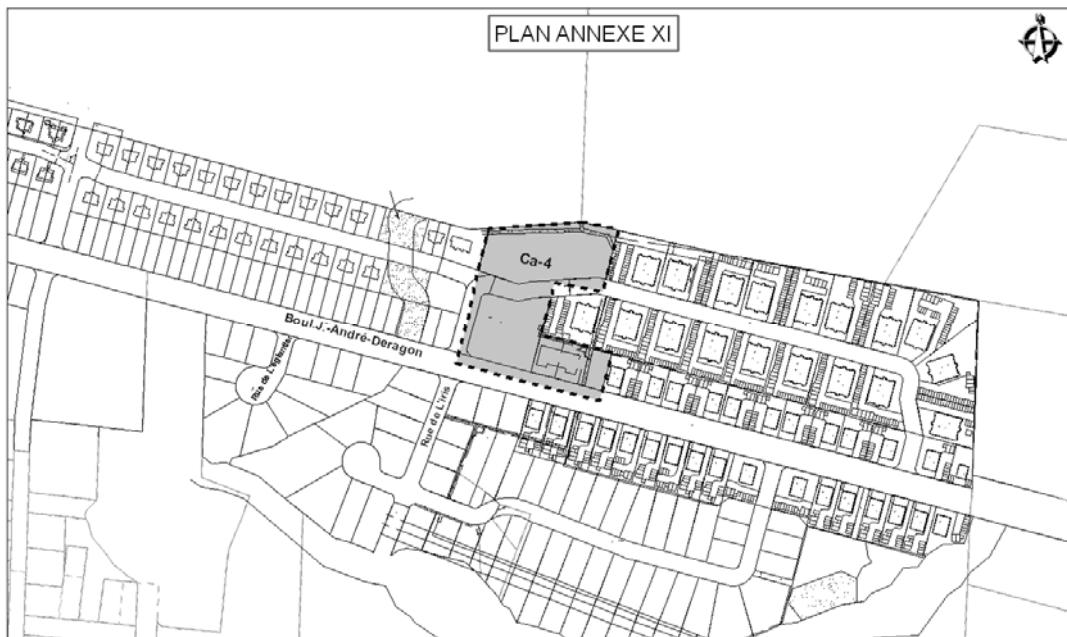
- L'aire de stationnement est située dans la cour latérale ou arrière.
- L'aire de stationnement est intégrée à la propriété par un aménagement paysager.

ANNEXE XI / Modifié par R-1674 & R-1821

ZONE VISÉE : Ca-4 (angle du boulevard J.-André-Deragon et de la rue de l'Iris)

Secteur commercial intégré à un développement résidentiel

La zone visée correspond à un secteur commercial situé à l'intérieur d'un développement résidentiel dans le secteur du boulevard J.-André-Deragon. Elle est délimitée par les limites de la zone Ca-4 comme montré ci-après sur le plan de zonage en vigueur.



INTRODUCTION

Cette zone Ca-4 se veut un secteur commercial de quartier ou d'appoint qui doit desservir les zones résidentielles avoisinantes. Les nouveaux bâtiments de nature commerciale doivent s'intégrer harmonieusement au voisinage résidentiel de par leurs volumétries, dimensions, implantation sur le terrain, formes, matériaux, etc. L'aménagement du terrain doit tenir compte des terrains environnants de nature résidentielle en respectant le caractère du quartier de par le choix du type d'aménagements paysagers, la taille et l'emplacement du stationnement, l'éclairage et les enseignes. Les objectifs et critères qui suivent, établissent les balises avec lesquels tout projet doit composer.

A) CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voici les objectifs que doit rencontrer l'implantation des constructions ou l'aménagement des terrains visés :

- Maintenir la continuité du cadre bâti déjà en place en évitant les contrastes marqués sans toutefois négliger le type architectural du bâtiment ;
- Maintenir une certaine homogénéité visuelle de l'ensemble du cadre bâti sur le boulevard J.-André-Deragon ainsi que dans l'implantation des bâtiments ;
- Favoriser une implantation de bâtiment propice à une rue d'ambiance résidentielle de quartier tout en permettant l'établissement d'un repère visuel distinct.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Une orientation de la façade principale parallèle à la rue est préconisée ;
- Les bâtiments sont implantés de façon à maintenir un alignement équilibré par rapport aux bâtiments voisins. Un éloignement supérieur est possible pour permettre l'aménagement de stationnement en façade, le cas échéant ;

Annexe XI

- L'implantation des bâtiments projetés s'harmonise avec celle des bâtiments voisins de type bifamiliale ou unifamiliale jumelée.

B) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE

B) 1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction visé :

- Développer une architecture s'apparentant avec les caractéristiques résidentielles du boulevard J.-André-Deragon mais permettant l'expression distinctive de la fonction commerciale ;
- Favoriser un cadre bâti d'apparence homogène et de qualité.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- La volumétrie du bâtiment s'apparente à celle des bâtiments du secteur qui ont de 2 à 3 étages et qui sont de gabarit moyen ;
- La forme est comparable aux bâtiments avoisinants soit une forme traditionnelle rectangulaire ou carrée et qui peut être modulée ;
- Les teintes, le style et l'architecture du bâtiment s'intègrent au cadre bâti environnant tout en contribuant à l'animation d'une rue d'ambiance résidentielle ;
- L'accès principal du bâtiment se situe au niveau du sol ;
- Les bâtiments accessoires comportent une architecture, de l'ornementation, des couleurs et des matériaux de parement extérieur qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

B) 2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement aux façades dans le secteur visé :

- Assurer la cohérence du traitement architectural des façades avec le secteur bien que l'effet vitrine est recherché ;
- Assurer que les matériaux de revêtement extérieurs créent un ensemble harmonisé.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les revêtements des façades sont de matériaux et de couleurs apparentés à ceux des bâtiments voisins. Les matériaux le clin (bois, vinyle, fibrociment) sont dominants pour les revêtements. La brique et la pierre sont autorisées en complémentarité ;
- Les composantes extérieures des bâtiments (fenêtres, linteaux, balcons, corniches, etc.) sont enrichies par l'utilisation d'une ornementation sobre et élégante ;
- L'entrée principale du bâtiment est mise en valeur par une composition architecturale distinctive ;

Annexe XI

- Les murs extérieurs de la façade principale comportent une proportion significative d'ouvertures, surtout au niveau du rez-de-chaussée (effet vitrine) ;
- Les murs aveugles apparents de la rue sont à éviter sauf s'il s'agit d'un lot de coin auquel cas, l'élévation secondaire (qui ne comprend aucune porte) doit alors bénéficier d'un traitement architectural approprié visant à atténuer la monotonie de cette élévation ;
- Des variations dans la couleur ou l'orientation du revêtement extérieur contribuent à atténuer l'effet de hauteur se dégageant des grandes surfaces murales ;
- La façade principale du bâtiment, ainsi que toute autre façade visible de la rue publique, doivent faire l'objet d'une composition et d'une finition architecturale harmonieuses.

B) 3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

- Assurer l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur de la toiture dans l'environnement bâti lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Les pentes et la volumétrie de la toiture forment un ensemble harmonieux avec le voisinage. Les toits à double versants ou à quatre versants sont favorisés ;
- La régularité des hauteurs des bâtiments du voisinage est respectée ;
- Les agrandissements des bâtiments tiennent compte de la volumétrie d'origine ;
- Le type de revêtement du toit, sa couleur et sa texture, s'apparentent à ceux des bâtiments voisins.

B) 4. Objectifs et critères applicables à l'affichage

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet d'affichage dans le secteur visé :

- Favoriser un affichage discret qui respecte le caractère résidentiel dominant du secteur et qui s'intègre au cadre bâti.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- L'affichage sur le bâtiment est sobre, dans ses dimensions et sa facture ;
- Le gabarit et la hauteur d'une enseigne sur poteau ou sur socle sont restreints ;
- L'implantation d'une enseigne sur poteau ou sur socle doit s'intégrer à son environnement, posséder un aménagement paysager intégré à la base et ne pas entrer en conflit avec les autres enseignes implantées sur les terrains adjacents ;
- L'implantation d'une enseigne ne doit pas nuire à la sécurité des piétons et à la visibilité des automobilistes lors des manœuvres d'accès au terrain. ;

Annexe XI

- Un plan d'ensemble de l'affichage établit le type d'enseignes, leurs nombres, leurs localisations, leurs dimensions, leurs matériaux et leurs couleurs ;
- L'affichage est harmonisé avec les différentes composantes architecturales du bâtiment en favorisant les enseignes de bois ou d'un matériau composite peintes ou sculptées ;
- L'éclairage par réflexion est favorisé et celui-ci est intégré à la structure ou à l'aménagement paysager à la base, de manière à ce que les faisceaux soient dirigés strictement sur la surface de l'enseigne.

L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

C) 1. Objectifs et critères applicables à l'aménagement paysager

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des terrains dans le secteur visé :

- Favoriser la mise en place d'aménagements paysagers qui mettent en valeur les bâtiments et qui camouflent les composantes inesthétiques ;
- Maintenir les niveaux de terrains naturels.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les opérations remblai-déblai sont limitées ;
- Les espaces libres sont recouverts de pelouse et comprennent des aménagements paysagers composés d'arbres, d'arbustes ou de vivaces ;
- Les conteneurs à déchets et les appareils mécaniques (au sol) sont peu apparents de la rue et camouflés par un aménagement paysager ou un traitement architectural;
- La plantation et le maintien d'arbre de grand gabarit sont favorisés sur les parties de terrain en bordure de la rue.

C) 2. Objectifs et critères applicables aux entrées charretières

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des entrées charretières dans le secteur visé :

- Limiter le plus possible le nombre d'entrées charretières des bâtiments.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- La mise en commun des entrées charretières entre deux propriétés commerciales est privilégiée ;
- Les entrées charretières à double voies sont privilégiées au profit des entrées charretières à voie unique.

C) 3. Objectifs et critères applicables aux stationnements

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des stationnements et les aires de stationnement dans le secteur visé :

Annexe XI

- Minimiser l'impact visuel des aires de stationnements et les intégrer au milieu environnant.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- L'aire de stationnement est préférablement située dans les cours latérales ou arrière pour les usages commerciaux autres que dépanneur et vente au détail ;
- Les aires de chargements et de déchargements sont camouflées par un aménagement paysager ou un mur et sont peu visibles de la rue ;
- L'aménagement des aires de stationnement est optimisé afin de réduire le plus possible l'espace occupé pour les besoins en stationnement ;
- Dans le cas d'une aire de stationnement située en cour avant, une bande de végétation est aménagée entre celle-ci et la rue. Des aménagements paysagers sont également préconisés afin de minimiser l'impact visuel du stationnement par rapport à la rue ;
- Dans le cas d'une aire de stationnement située en cour latérale ou arrière, des aménagements paysagers sont préconisés afin de minimiser l'impact visuel du stationnement par rapport aux terrains avoisinants ;
- Dans le cas d'une aire de stationnement comprenant plusieurs cases, l'intégration d'îlots de verdure ou de bandes paysagères est privilégiée pour limiter l'impact visuel négatif d'une aire asphaltée de grande dimension.

C) 4. Objectifs et critères applicables à l'éclairage

Voici l'objectif que doit rencontrer l'éclairage dans le secteur visé :

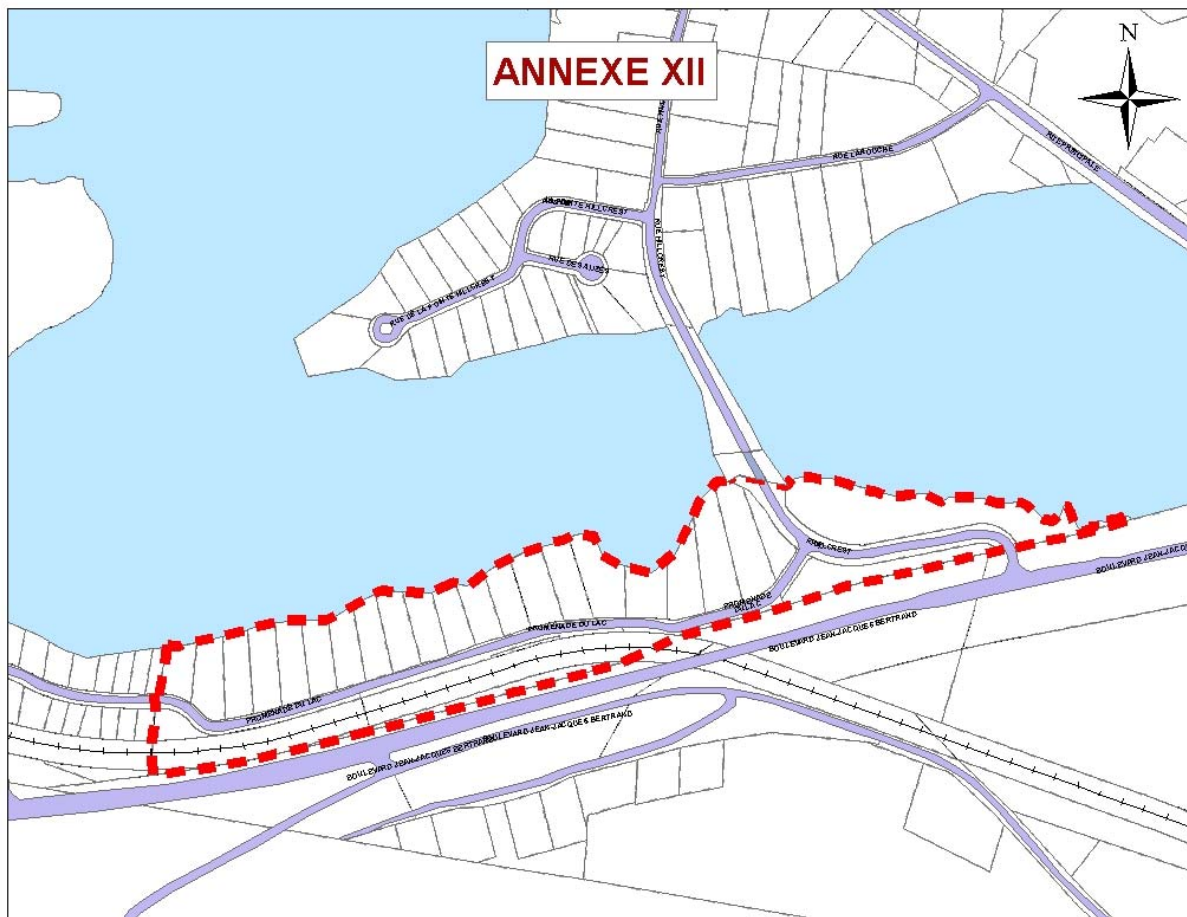
- Minimiser l'impact visuel de l'éclairage des bâtiments et de l'éclairage des cours (stationnement).

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- Les unités d'éclairage devront être décoratives et sobres ;
- L'éclairage doit être dirigé vers le bas et conçu de façon à n'éclairer que le bâtiment ou le terrain sur lequel il se trouve ;
- Les unités d'éclairage sur le terrain doivent présenter un style d'ensemble et la hauteur de ces unités doit tenir compte de la nature de la surface éclairée (stationnement, allée de circulation, piétonnière) ;
- L'éclairage doit assurer la sécurité et mettre en valeur les bâtiments et les aménagements tout en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements avoisinants.

ANNEXE XII**ZONE VISÉE : Promenade du Lac****Secteur résidentiel faible densité et de villégiature**

La zone visée correspond à un secteur résidentiel haut de gamme et de villégiature. Elle est délimitée au nord par le lac Davignon, au sud par le chemin de fer, à l'est par la rue Hillcrest et à l'ouest par la limite ouest des lots 4 059 754 et 3 701 460 du cadastre du Québec.

**INTRODUCTION**

Cette zone se veut un secteur résidentiel haut de gamme de faible densité et de villégiature. Les constructions résidentielles doivent donc présenter des caractéristiques particulières afin de maintenir un quartier d'aspect noble, par leurs volumétries, dimensions, implantation sur le terrain, formes, matériaux, etc. De plus, l'aménagement de chacun des terrains doit respecter le caractère du quartier et mettre en valeur les propriétés par des aménagements paysagers de qualité. Ce secteur est caractérisé par la mise en valeur des attraits du lac Davignon. La planification du site doit donc démontrer le respect du milieu naturel. Les objectifs et critères à atteindre sont les suivants :

A) EN REGARD DU LOTISSEMENT

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet prévoyant l'implantation d'une ou plusieurs constructions ou l'aménagement de terrains visés :

- concevoir un projet de lotissement de manière à assurer un ensemble résidentiel homogène et cohérent;
- minimiser l'impact visuel ou le nombre des réseaux et des services d'utilité publique (ex. : électrique, téléphonique, de câblodistribution, etc.);
- minimiser les impacts du développement en ce qui concerne tous les aspects reliant la construction sur le milieu naturel, et plus spécifiquement sur le lac Davignon.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- la conception du projet de lotissement assure le développement du site dans sa globalité et évite par la même occasion la création de terrains résiduels non propices au développement;
- le tracé des rues projetées assure des liens avec les secteurs adjacents;
- le projet propose un lotissement permettant de préserver la qualité et l'environnement naturel du lac Davignon.

B) EN CE QUI CONCERNE LE NIVELLEMENT ET LE DRAINAGE

Voici les objectifs que doit rencontrer toute modification de l'état des terrains visés :

- préserver la topographie naturelle du site, éviter le remblai et le déblai de grande surface et s'en tenir qu'à la construction;
- assurer un drainage adéquat.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- les modifications à la topographie existante sont minimales;
- le projet de lotissement tient compte des contraintes reliées au drainage du terrain et favorise l'écoulement naturel des eaux;
- conserver les pentes ou plateau naturel du site.

C) CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voici les objectifs que doit rencontrer l'implantation des constructions et des aménagements dans le secteur visé :

- assurer que l'implantation des bâtiments forme un ensemble cohérent, harmonieux et convivial pour les résidents;
- prévoir l'implantation des constructions de façon à minimiser l'impact sur le milieu naturel et à préserver les attraits et la vue au lac Davignon;
- favoriser une implantation qui protège les vues, les perspectives et qui met en valeur l'aspect visuel du lac Davignon.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- l'implantation des bâtiments est planifiée de manière à créer une certaine continuité dans la trame urbaine et à respecter un alignement cohérent les uns par rapport aux autres;
- l'implantation des constructions et des aménagements est réalisée de façon à minimiser le déboisement, les travaux de nivellement et la protection de la bande riveraine;
- l'implantation des constructions et des aménagements permet de minimiser les travaux de remblai et de déblai;
- éviter l'implantation de bâtiment qui bloque la vue à d'autre bâtiment par un alignement des façades trop rigides;
- les bâtiments devraient être orientés de façon à mettre en valeur un point de vue intéressant.

D) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE

D) 1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction dans le secteur visé :

- assurer le maintien d'un langage architectural cohérent ou de qualité pour l'ensemble du quartier;
- favoriser une architecture de qualité en évitant les compositions monotones et répétitive;
- considérer les constructions accessoires telle une partie intégrante du projet de construction.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs :

- les constructions présentent une modulation par des décrochés, des variations de volumes ainsi que des détails architecturaux distinctifs;
- l'architecture des constructions s'inspire des constructions voisines afin d'assurer un tout cohérent;
- les interventions favorisent les éléments en saillies et les éléments architecturaux décoratifs. Ces derniers sont considérés comme faisant partie intégrante de l'architecture en recevant un traitement intégré avec le corps principal du bâtiment;
- une orientation parallèle des bâtiments accessoires par rapport à celle des bâtiments principaux est préférable à moins que les éléments naturels suggèrent de les intégrer sans la destruction du milieu;
- une constance est privilégiée entre la modulation, la volumétrie et les détails architecturaux entre les constructions accessoires et les bâtiments principaux.

D) 2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement aux façades dans le secteur visé :

- assurer une harmonisation des matériaux de revêtement extérieur pour l'ensemble du quartier;
- favoriser un traitement distinctif des entrées principales des bâtiments et des éléments accessoires.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- toutes les façades visibles de la voie publique doivent être traitées avec des matériaux cohérents et le même niveau de détail architectural;
- tous les traitements ou revêtements extérieurs sont composés de matériaux à caractère noble;
- les différents types de matériaux s'harmonisent entre eux;
- les couleurs utilisés pour les matériaux de revêtement extérieur sont sobres et non éclatantes;
- les murs de fondation sans finition sont peu apparents;
- la couleur des portes de garage diminue leur impact visuel;
- l'accès principal au bâtiment doit se démarquer par l'agencement des matériaux et leur composition architecturale ainsi que leur niveau de détail;
- les matériaux et la couleur des revêtements extérieurs et de la toiture des bâtiments accessoires s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal;
- les éléments accessoires tels les escaliers extérieurs et les balcons sont intégrés aux bâtiments, et ce, de façon à créer un ensemble architectural cohérent et harmonieux;
- utiliser l'ornementation pour mettre en valeur des composantes structurales du bâtiment et soulignant sa trame architecturale (linteau, arche, couronnement, bardeau, fronton lucarne, etc.) ainsi les gabarits, les rythmes et les matériaux utilisés devraient contribuer à l'harmonie et à la continuité architecturale.

D) 3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

- assurer une harmonisation du volume et de la hauteur de la toiture pour l'ensemble du quartier;
- permettre l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur de la toiture dans l'environnement bâti et naturel lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- les toits de tout bâtiment doit avoir un minimum de deux (2) versants;
- la volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux;
- une similitude est perceptible entre le profil de la toiture des bâtiments accessoires et de celle des bâtiments principaux.

E) L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

E) 1. Objectifs et critères applicables à l'aménagement paysager

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des terrains dans le secteur visé :

- favoriser des aménagements paysagers qui mettent en valeur les bâtiments et les caractéristiques de l'emplacement;
- valoriser le paysage le long de la rue;
- maintenir le niveau naturel du terrain;
- minimiser l'impact visuel des équipements techniques et d'utilité publique.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- les arbres de valeur sont conservés et protégés durant les travaux de construction;
- la coupe d'arbres est limitée au déboisement nécessaire à l'implantation de la construction ou à l'agrandissement ainsi que la fenêtre de vue sur le lac;
- la plantation et le maintien d'arbres de grand gabarit sont favorisés sur les parties de terrain en bordure de la rue;
- les aires asphaltées sont minimales et agrémentées d'aménagements paysagers;
- les opérations de remblai et de déblai sont limitées afin de préserver la topographie naturelle des lieux et éviter une dénivellation importante avec les propriétés voisines;
- les bacs de gestion des matières résiduelles, les équipements techniques ou d'utilité publique sont dissimulés à l'aide d'aménagements paysagers comprenant des arbres et arbustes ou bien à l'aide d'écrans atténuant leur impact visuel.

E) 2. Objectifs et critères applicables aux entrées charretières

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des entrées charretières dans le secteur visé :

- souligner l'identification des entrées charretières des bâtiments;
- limiter l'importance et le nombre des entrées charretières sur le site.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- les entrées sont soulignées par des bordures de qualité, d'éléments décoratifs avec des éléments architecturaux de qualité tels que lampadaire, colonne, clôture ornementale, etc. et agrémentées d'aménagements paysagers;
- lorsque la configuration du site le permet, les entrées charretières sont partagées;
- la longueur et le nombre des entrées charretières sont réduits au minimum.

E) 3. Objectifs et critères applicables aux stationnements

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des stationnements dans le secteur visé :

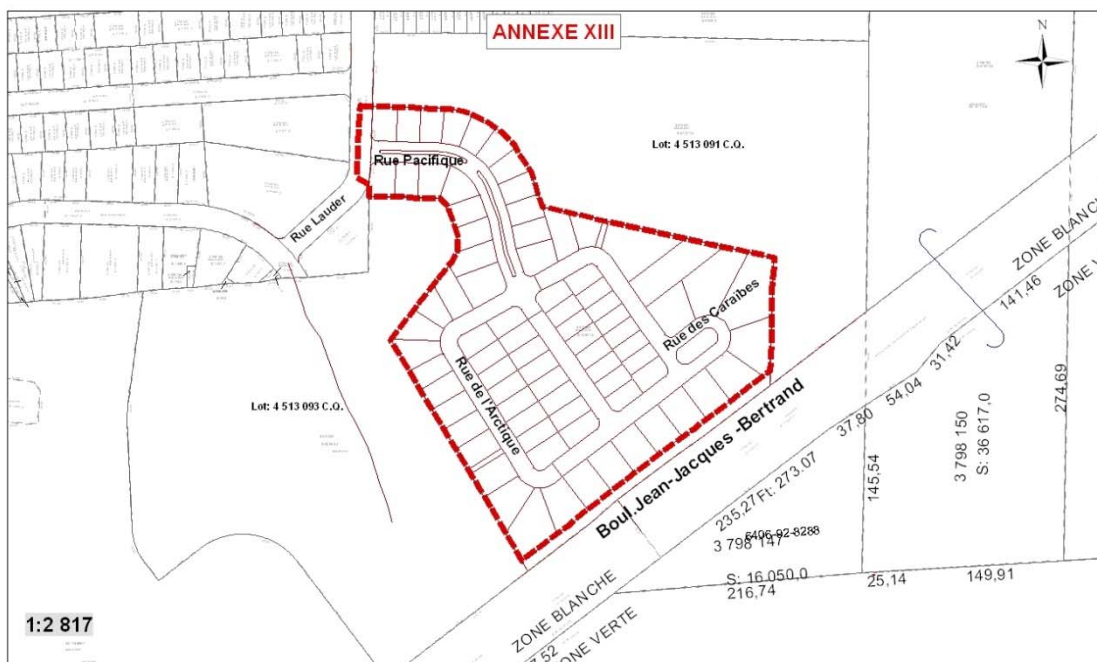
- minimiser l'impact visuel des surfaces asphaltées dans les cours avant;

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- l'aire de stationnement est située dans la cour latérale ou arrière;
- l'aire de stationnement est intégrée à la propriété par un aménagement paysager;
- l'aire de stationnement est d'une surface minimale afin de limiter le déboisement et de limiter les surfaces asphaltées.

ANNEXE XIII**ZONE VISÉE : les rues du Pacifique, de l'Arctique et des Caraïbes****Secteur résidentiel de faible et moyenne densité**

La zone visée correspond à un secteur résidentiel de faible et moyenne densité. Elle est délimitée au nord par la rue Lauder, au sud par le boulevard Jean-Jacques-Bertrand, à l'est par le lot 4 513 091 du cadastre du Québec et à l'ouest par le lot 4 513 093 du cadastre du Québec, comme montré ci-après sur le plan de zonage en vigueur.

**INTRODUCTION**

Cette zone se veut un secteur résidentiel à caractère architectural d'inspiration contemporaine et classique. Les constructions résidentielles doivent donc présenter des caractéristiques particulières afin de maintenir un quartier d'aspect noble, par leurs volumétries, dimensions, implantation sur le terrain, formes, matériaux, etc. Les objectifs et critères à atteindre sont les suivants :

A) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE**A) 1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions**

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet dans le secteur visé :

- assurer le maintien d'un langage architectural cohérent ou de qualité pour l'ensemble du quartier visé;
- favoriser une architecture de qualité en évitant les compositions monotones ou extérieures au style recherché;
- considérer les bâtiments accessoires contigus telle une partie intégrante du projet de construction;
- éviter la monotonie des constructions situées dans les cours latérales ou avant.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs :

- les constructions présentent une modulation par des décrochés, des variations de volumes ainsi que des détails architecturaux distinctifs au style contemporain ou classique;
- l'architecture des constructions s'inspire des constructions voisines afin d'assurer un tout cohérent;
- les interventions favorisent les éléments en saillies et les éléments architecturaux décoratifs simples et modernes. Ces derniers sont considérés comme faisant partie

intégrante de l'architecture en recevant un traitement intégré avec le corps principal du bâtiment;

- une constance est privilégiée entre la modulation, la volumétrie et les détails architecturaux entre les bâtiments accessoires et principaux;
- éviter de construire des habitations identiques l'une à la suite de l'autre.

A) 2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet relativement aux façades dans le secteur visé :

- assurer une harmonisation des matériaux de revêtement extérieur pour l'ensemble du quartier;
- favoriser un traitement distinctif des entrées principales des bâtiments et des éléments accessoires.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- toutes les façades visibles de la voie publique doivent être traitées avec des matériaux cohérents et le même niveau de détail architectural;
- tous les traitements ou revêtements extérieurs sont composés de matériaux à caractère noble ou de qualité, les revêtements de métal prépeint, de bois torréfié, de bois massif prépeint en usine et de maçonnerie, comme la brique et la pierre, sont privilégiés;
- les différents types de matériaux s'harmonisent entre eux;
- les couleurs utilisés pour les matériaux de revêtement extérieur sont sobres et non éclatantes;
- les murs de fondation sans finition sont peu apparents;
- la couleur des portes de garage diminue leur impact visuel ou s'harmonise avec les autres ouvertures;
- l'accès principal au bâtiment doit se démarquer par l'agencement des matériaux et leur composition architecturale ainsi que leur niveau de détail;
- les matériaux et la couleur des revêtements extérieurs et de la toiture des bâtiments accessoires s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal;
- les éléments accessoires tels les escaliers extérieurs et les balcons sont intégrés aux bâtiments, et ce, de façon à créer un ensemble architectural cohérent et harmonieux;
- Lorsqu'utilisé, l'ornementation des composantes architecturales du bâtiment de par ses gabarits, ses rythmes et matériaux utilisés devrait contribuer à l'harmonie et souligner le style architectural contemporain ou classique recherché.

A) 3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

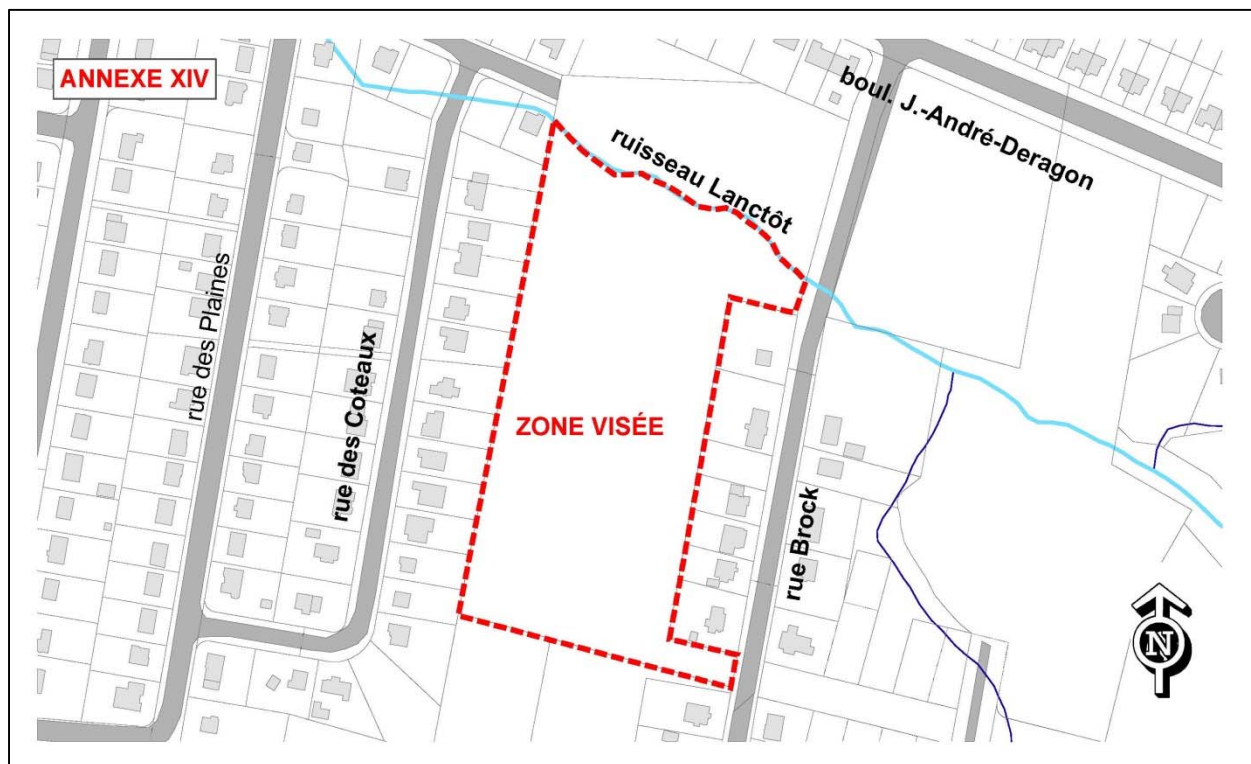
- assurer une harmonisation du volume et de la hauteur de la toiture pour l'ensemble du quartier;
- permettre l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur de la toiture dans l'environnement bâti et naturel lors de la construction, l'agrandissement ou rénovation d'un bâtiment.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- les toits de tout bâtiment doit avoir un nombre de versants correspondant au style architectural recherché;
- la volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux;
- une similitude est perceptible entre le profil de la toiture des bâtiments accessoires et de celle des bâtiments principaux.

ANNEXE XIV**ZONE VISÉE : rue Guillotte****Secteur résidentiel de faible densité**

La zone visée correspond à un secteur résidentiel de faible densité. Elle est délimitée au nord par le ruisseau Lanctôt, au sud par les lots 3 356 134 et 3 357 070 du cadastre du Québec, à l'est par la ligne arrière des lots ouest de la rue Brock et à l'ouest par la ligne arrière des lots est de la rue des Coteaux, comme montré ci-après sur le plan de zonage en vigueur.

**INTRODUCTION**

Cette zone se veut un nouveau secteur résidentiel dont les bâtiments principaux seront érigés par divers intervenants. Les constructions résidentielles doivent donc présenter des caractéristiques qui évitent l'intrusion d'éléments particuliers non souhaitables afin de maintenir un quartier d'aspect harmonieux, par la volumétrie, dimensions, implantation sur le terrain, formes, matériaux, etc. Les objectifs et critères à atteindre sont les suivants :

A) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE**1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions**

- i) il faut viser une intégration adéquate des bâtiments entre eux;
- ii) l'harmonisation entre les bâtiments voisins ne doit pas présenter une trop grande volumétrie ou encore une trop petite volumétrie, sauf si leur occupation le justifie ou que les bâtiments sont suffisamment éloignés les uns des autres;
- iii) la forme et les pentes de toiture forment un ensemble harmonieux;
- iv) l'agrandissement des bâtiments doit être fait en respectant le bâtiment initial et les bâtiments existants adjacents;
- v) toutes les façades démontrent un effort de composition harmonieuse entre les ouvertures, les murs aveugles, les parties en saillie, les matériaux de revêtement et la forme des toitures;
- vi) les matériaux de revêtement extérieur doivent être nobles ou d'imitation de qualité et une mixité de revêtements est acceptée dans un ordre logique selon la nature des matériaux;
- vii) les matériaux d'apparence de moindre qualité sont à proscrire, tel que le vinyle;
- viii) l'agencement des couleurs pour l'ensemble des bâtiments (encadrement, mouluration, matériaux de revêtement extérieur et toitures) est recherché. Les couleurs criardes et les contrastes prononcés sont à éviter;

- ix) les bâtiments accessoires doivent bien s'intégrer au bâtiment principal quant à la forme, aux couleurs et aux matériaux de revêtement extérieur utilisés ainsi qu'au style architectural.

B) AU NIVEAU DE L'IMPLANTATION

1. Objectifs et critères applicables à l'implantation des constructions

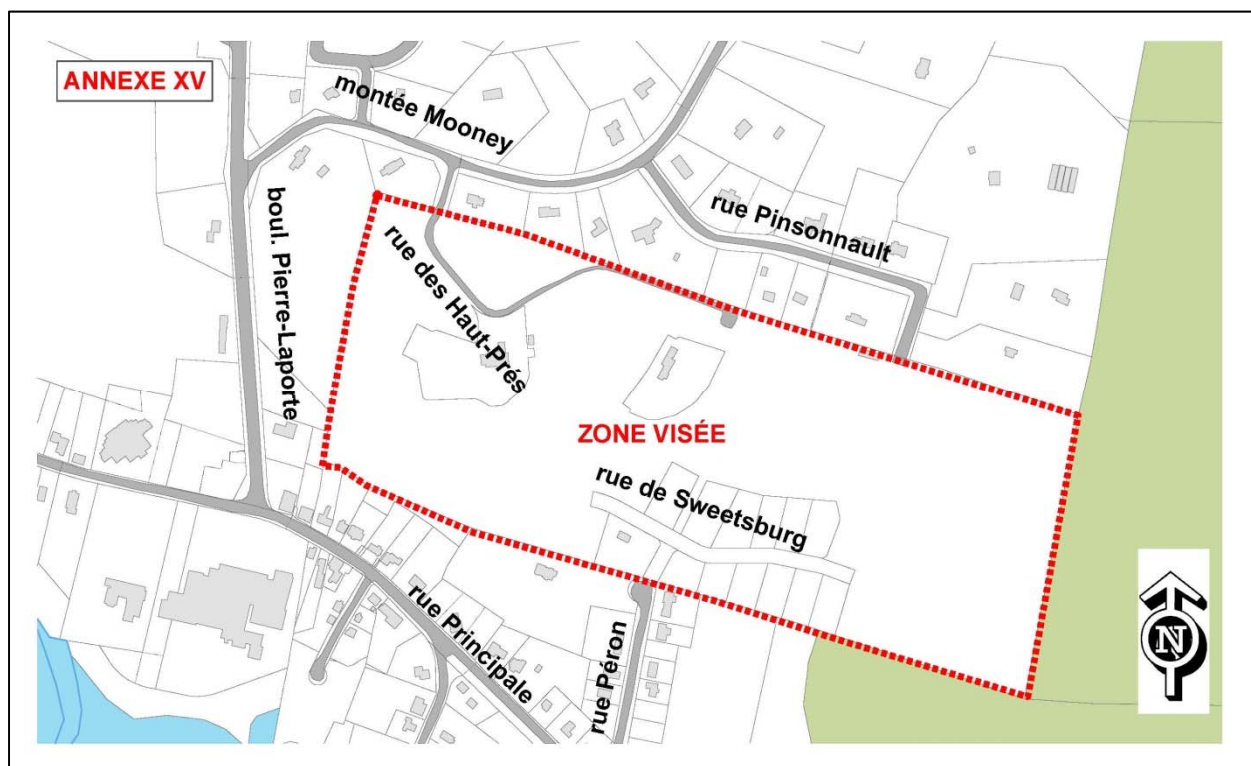
- i) intégrer dans l'aménagement paysager des séparations végétales permettant de démarquer les propriétés;
- ii) intégrer dans un aménagement paysager tous les équipements mécaniques installés au sol, les structures d'utilité publique apparentes ainsi que les conteneurs à déchets et à récupération;
- iii) minimiser le remblai et le déblai et s'assurer que les constructions s'ajustent à la topographie des terrains et non le terrain qui s'ajuste à la construction;
- iv) s'assurer de préserver le maximum d'arbres matures de plus de 15 cm au DHP sur le terrain et s'assurer aussi de leur préservation;
- v) l'implantation des bâtiments du projet sont harmonisés en termes de gabarit, la transition des volumes et des niveaux de planchers se fait de façon progressive.

ANNEXE XV

ZONE VISÉE : Les Hauteurs de Sweetsburg (rues des Hauts-Prés, de Sweetsburg, de Missisquoi, Fridolin-Meunier et Edouard-Guité)

Secteur résidentiel d'architecture distinctive de style champêtre de villégiature et d'une vue panoramique

La zone visée correspond à un secteur résidentiel avec une localisation privilégiée par son panorama. Elle est délimitée au nord par la limite arrière des lots sud de la rue Pinsonnault et de la montée Mooney, au sud par la limite arrière nord des lots de la rue Principale, à l'est par le lot situé en zone agricole portant le numéro 4 610 556 du cadastre du Québec et à l'ouest par la limite arrière des lots est du boulevard Pierre-Laporte, comme montré ci-après sur le plan de zonage en vigueur.



INTRODUCTION

Développer un projet résidentiel de qualité en misant sur une implantation harmonieuse des bâtiments, une mise en valeur des points de vue et une architecture distinctive de style champêtre de villégiature, le tout en respectant les caractéristiques naturelles du site en assurant la protection du paysage, du couvert boisé, des sommets de montagne, des terrains à pente variée et des espaces avec une valeur écologique. Les objectifs et critères à atteindre sont les suivants :

A) AU NIVEAU DU LOTISSEMENT

1. Objectifs et critères applicables au lotissement

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet dans le secteur visé :

- prendre en considération les éléments du milieu naturel et bâti environnant dans l'opération du lotissement.

Le critère suggéré pour évaluer l'atteinte de l'objectif :

- privilégier des lots de grandes dimensions adaptés aux éléments naturels et à la topographie du site.

B) AU NIVEAU DE L'IMPLANTATION

1. Objectifs et critères applicables à l'implantation des constructions

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet dans le secteur visé :

- assurer que l'implantation des bâtiments forme un ensemble harmonieux à l'échelle de quartier et que le tout soit intégré aux caractéristiques naturelles du secteur.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif :

- le concept d'aménagement doit être développé autour d'une thématique commune à l'ensemble du site ou de la rue;
- l'implantation des bâtiments doit respecter la topographie naturelle du site de sorte à minimiser les remblais / déblais et d'éviter l'augmentation superflue des dénivellations entre chacun des terrains;
- l'implantation des bâtiments doit se faire de sorte à éviter la monotonie des alignements sur rue, à cet effet des décalages d'implantation et d'articulations des façades de bâtiments sont à privilégier;
- nonobstant le dernier critère, l'implantation des bâtiments doit se faire de sorte à privilégier les points de vue et à respecter, dans la mesure du possible, les points de vue de chacun;
- l'implantation d'un bâtiment s'effectue le plus possible sur la partie du terrain comportant des pentes faibles à nulles, ensuite sur des pentes plus fortes;
- l'implantation du bâtiment s'effectue, dans la mesure du possible, à l'endroit sur le terrain où le couvert boisé est de moindre valeur;
- la localisation du ou des bâtiments sur le site est planifiée de manière à minimiser son impact visuel tout en privilégiant les vues panoramiques du lac Davignon et des collines et monts environnants de Dunham et de Sutton;
- les constructions nécessitant des grandes surfaces sur un même niveau (piscine, terrains de tennis, etc.) sont évitées dans les secteurs de pentes moyennes et fortes. Ses installations devront être aménagées sur différents paliers.

C) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE

1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet dans le secteur visé :

- assurer le maintien d'un langage architectural cohérent ou de qualité pour l'ensemble du quartier visé;
- favoriser une architecture en évitant les compositions monotones ou extérieures au style recherché;

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs :

- l'impact de hauteur des bâtiments dans une pente forte est minimisé au niveau de la rue en privilégiant un rez-de-jardin vivant par des ouvertures;
- prévoir des constructions de qualité supérieure en portant une attention à l'architecture, aux matériaux et aux détails de conception;
- un style champêtre de villégiature est à privilégier et les toits plats ne sont pas recommandés, le parti architectural devrait s'inspirer des modèles joints à cet annexe;
- le respect du parti architectural ne doit pas avoir pour effet une série de bâtiments identiques sur des terrains adjacents. À ce titre, des variantes importantes dans les modèles voisins sont souhaitables tels que : modulation de décrochés, variations de volumes ainsi que des détails architecturaux distinctifs;
- l'architecture des constructions s'inspire des constructions voisines afin d'éviter un tout non cohérent;
- les interventions favorisent les éléments en saillies et les éléments architecturaux décoratifs harmonieux au style recherché. Ces derniers sont considérés comme faisant partie intégrante de l'architecture en recevant un traitement intégré avec le corps principal du bâtiment;
- un effort de design et de recherche architecturale est investi dans la conception du projet, favorisant une architecture originale, de qualité et adaptée au milieu d'insertion;

Concepts d'architecture recherchés



ATELIER A. BELLAVANCE

Le Baléare
Cowansville, Québec

LES HAUTEURS DE
SWEETSBURG
SWEETSBURG HEIGHTS



ATELIER A. BELLAVANCE

Le Camargue
Cowansville, Québec

LES HAUTEURS DE
SWEETSBURG
SWEETSBURG HEIGHTS



ATELIER A. BELLAVANCE

Le Percheron

Cowansville, Québec

LES HAUTEURS DE
SWEETSBURG
SWEETSBURG HEIGHTS

2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet relativement aux façades dans le secteur visé :

- assurer une harmonisation des matériaux de revêtement extérieur pour l'ensemble du quartier;
- favoriser un traitement distinctif des entrées principales des bâtiments et des éléments ornementaux.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- des ouvertures (portes et fenêtres) devraient être prévues sur toutes les élévations afin d'éviter des murs aveugles;
- prévoir un assortiment de couleur et de matériaux de revêtement spécifique à l'ensemble du projet de sorte à apporter une signature propre au projet ou d'éviter un écart défavorable;
- tous les revêtements extérieurs et éléments ornementaux sont harmonisés entre eux, ils sont à caractère noble ou de qualité et proscrivent, entre autres, le vinyle;
- toutes les façades visibles de la voie publique doivent être traitées avec des matériaux cohérents et le même niveau de détail architectural;
- les murs de fondation sans finition sont peu apparents;
- la couleur des portes de garage diminue leur impact visuel ou s'harmonise avec les autres ouvertures ou matériaux;
- l'accès principal au bâtiment doit se démarquer par l'agencement des matériaux et leur composition architecturale ainsi que leur niveau de détail;
- les éléments accessoires tels les escaliers extérieurs, marquises, balcons, etc. sont de même facture que le bâtiment, et ce, de façon à créer un ensemble architectural cohérent et harmonieux;

3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

- assurer une harmonisation du volume et de la hauteur de la toiture pour l'ensemble du quartier;

- permettre l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur de la toiture dans l'environnement bâti et naturel lors de la construction, l'agrandissement ou rénovation d'un bâtiment.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- la volumétrie des bâtiments doit respecter les points de vue de chacun;
- les toits de tout bâtiment doit avoir un nombre de versants correspondant au style architectural recherché;
- la volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux;
- une similitude est perceptible entre le profil de la toiture des bâtiments accessoires intégrés et de celle des bâtiments principaux ou correspond au style recherché;
- la volumétrie, le gabarit et le style architectural du bâtiment principal se veulent conçus en fonction de la morphologie du terrain et des éléments naturels;
- la hauteur des bâtiments est établie de façon à ne pas altérer la perception panoramique du milieu;

D) AU NIVEAU DE L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

1. Objectifs et critères applicables à l'aménagement des espaces extérieurs

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet dans le secteur visé :

- concevoir des aménagements extérieurs de qualité favorisant la convivialité des lieux;
- maintenir une importante couverture forestière;
- conserver l'aspect naturel des terrains;
- réaliser l'aménagement des aires de stationnement et des accès de façon à respecter le relief naturel du terrain et à diminuer l'impact sur le paysage des aménagements;
- favoriser des aménagements paysagers qui permettent de réduire le ruissellement des eaux de surface et les problèmes qu'ils engendrent;
- favoriser des équipements d'éclairage contribuant à la préservation du ciel nocturne estival.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif :

- réduire la superficie des surfaces imperméables des aménagements extérieurs tels les allées d'accès, stationnements, etc.;
- le déboisement des terrains ne devrait se faire que pour les fins utiles tels les bâtiments, stationnements et aire de détente. Le reste de la propriété devrait rester à l'état naturel et la conservation des arbres matures sains existants est recommandée;
- l'éclairage extérieur est sobre et ne devrait être utilisé que pour des questions d'accès et de sécurité, la direction de l'éclairage ne doit pas empiéter sur les propriétés voisines;
- les clôtures devraient être harmonisées entre elles et de type architectural distinctif et de qualité;
- les boisés sont conservés dans les secteurs de pentes fortes et très fortes, toute perte étant réduite à un minimum;
- le déboisement à proximité des limites latérales et arrière d'un terrain est minimisé;
- assurer un couvert végétal uniforme dans l'ensemble du secteur, tout terrain mis à nu fait l'objet de plantation d'espèces indigènes ou adaptées aux conditions locales sur au plus de la moitié de sa superficie (excluant l'emprise au sol du bâtiment principal) avec des concentrations de plantation qui redonne un aspect naturel au milieu;
- nonobstant le critère précédent, la nouvelle plantation n'aura pas pour effet de restreindre la vue panoramique des voisins immédiats;
- les essences indigènes sont favorisées dans le choix des espèces à planter;
- le branchement au réseau électrique est planifié en fonction de la conservation maximale du couvert forestier. Le branchement aérosouterrain est favorisé lorsque la desserte électrique publique est en aérien avant-lot;
- la surélévation des terrains est évitée dans la mesure du possible;
- l'utilisation de murets ou de murs de soutènement est limitée ou prévue uniquement afin de diminuer la hauteur et la longueur des talus et limiter le déboisement, un aménagement paysager est souhaité pour diminuer son impact;

Annexe XV

- toute partie du terrain modifiée par les travaux de construction est réaménagée de manière à restaurer les caractéristiques originales du terrain;
- lors de toute activité de déblais-remblais, les travaux sont privilégiés en favorisant l'intégration d'un milieu naturel cohérent;
- la localisation des allées d'accès véhiculaires et des aires de stationnement minimise les remblais-déblais et l'impact sur le paysage et le ruissellement en privilégiant des pentes faibles, des allées sinueuses sont préférées aux allées rectilignes, lorsque longues.

ANNEXE XVI**ZONE VISÉE : rue Pine (section nord)****Secteur résidentiel de faible densité**

La zone visée correspond à un secteur résidentiel de faible densité. Elle est délimitée au nord par le ruisseau Lanctôt, à l'ouest par les lots 3 357 052 et 3 357 054, à l'est par le lot 4 828 489, au sud par le lot 3 956 964 et partie du lot 4 828 425 tous du cadastre du Québec, comme montré ci-après sur le plan.

**INTRODUCTION**

Cette zone se veut un nouveau secteur résidentiel dont les bâtiments principaux seront érigés par divers intervenants. Les constructions résidentielles doivent donc présenter des caractéristiques qui évitent l'intrusion d'éléments particuliers non souhaitables afin de maintenir un quartier d'aspect harmonieux, par la volumétrie, dimensions, implantation sur le terrain, formes, matériaux, etc. Les objectifs et critères à atteindre sont les suivants :

A) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE**1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions**

- il faut viser une intégration adéquate des bâtiments entre eux;
- l'harmonisation entre les bâtiments voisins ne doit pas présenter une trop grande volumétrie ou encore une trop petite volumétrie, sauf si leur occupation le justifie ou que les bâtiments sont suffisamment éloignés les uns des autres;
- la forme et les pentes de toiture forment un ensemble harmonieux;
- l'agrandissement des bâtiments doit être fait en respectant le bâtiment initial et les bâtiments existants adjacents;
- toutes les façades démontrent un effort de composition harmonieuse entre les ouvertures, les murs aveugles, les parties en saillie, les matériaux de revêtement et la forme des toitures;
- les matériaux de revêtement extérieur doivent être nobles ou d'imitation de qualité et une mixité de revêtements est acceptée dans un ordre logique selon la nature des matériaux;
- les matériaux d'apparence plus modeste, tel que le vinyle, sont autorisés sur les façades ne faisant pas face à une rue;

- l'agencement des couleurs pour l'ensemble des bâtiments (encadrement, mouluration, matériaux de revêtement extérieur et toitures) est recherché. Les couleurs criardes et les contrastes prononcés sont à éviter;
- l'architecture des constructions s'inspire des constructions voisines afin d'éviter un tout non cohérent;
- un effort de design et de recherche architecturale est investi dans la conception du projet, favorisant une architecture originale, de qualité et adaptée au milieu d'insertion;
- les bâtiments accessoires doivent bien s'intégrer au bâtiment principal quant à la forme, aux couleurs et aux matériaux de revêtement extérieur utilisés ainsi qu'au style architectural.

B) AU NIVEAU DE L'IMPLANTATION

1. Objectifs et critères applicables à l'implantation des constructions

- l'implantation d'un bâtiment s'effectue dans la mesure du possible à l'endroit du terrain où le couvert boisé est de moindre valeur;
- intégrer dans un aménagement paysager tous les équipements mécaniques installés au sol, les structures d'utilité publique apparentes ainsi que les conteneurs à déchets et à récupération;
- l'implantation des bâtiments du projet sont harmonisés en termes de gabarit, la transition des volumes et des niveaux de planchers se fait de façon progressive.

C) AU NIVEAU DE L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

1. Objectifs et critères applicables à l'aménagement des espaces extérieurs

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet dans le secteur visé :

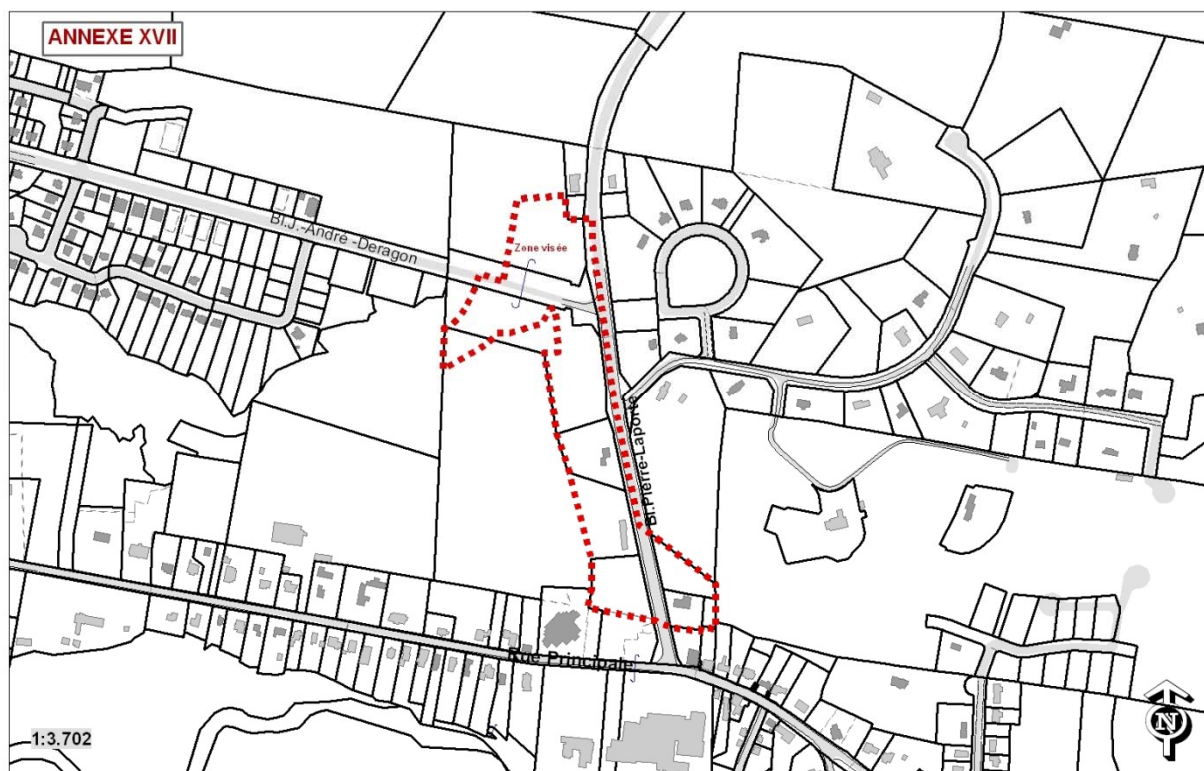
- concevoir des aménagements extérieurs de qualité favorisant la convivialité des lieux;
- maintenir une importante couverture forestière;
- conserver l'aspect naturel des terrains;

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- le déboisement des terrains ne devrait se faire que pour les fins utiles tels les bâtiments, stationnements et aire de détente. Le reste de la propriété devrait rester à l'état naturel et la conservation des arbres matures sains existants est recommandée;
- le déboisement à proximité des limites latérales et arrière d'un terrain est minimisé;
- assurer un couvert végétal uniforme dans l'ensemble du secteur, tout terrain mis à nu fait l'objet de plantation d'espèces indigènes ou adaptées aux conditions locales sur au plus de la moitié de sa superficie (excluant l'emprise au sol du bâtiment principal) avec des concentrations de plantation qui redonne un aspect naturel au milieu;
- le branchement au réseau électrique est planifié en fonction de la conservation maximale du couvert forestier.

ANNEXE XVII**ZONE VISÉE : boulevard Pierre-Laporte****Secteur commercial : création d'un ensemble distinctif**

La zone visée correspond à un secteur commercial. Elle est délimitée au nord par une partie du lot 3 355 639 et le lot 3 357 637; à l'ouest par le lot 3 356 765; au sud par les lots 3 356 761, 3 356 762, 3 356 092 et à l'est par le centre du boulevard Pierre-Laporte. Également, cette zone est une des portes d'entrée principales à la ville ainsi qu'à l'ancien village de Sweetsburg.

**INTRODUCTION**

La mise en vigueur visant à appliquer les dispositions du plan d'implantation et d'intégration architecturale dans ce secteur, a pour but de revitaliser et d'harmoniser le tissu commercial afin de développer un ensemble commercial distinctif. Les bâtiments commerciaux favorisent une implantation qui maximise les potentiels du site afin de conserver et d'améliorer ce pôle particulier tout en marquant la porte d'entrée à la ville à l'intersection de la rue Principale et du boulevard Pierre-Laporte.

A) CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voici les objectifs que doit rencontrer l'implantation des constructions ou l'aménagement des terrains visés :

- Planter les bâtiments de manière à créer un ensemble commercial distinct de qualité et à maintenir une certaine homogénéité.
- Assurer une implantation évitant les espaces résiduels non utilisables et conservant les aires naturelles de la construction.
- Prévoir un développement qui tire avantage des caractéristiques particulières du secteur et l'achalandage engendré par le boulevard Pierre-Laporte et de la rue Principale.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- L'implantation du bâtiment projeté s'harmonise avec celle des bâtiments voisins et le milieu naturel.
- Les nouveaux bâtiments et les agrandissements sont visibles du boulevard J.-André-Deragon et du boulevard Pierre-Laporte.
- L'implantation des bâtiments évite les espaces résiduels non utilisables et les effets de masse inappropriés.

- Les intersections sont encadrées par la construction de bâtiments commerciaux articulés et adaptés à la configuration d'un coin de rue.

B) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE

1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction visé :

- Développer un ensemble commercial distinctif.
- Permettre une identification commerciale corporative sobre de chaque bâtiment intégré au secteur tout en assurant une architecture harmonieuse et de qualité.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- L'architecture du bâtiment met en évidence l'importance de ce pôle institutionnel et patrimonial et reflète une image de qualité.
- Les quatre (4) façades présentent un traitement architectural intéressant.
- Le style évite des copies architecturales de faible qualité et reflète une architecture distinctive en évitant un copier-coller ou inappropriée pour le secteur particulier.

2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement aux façades dans le secteur visé :

- Assurer l'idée propre d'un secteur commercial de qualité par un traitement architectural harmonieux et distinctif de l'ensemble commercial.
- Favoriser l'utilisation d'ornementation qui met en valeur les composantes structurales et les ouvertures du bâtiment.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les revêtements des façades sont de matériaux et de couleurs apparentés à ceux des bâtiments voisins et se limitent en sobriété.
- Les composantes extérieures des bâtiments (fenêtres, linteaux, balcons, corniches, etc.) sont enrichies par l'utilisation d'une ornementation sobre et élégante.
- Les entrées principales des bâtiments sont marquées par une composition architecturale.
- Les aires de chargement et de déchargement sont peu visibles de la rue et sont dissimulées par un aménagement paysager ou un traitement architectural approprié lorsqu'elles sont apparentes à partir des artères.
- L'éclairage du terrain est sobre et assure la sécurité des utilisateurs.
- Les matériaux nobles tels que la brique, la pierre et le béton architectural sont utilisés pour les revêtements.

3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

- Assurer l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur dans l'environnement bâti lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment.
- Respecter l'homogénéité des toitures dans le voisinage.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- La volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux.
- Les ensembles architecturaux présentent des proportions et des gabarits équilibrés et suggèrent des effets de verticalité dans les constructions.
- La régularité des hauteurs des bâtiments du voisinage est respectée.
- Les agrandissements des bâtiments tiennent compte de la volumétrie d'origine.

- Tout bâtiment est chapeauté d'un toit dont la pente correspond sensiblement à celle des toits des bâtiments voisins.
- Le type de revêtement du toit, sa couleur et sa texture s'apparentent à ceux des bâtiments voisins.

4. Objectifs et critères applicables à l'affichage

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet d'affichage dans le secteur visé :

- Permettre la mise en place d'un affichage commercial distinctif qui identifie adéquatement chacun des établissements.
- Assurer une intégration des enseignes avec les façades des bâtiments en respectant le caractère du secteur.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les enseignes s'intègrent harmonieusement au caractère commercial, contribuent à rehausser le paysage particulier du secteur et respecte le caractère distinct de chaque établissement.
- L'affichage du bâtiment est sobre, dans ses dimensions et dans sa facture, pour la promotion des services offerts.
- Un plan d'ensemble de l'affichage établit le type d'enseignes, leur nombre, leur localisation, leurs dimensions, leurs matériaux et leurs couleurs.
- L'affichage est harmonisé avec les différentes composantes architecturales du bâtiment quant aux couleurs, aux formes, aux éclairages et aux matériaux.

C) L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

1. Objectifs et critères applicables à l'aménagement paysager

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des terrains dans le secteur visé :

- Assurer un aménagement fonctionnel et sécuritaire des terrains.
- Favoriser des aménagements paysagers qui mettent en valeur les bâtiments et les caractéristiques de l'emplacement.
- Valoriser un aménagement paysager continu le long des artères.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Des aménagements paysagers sont présents aux pourtours des bâtiments.
- Des plantations végétales linéaires sont présentes le long du boulevard J.-André-Deragon et du boulevard Pierre-Laporte de façon à créer un effet de grande artère.
- Les aires asphaltées sont sectionnées dans la mesure du possible et présentes des îlots aménagés de végétation lorsque de grande dimension. Elles sont, peu importe leur dimension, agrémentées d'aménagements paysagers.

2. Objectifs et critères applicables aux entrées charretières

Voici les objectifs que doit rencontrer l'aménagement des entrées charretières dans le secteur visé :

- Souligner l'identification des entrées charretières des bâtiments.
- Contrôler le nombre d'accès aux aires de stationnement.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- Les entrées sont soulignées par des bordures de béton agrémentées d'aménagements paysagers.
- Le nombre d'accès est proportionnel à la taille du commerce desservi.
- Les allées d'accès aux aires de stationnement sont communes à plusieurs commerces en évitant la création d'entrée côte à côte d'une propriété versus une autre.

3. Objectifs et critères particuliers applicables à la porte d'entrée de la ville

Voici l'objectif que doit rencontrer l'aménagement des terrains situés à la porte d'entrée de la ville :

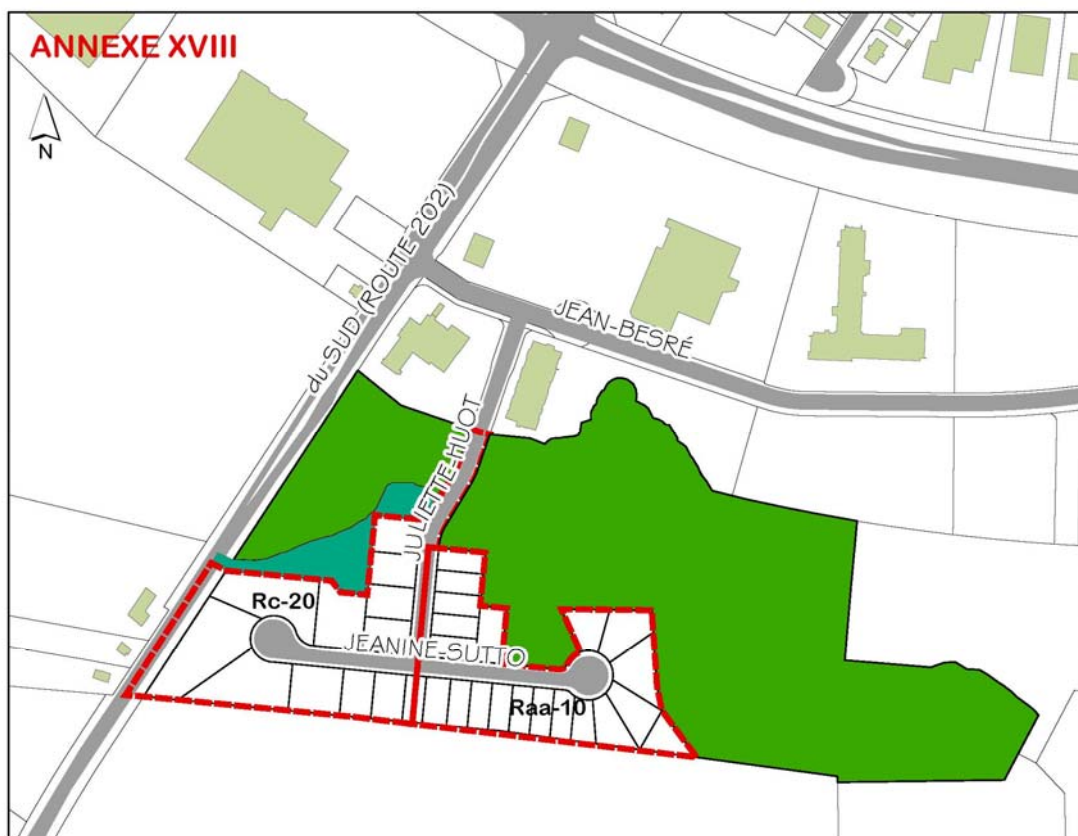
- Mettre en valeur l'entrée à Cowansville par la consolidation de l'intersection et la mise en valeur des perspectives visuelles.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif sont :

- L'entrée de ville est encadrée par l'intégration des éléments dominants du paysage, d'un élément signalétique et d'un aménagement paysager distinct et de qualité.
- Les infrastructures aériennes sont enfouies ou leur impact visuel est minimisé.

ANNEXE XVIII**ZONE VISÉE : Les rues Janine-Sutto & Juliette Huot****Secteur résidentiel de faible et forte densité**

La zone visée correspond à deux secteurs résidentiels de différente densité. Elle est délimitée au nord et à l'est par un parc et des zones de conservation, au sud par le lot 3 798 812 du cadastre du Québec et à l'ouest par la rue du Sud, comme montré ci-après et préparé sur la base du plan de zonage en vigueur de manière à correspondre aux zones Raa-10 et Rc-20.

**INTRODUCTION**

Cette zone se veut un secteur résidentiel à caractère architectural d'inspiration contemporaine. Les constructions résidentielles doivent donc présenter des caractéristiques particulières afin de maintenir un quartier d'aspect harmonieux par l'utilisation de matériaux de qualité et en reproduisant dans une juste mesure, les caractéristiques naturelles du site par l'intégration d'éléments paysagers et couverts végétaux distinctifs. Les objectifs et critères à atteindre sont les suivants :

A) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE**1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions**

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet dans le secteur visé :

- assurer le maintien d'un langage architectural cohérent ou de qualité pour l'ensemble du quartier visé;
- favoriser une architecture de qualité en évitant les compositions extérieures au style recherché;
- considérer les bâtiments accessoires contigus ou très apparents telle une partie intégrante du projet de construction;
- éviter un trop grand écart entre les différentes façades d'un même bâtiment.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- les constructions présentent une modulation par des décrochés, des variations de volumes ainsi que des détails architecturaux distinctifs au style contemporain;

- l'architecture des constructions s'inspire des constructions voisines afin d'assurer un tout cohérent;
- les interventions favorisent les éléments en saillies et les éléments architecturaux décoratifs modernes. Ces derniers sont considérés comme faisant partie intégrante de l'architecture en recevant un traitement intégré avec le corps principal du bâtiment;
- une constance est privilégiée entre la modulation, la volumétrie et les détails architecturaux entre les bâtiments accessoires et principaux.

2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet relativement aux façades dans le secteur visé :

- assurer une harmonisation des matériaux de revêtement extérieur pour l'ensemble du quartier;
- favoriser un traitement distinctif des entrées principales des bâtiments et des éléments accessoires.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- toutes les façades doivent être traitées avec des matériaux cohérents en s'assurant que le niveau de détail architectural soit perceptible sur les façades et bâtiments secondaires;
- tous les traitements ou revêtements extérieurs sont composés de matériaux à caractéristique de qualité supérieure, les revêtements de maçonnerie comme la brique et la pierre (naturelle ou synthétique) sont utilisés sur la façade principale dans une grande proportion ou comme élément architectural d'importance. Les autres matériaux de revêtements tels que bois torréfié, bois massif peint en usine ou fibrociment et métal prépeint sont privilégiés. Tandis que le clin de vinyle est proscrit sur le bâtiment principal;
- les différents types de matériaux (solin, soffite, recouvrement de toiture, ouvertures, etc.) autant pour le bâtiment principal que secondaire, s'harmonisent entre eux;
- les couleurs utilisées pour les matériaux de revêtement extérieur sont réfléchies et les tons plus éclatants servent principalement ou uniquement d'accent;
- les murs de fondation sans finition sont peu apparents;
- la couleur des portes de garage diminue leur impact visuel de manière à ne pas prendre le pas sur l'entrée principale; et s'harmonise avec les autres revêtements;
- l'accès principal au bâtiment doit se démarquer par l'agencement des matériaux et leur composition architecturale ainsi que leur niveau de détail;
- les éléments accessoires tels les escaliers extérieurs et les balcons sont intégrés aux bâtiments, et ce, de façon à créer un ensemble architectural cohérent et harmonieux;
- lorsqu'utilisé, l'ornementation des composantes architecturales du bâtiment de par ses gabarits, ses rythmes et matériaux utilisés devrait contribuer à l'harmonie et souligner le style architectural contemporain recherché.

3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

- assurer une harmonisation du volume et de la hauteur de la toiture pour l'ensemble du quartier;
- permettre l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur de la toiture dans l'environnement bâti et naturel lors de la construction, l'agrandissement ou rénovation d'un bâtiment.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- les toits de tout bâtiment doivent avoir un nombre de versants correspondant au style architectural recherché;
- la volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux;
- une similitude est perceptible entre le profil de la toiture des bâtiments accessoires et de celle des bâtiments principaux.

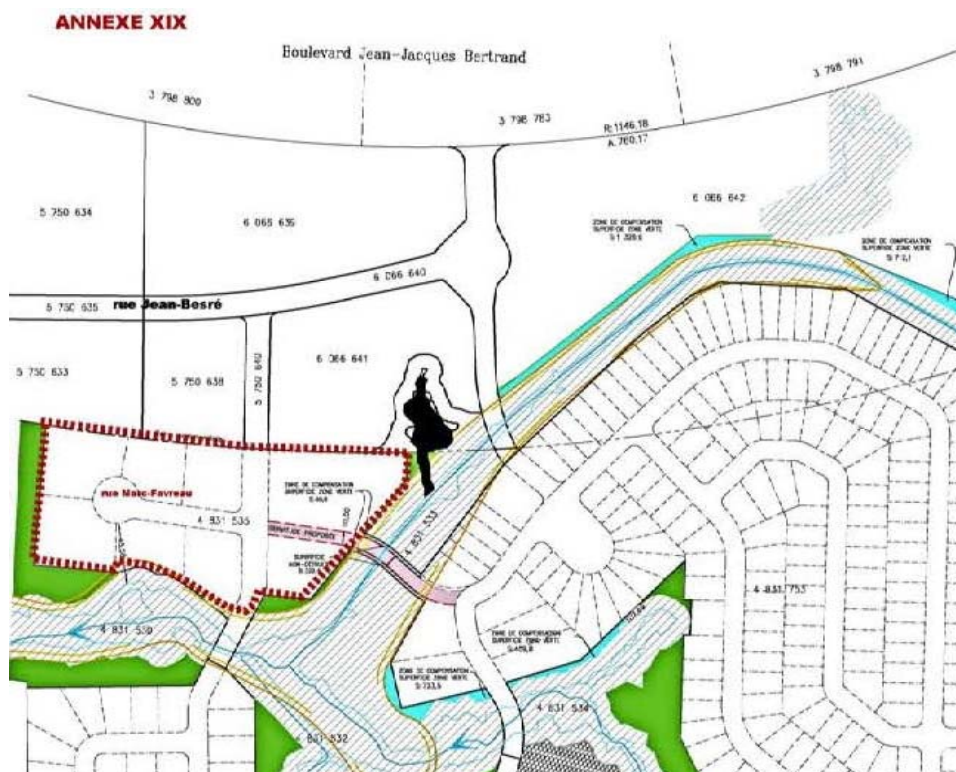
B) AU NIVEAU DE L'IMPLANTATION ET DE L'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

1. Objectifs et critères applicables à l'implantation et à l'aménagement d'un site

- intégrer dans l'aménagement paysager des séparations végétales permettant de démarquer les propriétés;
- intégrer dans un aménagement paysager ou prévoir une construction de qualité supérieure de manière à dissimuler tous les équipements mécaniques installés au sol, les structures d'utilité publique apparentes ainsi que les conteneurs à déchets et à récupération;
- minimiser le remblai et le déblai et s'assurer que les constructions s'ajustent à la topographie des terrains et non le terrain qui s'ajuste à la construction;
- les clôtures, murs de soutènements apparents et murets sont décoratifs. Ils sont harmonisés avec les matériaux des bâtiments et proscrivent ceux de moindre qualité tel que clôture galvanisée en maille de chaîne, bloc de béton coulé grossièrement, glissière de béton « jersey » ou piquet avec corde;
- s'assurer de préserver le maximum d'arbres matures de plus de 15 cm au DHP sur le terrain et s'assurer aussi de leur préservation;
- l'implantation des bâtiments du projet sont harmonisés en termes de gabarit, la transition des volumes et des niveaux de planchers se fait de façon progressive.

ANNEXE XIX**ZONE VISÉE : La rue Marc-Favreau****Secteur résidentiel de forte densité**

La zone visée correspond à un secteur résidentiel de forte densité. Elle est délimitée au nord par les lots sud de la rue Jean-Besré, à l'est, l'ouest et au sud par la zone de conservation AIRE-14, comme montré ci-après et préparé sur la base du plan de zonage en vigueur de manière à correspondre à la zone Rc-14.

**INTRODUCTION**

Cette zone se veut un secteur résidentiel à caractère architectural d'inspiration contemporaine. Les constructions résidentielles doivent donc présenter des caractéristiques particulières afin de maintenir un quartier d'aspect harmonieux par l'utilisation de matériaux de qualité et en reproduisant dans une juste mesure, les caractéristiques naturelles du site par l'intégration d'éléments paysagers et couverts végétaux distinctifs. Les objectifs et critères à atteindre sont les suivants :

A) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE**1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions**

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet dans le secteur visé :

- assurer le maintien d'un langage architectural cohérent ou de qualité pour l'ensemble du quartier visé;
- favoriser une architecture de qualité en évitant les compositions extérieures au style recherché;
- considérer les bâtiments accessoires contigus ou très apparents telle une partie intégrante du projet de construction;
- éviter un trop grand écart entre les différentes façades d'un même bâtiment.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- les constructions présentent une modulation par des décrochés, des variations de volumes ainsi que des détails architecturaux distinctifs au style contemporain;
- l'architecture des constructions s'inspire des constructions voisines afin d'assurer un tout cohérent;

- les interventions favorisent les éléments en saillies et les éléments architecturaux décoratifs modernes. Ces derniers sont considérés comme faisant partie intégrante de l'architecture en recevant un traitement intégré avec le corps principal du bâtiment;
- une constance est privilégiée entre la modulation, la volumétrie et les détails architecturaux entre les bâtiments accessoires et principaux.

2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet relativement aux façades dans le secteur visé :

- assurer une harmonisation des matériaux de revêtement extérieur pour l'ensemble du quartier;
- favoriser un traitement distinctif des entrées principales des bâtiments et des éléments accessoires.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- toutes les façades doivent être traitées avec des matériaux cohérents en s'assurant que le niveau de détail architectural soit perceptible sur les façades et bâtiments secondaires;
- tous les traitements ou revêtements extérieurs sont composés de matériaux à caractéristique de qualité supérieure, les revêtements de maçonnerie comme la brique et la pierre (naturelle ou synthétique) sont utilisés sur la façade principale dans une grande proportion ou comme élément architectural d'importance. Les autres matériaux de revêtements tels que bois torréfié, bois massif peint en usine ou fibrociment et métal prépeint sont privilégiés. Tandis que le clin de vinyle est proscrit sur le bâtiment principal;
- les différents types de matériaux (solin, soffite, recouvrement de toiture, ouvertures, etc.) autant pour le bâtiment principal que secondaire, s'harmonisent entre eux;
- les couleurs utilisées pour les matériaux de revêtement extérieur sont réfléchies et les tons plus éclatants servent principalement ou uniquement d'accent;
- les murs de fondation sans finition sont peu apparents;
- la couleur des portes de garage diminue leur impact visuel de manière à ne pas prendre le pas sur l'entrée principale; et s'harmonise avec les autres revêtements;
- l'accès principal au bâtiment doit se démarquer par l'agencement des matériaux et leur composition architecturale ainsi que leur niveau de détail;
- les éléments accessoires tels les escaliers extérieurs et les balcons sont intégrés aux bâtiments, et ce, de façon à créer un ensemble architectural cohérent et harmonieux;
- lorsqu'utilisé, l'ornementation des composantes architecturales du bâtiment de par ses gabarits, ses rythmes et matériaux utilisés devrait contribuer à l'harmonie et souligner le style architectural contemporain recherché.

3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

- assurer une harmonisation du volume et de la hauteur de la toiture pour l'ensemble du quartier;
- permettre l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur de la toiture dans l'environnement bâti et naturel lors de la construction, l'agrandissement ou rénovation d'un bâtiment.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- les toits de tout bâtiment doivent avoir un nombre de versants correspondant au style architectural recherché;
- la volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux;
- une similitude est perceptible entre le profil de la toiture des bâtiments accessoires et de celle des bâtiments principaux.

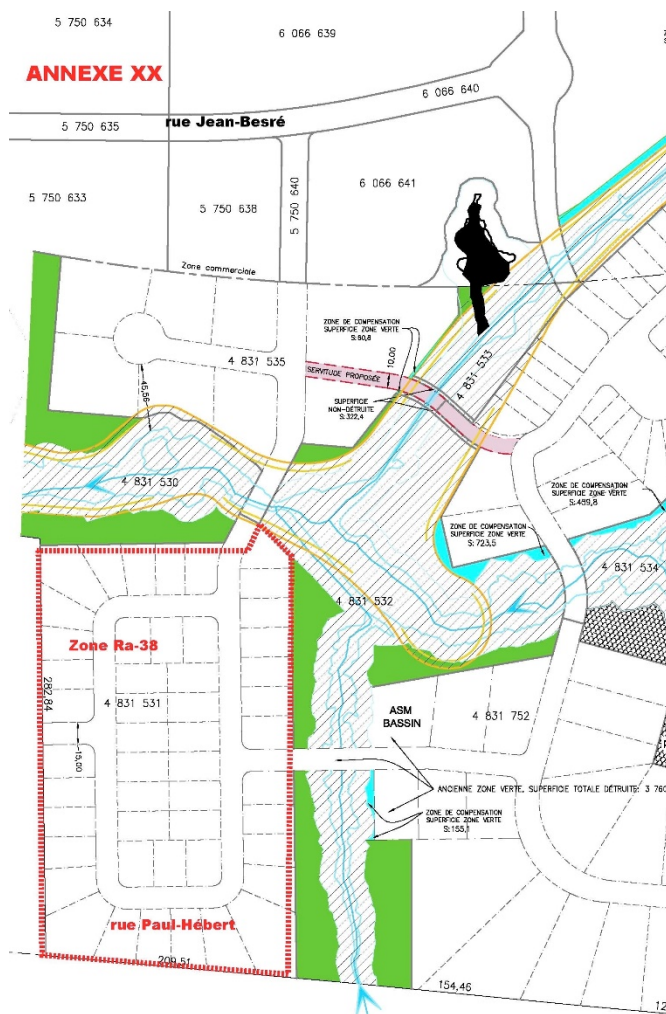
B) AU NIVEAU DE L'IMPLANTATION ET DE L'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

1. Objectifs et critères applicables à l'implantation et à l'aménagement d'un site

- intégrer dans l'aménagement paysager des séparations végétales permettant de démarquer les propriétés;
- intégrer dans un aménagement paysager ou prévoir une construction de qualité supérieure de manière à dissimuler tous les équipements mécaniques installés au sol, les structures d'utilité publique apparentes ainsi que les conteneurs à déchets et à récupération;
- minimiser le remblai et le déblai et s'assurer que les constructions s'ajustent à la topographie des terrains et non le terrain qui s'ajuste à la construction;
- les clôtures, murs de soutènements apparents et murets sont décoratifs. Ils sont harmonisés avec les matériaux des bâtiments et proscrivent ceux de moindre qualité tel que clôture galvanisée en maille de chaîne, bloc de béton coulé grossièrement, glissière de béton « jersey » ou piquet avec corde;
- s'assurer de préserver le maximum d'arbres matures de plus de 15 cm au DHP sur le terrain et s'assurer aussi de leur préservation;
- l'implantation des bâtiments du projet sont harmonisés en termes de gabarit, la transition des volumes et des niveaux de planchers se fait de façon progressive.

ANNEXE XX**ZONE VISÉE : La rue Paul-Hébert****Secteur résidentiel de faible densité**

La zone visée correspond à un secteur résidentiel de faible densité. Elle est délimitée au nord et à l'est par les zones de conservation AIRE-14 et AIRE-15, à l'ouest par la limite du lot 3798 812 et au sud par la limite du territoire de la ville de Cowansville, comme montré ci-après et préparé sur la base du plan de zonage en vigueur de manière à correspondre à la zone Ra-38.

**INTRODUCTION**

Cette zone se veut un secteur résidentiel à caractère architectural d'inspiration contemporaine. Les constructions résidentielles doivent donc présenter des caractéristiques particulières afin de maintenir un quartier d'aspect harmonieux par l'utilisation de matériaux de qualité et en reproduisant dans une juste mesure, les caractéristiques naturelles du site par l'intégration d'éléments paysagers et couverts végétaux distinctifs. Les objectifs et critères à atteindre sont les suivants :

A) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE**1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions**

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet dans le secteur visé :

- assurer le maintien d'un langage architectural cohérent ou de qualité pour l'ensemble du quartier visé;
- favoriser une architecture de qualité en évitant les compositions extérieures au style recherché;
- considérer les bâtiments accessoires contigus ou très apparents telle une partie intégrante du projet de construction;
- éviter un trop grand écart entre les différentes façades d'un même bâtiment.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- les constructions présentent une modulation par des décrochés, des variations de volumes ainsi que des détails architecturaux distinctifs au style contemporain;
- l'architecture des constructions s'inspire des constructions voisines afin d'assurer un tout cohérent;
- les interventions favorisent les éléments en saillies et les éléments architecturaux décoratifs modernes. Ces derniers sont considérés comme faisant partie intégrante de l'architecture en recevant un traitement intégré avec le corps principal du bâtiment;
- une constance est privilégiée entre la modulation, la volumétrie et les détails architecturaux entre les bâtiments accessoires et principaux.

2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet relativement aux façades dans le secteur visé :

- assurer une harmonisation des matériaux de revêtement extérieur pour l'ensemble du quartier;
- favoriser un traitement distinctif des entrées principales des bâtiments et des éléments accessoires.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- toutes les façades doivent être traitées avec des matériaux cohérents en s'assurant que le niveau de détail architectural soit perceptible sur les façades et bâtiments secondaires;
- tous les traitements ou revêtements extérieurs sont composés de matériaux à caractéristique de qualité supérieure, les revêtements de maçonnerie comme la brique et la pierre (naturelle ou synthétique) sont utilisés sur la façade principale dans une grande proportion ou comme élément architectural d'importance. Les autres matériaux de revêtements tels que bois torréfié, bois massif peint en usine ou fibrociment et métal prépeint sont privilégiés. Tandis que le clin de vinyle est proscrit sur le bâtiment principal;
- les différents types de matériaux (solin, soffite, recouvrement de toiture, ouvertures, etc.) autant pour le bâtiment principal que secondaire, s'harmonisent entre eux;
- les couleurs utilisées pour les matériaux de revêtement extérieur sont réfléchis et les tons plus éclatants servent principalement ou uniquement d'accent;
- les murs de fondation sans finition sont peu apparents;
- la couleur des portes de garage diminue leur impact visuel de manière à ne pas prendre le pas sur l'entrée principale; et s'harmonise avec les autres revêtements;
- l'accès principal au bâtiment doit se démarquer par l'agencement des matériaux et leur composition architecturale ainsi que leur niveau de détail;
- les éléments accessoires tels les escaliers extérieurs et les balcons sont intégrés aux bâtiments, et ce, de façon à créer un ensemble architectural cohérent et harmonieux;
- lorsqu'utilisé, l'ornementation des composantes architecturales du bâtiment de par ses gabarits, ses rythmes et matériaux utilisés devrait contribuer à l'harmonie et souligner le style architectural contemporain recherché.

3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

- assurer une harmonisation du volume et de la hauteur de la toiture pour l'ensemble du quartier;
- permettre l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur de la toiture dans l'environnement bâti et naturel lors de la construction, l'agrandissement ou rénovation d'un bâtiment.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- les toits de tout bâtiment doivent avoir un nombre de versants correspondant au style architectural recherché;

- la volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux;
- une similitude est perceptible entre le profil de la toiture des bâtiments accessoires et de celle des bâtiments principaux.

B) AU NIVEAU DE L'IMPLANTATION ET DE L'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

1. Objectifs et critères applicables à l'implantation et à l'aménagement d'un site

- intégrer dans l'aménagement paysager des séparations végétales permettant de démarquer les propriétés;
- intégrer dans un aménagement paysager ou prévoir une construction de qualité supérieure de manière à dissimuler tous les équipements mécaniques installés au sol, les structures d'utilité publique apparentes ainsi que les conteneurs à déchets et à récupération;
- minimiser le remblai et le déblai et s'assurer que les constructions s'ajustent à la topographie des terrains et non le terrain qui s'ajuste à la construction;
- les clôtures, murs de soutènements apparents et murets sont décoratifs. Ils sont harmonisés avec les matériaux des bâtiments et proscrivent ceux de moindre qualité tel que clôture galvanisée en maille de chaîne, bloc de béton coulé grossièrement, glissière de béton « jersey » ou piquet avec corde;
- s'assurer de préserver le maximum d'arbres matures de plus de 15 cm au DHP sur le terrain et s'assurer aussi de leur préservation;
- l'implantation des bâtiments du projet sont harmonisés en termes de gabarit, la transition des volumes et des niveaux de planchers se fait de façon progressive.



ANNEXE XXI

Plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA)

Objectifs et critères applicables aux zones : Raa-11, Raa-12 et Rb-18



Cowansville

GRANDIR - RAYONNER - PROSPÉRER

BENJAMIN GAUTHIER

— URBANISME // AMÉNAGEMENT —

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

Objectif 1.1. : 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 ;

2. Architecture et forme du bâtiment

Objectif 2.1. : Assurer une harmonie entre les constructions existantes et projetées

- 2.1.1 La pente et la forme de toit sont cohérentes avec celles des bâtiments existants limitrophes ;

2.1.2 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.) ;

2.1.3 L'aménagement de bâtiment accessoire doit éviter d'empiéter dans la bande végétalisée (écran d'intimité) adossée aux quartiers existants.

Objectif 2.2. : Favoriser des constructions durables et écologiques

2.2.1 La provenance des matériaux et les composantes doivent être dans la mesure du possible de la région ;

2.2.2 L'utilisation de toit vert, blanc ou pâle ;

2.2.3 Le recyclage et la récupération des matériaux sont assurés lors de la construction (tri à la source et autres) ;

2.2.4 L'utilisation de composantes éco énergétiques est favorisée ;

2.2.5 La performance de l'enveloppe est assurée par une isolation accrue.

Objectif 2.3. : Prioriser une diversification harmonieuse de l'architecture et des volumes entre les bâtiments d'une même rue

2.3.1 Une variété dans les coloris de matériaux, composantes architecturales et la volumétrie des bâtiments sur un même ilot est assurée ;

2.3.2 Des retraits, décrochés, avancées et surplombs sont priorités afin de dynamiser la façade principale.

Objectif 2.4. : Favoriser des bâtiments bien conçus et de qualité supérieure

2.4.1 Une uniformité visuelle des éléments architecturaux des bâtiments est priorisée tout en évitant la monotonie ;

2.4.2 L'intégration de matériaux nobles est favorisée en façade avant ;

2.4.3 Un traitement architectural particulier est priorisé sur les façades avant et latérales, plus particulièrement celles donnant sur les voies publiques ;

2.4.4 Les appareils tels que les thermopompes et autres sont dissimulés de la voie publique (favoriser façade latérale) ;

2.4.5 Les escaliers extérieurs sont dissimulés de la voie publique.

Objectif 2.5. : Assurer que la conception des bâtiments vise le bien-être des résidents

2.5.1 Une fenestration abondante est favorisée et permet une luminosité et une aération optimale des espaces de vie intérieure ;

2.5.2 Un accès direct à l'extérieur est priorisé pour chaque logement par des terrasses et balcons.

3. Stationnement hors rue

Objectif 3.1. : Réduire les impacts occasionnés par l'implantation des stationnements hors rue.

3.1.1 L'aménagement des stationnements en cour latérale est priorisé ;

3.1.2 L'implantation de stationnement devant la façade principale du bâtiment est évitée ;

3.1.3 L'aménagement de stationnement en cours arrière est évité lorsqu'adossé à des quartiers existants ;

3.1.4 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);

3.1.5 La combinaison des entrées charretières et des stationnements pour plus d'un bâtiment est favorisée ;

3.1.6 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.

Objectif 3.2. : Réduire les îlots de chaleur et capter l'eau de ruissellement

3.2.1 La plantation d'arbres à grand déploiement et à croissance rapide aux abords du stationnement est priorisée.

4. Aménagement paysager

Objectif 4.1. : Assurer de préserver les éléments naturels d'intérêts

4.1.1 L'abattage d'arbres est réalisé seulement dans le but de déployer des constructions ;

4.1.2 Les arbres d'intérêt sont préservés;

- 4.1.3 Une bande végétalisée (écran d'intimité) adossée au quartier existant est assurée en conservant les éléments naturels d'intérêts (arbres, arbustes d'intérêts) ;
- 4.1.4 La topographie naturelle du terrain est priorisée ;
- 4.1.5 Lors de déblai et le remblai, s'assurer de protéger les arbres d'intérêts.

Objectif 4.2. : Favoriser des espaces verts, des aires d'agrément et réintroduire des éléments naturels sur le terrain

- 4.2.1 Les superficies des aires d'agrément et de verdure sur le terrain sont priorisées;
- 4.2.2 La plantation d'arbre et de végétaux est favorisée ;
- 4.2.3 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 ;
- 4.2.4 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;
- 4.2.5 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 ;
- 4.2.6 Dans le cas où des clôtures sont construites, favoriser des matériaux naturels qui s'harmonisent avec l'aménagement paysager environnant.