



# Cowansville

## AVIS PUBLIC

### CONSULTATION ÉCRITE

(en remplacement d'une assemblée publique de consultation)  
CONCERNANT LE PROJET DE PPCMOI 2021-109

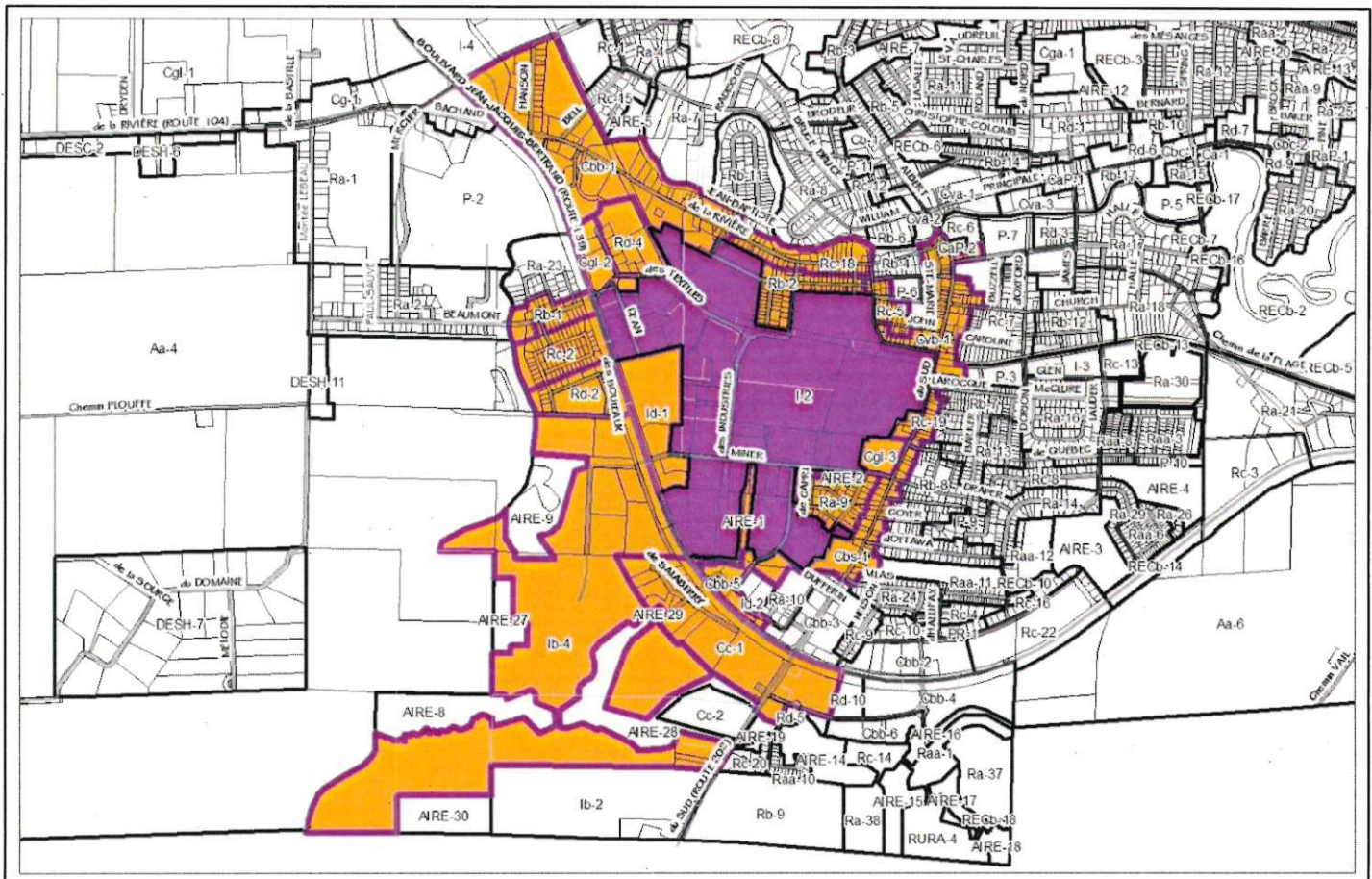
Conformément aux décrets et arrêtés ministériels en vigueur dans le cadre de la pandémie de la COVID-19, toute procédure autre que référendaire qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le rassemblement ou le déplacement de citoyens est suspendue, sauf si le conseil en décide autrement, auquel cas la procédure doit être remplacée par une consultation écrite d'une durée de 15 jours, annoncée au préalable par un avis public.

Avis est par les présentes donné, aux personnes intéressées, qu'à sa séance ordinaire tenue le 17 janvier 2022, le conseil municipal de la Ville de Cowansville a adopté par la résolution numéro 027-01-2022, le premier projet de résolution accordant la demande de PPCMOI numéro 2021-109, relativement au 291 rue Miner (lots 3 798 164, 3 799 140, 3 356 164 et 3 356 165 du cadastre du Québec).

Que ce projet de résolution vise à autoriser sous certaines conditions:

1. Le bâtiment accessoire soit localisé en cour avant résiduelle alors que le règlement l'interdit lorsqu'il est placé vis-à-vis le bâtiment principal;
2. Matériau extérieur en toile de vinyle alors que le règlement l'interdit;
3. Usage secondaire de vente au détail de l'industrie, opéré à l'intérieur d'un bâtiment accessoire alors que le règlement l'autorise à l'intérieur du bâtiment principal.

Que la zone concernée par les dispositions de l'article est constituée de la zone I-2 et des zones contiguës Cbb-1, Rc-18, Rb-2, Rc-5, Cvb-1, Rc-19, Cbs-1, Cgl-3, Ra-9, AIRE-2, Cbb-5, AIRE-1, Cc-1, Ib-4, Id-1, Rd-2, Rc-2, Rb-1, Cgl-2 et Rd-4, qui sont illustrées au croquis suivant :



(Secteur de la rue Miner)

Ce projet de résolution contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Ce projet de résolution, conformément à la loi et à l'arrêté ministériel en vigueur, fera l'objet d'une **consultation écrite**, en remplacement de la consultation publique.

En conséquence, toute personne désirant se faire entendre sur le présent projet de résolution doit, dans les 15 jours de la publication du présent avis, soit au plus tard le jeudi **10 février 2022**, faire parvenir ses commentaires à l'adresse suivante :

**Projet de PPCMOI numéro 2021-109 – Consultation écrite**

Hôtel de Ville

Service de l'Aménagement urbain et de l'Environnement

220, place Municipale

Cowansville QC J2K 1T4

Ou par courriel, à l'adresse électronique suivante :

[urba@ville.cowansville.qc.ca](mailto:urba@ville.cowansville.qc.ca)

Le projet de résolution, ainsi que tous les documents qui s'y rapportent, peuvent également être consultés sur le site Internet de la Ville ou à l'hôtel de Ville, 220, place Municipale, Cowansville, au bureau du Service de l'aménagement urbain et de l'environnement, du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h 30, et le vendredi de 8 h 30 à 13 h. En raison de la pandémie de la COVID-19, les bureaux administratifs de l'hôtel de ville étant fermés au public jusqu'à nouvel ordre, il est possible d'obtenir les documents sur rendez-vous ou par courriel en téléphonant au 450 263-0141.

Donné à Cowansville, ce 26 janvier 2022.

  
La greffière adjointe,  
Audrey Gagné

Extrait du procès-verbal de l'assemblée ordinaire du conseil municipal de Cowansville tenue le 17 janvier 2022, à 19 h 30, par vidéoconférence, suivant les directives établies par les décrets et arrêtés ministériels en vigueur dans le cadre de la COVID-19.

Sont présents : Mélanie Gobeille, Alain Daigle, Marie-France Beaudry, Stéphane Lussier, Yvon Pepin, Amélie Fournier, formant quorum sous la présidence de madame la mairesse Sylvie Beauregard

Sont également présents : M. Claude Lalonde, ing., directeur général, Mme. Julie Lamarche, OMA, greffière, Mme. Josée Tassé, CPA, CGA, OMA, trésorière et M. Marc-Antoine Dunlavey, urbaniste

**COPIE CERTIFIÉE  
CONFORME**

Audrey Gagné greffière adjointe

027-01-2022

**Adoption du premier projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 2021-109 relatif à un projet d'ajout d'un chapiteau en toile pour la vente au 291 rue Miner - lots 3 798 164, 3 799 140, 3 356 164 et 3 356 165**

Considérant qu'un projet d'installation d'un chapiteau en toile servant à la vente aux détails et promotion des produits de l'industrie localisé au 291 rue Miner a été déposé à la Ville;

Considérant que la Ville croit qu'il est d'intérêt d'approuver et d'appuyer « Les Spiritueux Ungava » étant un important producteur de spiritueux artisanaux de qualité supérieure, maintes fois récompensé à travers le monde, et se démarquent par l'utilisation d'ingrédients naturels locaux de première qualité;

Considérant que le projet tel que présenté est conforme aux critères et objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

Considérant que le projet s'intègre aux objectifs du plan stratégique de développement durable 2019-2023 de la Ville de Cowansville notamment :

- Affirmer le positionnement de Cowansville en tant que centre régional économique, de services et de commerces (Objectif 2.1)
  - Poursuivre le développement Cowansville comme pôle économique, de santé et de services institutionnels. (Stratégie 2.1.1)
- Favoriser les pratiques durables des entreprises (Objectif 2.2)
  - Promouvoir le développement durable et l'économie circulaire sur le territoire. (Stratégie 2.2.1)
    - Soutenir les projets symbiose industrielle sur le territoire de Cowansville;
- Stimuler la production et la consommation de produits locaux (Objectif 2.3)
  - Soutenir la consommation et le rayonnement des produits locaux (Stratégie 2.3.1)
    - Soutenir la démarche et la promotion de l'offre de produits locaux et du terroir en créant une image marketing distinctive.
- Assurer la protection et la mise en valeur des milieux naturels et du patrimoine bâti (Objectif 3.1);
  - Mettre en valeur le patrimoine bâti (Stratégie 3.1.1)

- Embellir les zones commerciales et industrielles en favorisant le verdissement;

Considérant que le projet présente certains éléments non conformes au règlement de zonage en vigueur, tels que :

1. Bâtiment accessoire localisé en cour avant résiduelle alors que le règlement l'interdit lorsqu'il est placé vis-à-vis le bâtiment principal;
2. Matériau extérieur en toile de vinyle alors que le règlement l'interdit;
3. Usage secondaire de vente au détail de l'industrie, opéré à l'intérieur d'un bâtiment accessoire alors que le règlement l'autorise à l'intérieur du bâtiment principal;

Considérant le Règlement numéro 1881 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) en vigueur;

Considérant que la réglementation de zonage encadre les usages secondaires et que le projet doit respecter les normes particulières suivantes :

1. l'espace maximal aménagé pour la vente au détail comme usage secondaire est de 500 m<sup>2</sup> sans jamais excéder 20% de la superficie du bâtiment principal pour une industrie qui fabrique;
2. l'usage secondaire « Vd » doit cesser si l'usage principal n'est plus en vigueur ou en opération;
3. un certificat d'occupation spécifique est obligatoire pour un usage « Vd »;

Considérant l'avis favorable à l'unanimité du comité consultatif d'urbanisme avec conditions émis à l'égard de la présente demande en date du 2 décembre 2021;

Considérant que ce projet est assujéti à une consultation écrite, en remplacement de la consultation publique, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ainsi qu'aux règles édictées par tout décret ou arrêté ministériel en vigueur dans le cadre de la pandémie de la COVID-19 et qu'un avis public sera publié à cet effet;

Il est proposé par Madame la conseillère Mélanie Gobeille

Appuyé par Madame la conseillère Amélie Fournier

Et résolu :

D'adopter le premier projet PPCMOI numéro 2021-109, afin d'autoriser, sur l'immeuble situé au 291 rue Miner, lots 3 798 164, 3 799 140, 3 356 164 et 3 356 165 du cadastre du Québec, que :

1. Le bâtiment accessoire soit localisé en cour avant résiduelle alors que le règlement l'interdit lorsqu'il est placé vis-à-vis le bâtiment principal;

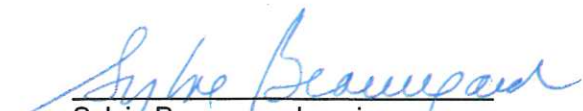
2. Matériaux extérieur en toile de vinyle alors que le règlement l'interdit;
3. Usage secondaire de vente au détail de l'industrie, opéré à l'intérieur d'un bâtiment accessoire alors que le règlement l'autorise à l'intérieur du bâtiment principal.

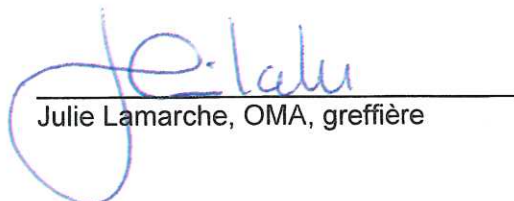
D'assujettir le projet PPCMOI numéro 2021-109 aux conditions suivantes :

1. le propriétaire devra fournir lors du dépôt du permis de construire; un plan d'aménagement paysager et voir à la réalisation du site tel que soumis. Le plan devra être accepté par le conseil;
2. les éléments structuraux des murs du chapiteau devront être recouverts d'un revêtement similaire et de même couleur que celui des toiles des murs.

D'autoriser que la consultation publique prévue par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* soit remplacée par une consultation écrite d'une durée de 15 jours, et ce, conformément à tout décret ou arrêté ministériel en vigueur dans le cadre de la pandémie de la COVID-19.

Adoptée à l'unanimité

  
Sylvie Beauregard, mairesse

  
Julie Lamarche, OMA, greffière

Demande de PPCMOI 2021-109 / 291 rue Miner  
 Les Spiritueux Ungava Spirits Co. Ltd  
 CCU 7 octobre 2021 / Révision 2 décembre 2021

Ville de Cowansville

**Fiche de la propriété**



**Propriétaire / emplacement**

UNGAVA SPIRITS CO. LTD  
 291 RUE MINER

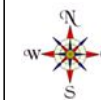
**Informations du rôle**

Matricule: 6206-88-6085-0-000-0000  
 Code d'usage: 2092  
 Zonage: I-2

Superficie: 20 343.80  
 Frontage: 91.27  
 Profondeur: 289.52  
 Valeur bâtisse: 1 692 000,00 \$  
 Valeur terrain: 122 100,00 \$  
 Valeur immeuble: 1 814 100,00 \$

**Cadastre(s)**

3798164 3799140 3356164 3356165



Échelle : 1:3904

**Premier projet PPCMOI numéro 2021-109, afin d'autoriser, sur l'immeuble situé au 291 rue Miner, lots 3 798 164, 3 799 140, 3 356 164 et 3 356 165 du cadastre du Québec, que:**

1. Le bâtiment accessoire soit localisé en cour avant résiduelle alors que le règlement l'interdit lorsqu'il est placé vis-à-vis le bâtiment principal;
2. Matériaux extérieur en toile de vinyle alors que le règlement l'interdit;
3. Usage secondaire de vente au détail de l'industrie, opéré à l'intérieur d'un bâtiment accessoire alors que le règlement l'autorise à l'intérieur du bâtiment principal.

D'assujettir le projet PPCMOI numéro 2021-109 aux conditions suivantes :

1. le propriétaire devra fournir lors du dépôt du permis de construire; un plan d'aménagement paysager et voir à la réalisation du site tel que soumis. Le plan devra être accepté par le conseil;
2. les éléments structuraux des murs du chapiteau devront être recouverts d'un revêtement similaire et de même couleur que celui des toiles des murs.

Ce projet de résolution contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Ce projet de résolution, conformément à la loi et à l'arrêté ministériel en vigueur, fait l'objet d'une **consultation écrite**, en remplacement de la consultation publique.

En conséquence, toute personne désirant se faire entendre sur le présent projet de résolution doit, dans les 15 jours de la publication du présent avis, soit au plus tard le jeudi **10 février 2022**, faire parvenir ses commentaires à l'adresse suivante :

**Projet de PPCMOI numéro 2021-109 – Consultation écrite**

Hôtel de Ville

Service de l'Aménagement urbain et de l'Environnement

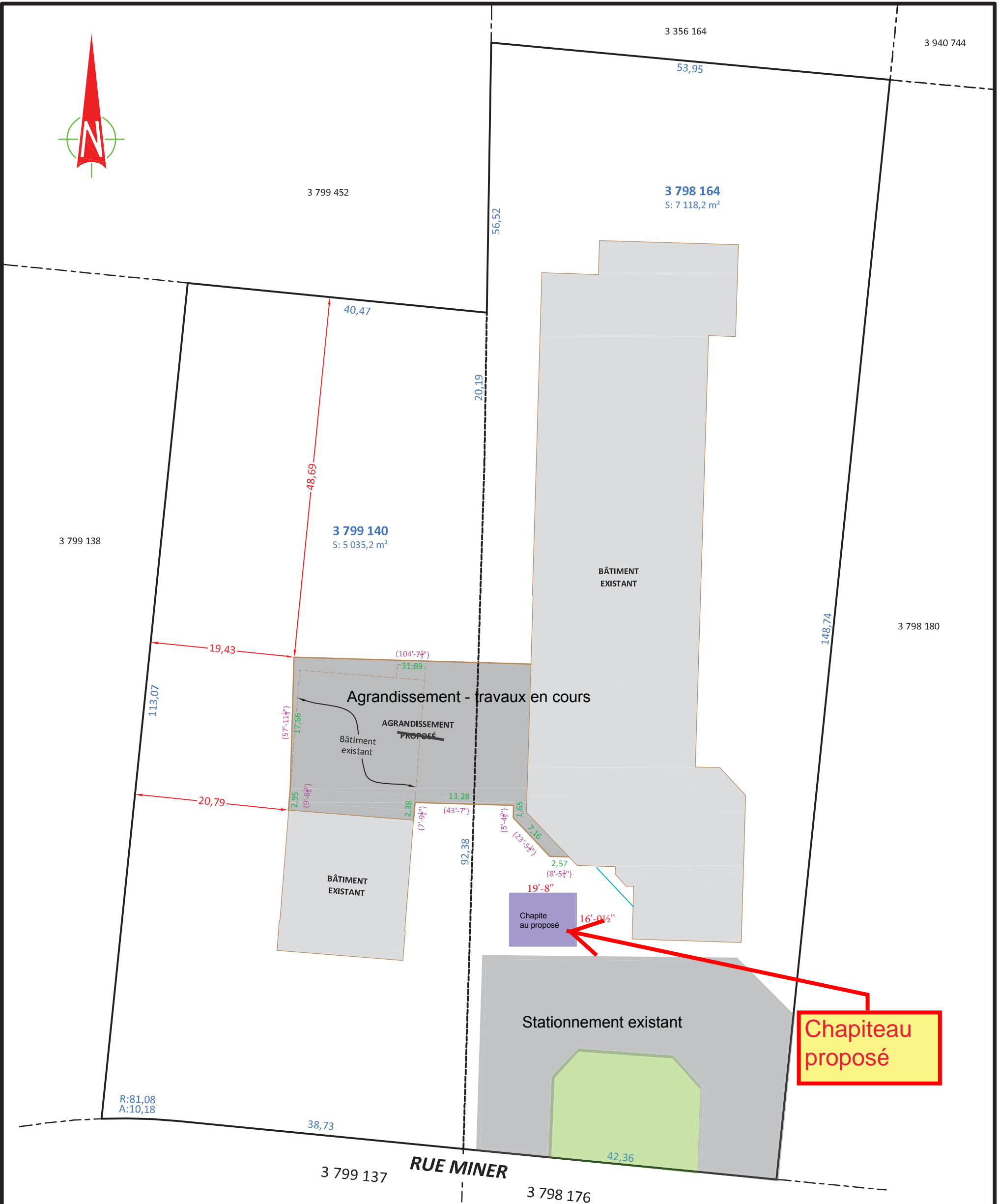
220, place Municipale

Cowansville QC J2K 1T4

Ou par courriel, à l'adresse électronique suivante :

[urba@ville.cowansville.qc.ca](mailto:urba@ville.cowansville.qc.ca)





NOTE: Les mesures indiquées sur ce plan sont en mètres (SI) et les mesures de l'agrandissement proviennent d'un plan fourni par le client.  
 Ce plan ne doit servir que pour fins d'approbation par les autorités compétentes de la ville de Cowansville.  
 Toute utilisation par un tiers doit être autorisée par l'arpenteur-géomètre soussigné.  
 Les mesures des bâtiments proposés sont montrées à partir de l'extérieur des fondations.

<b>PLAN PROJET D'IMPLANTATION</b>		 <b>COWANSVILLE GRANBY</b> BROMONT FARNHAM MANSONVILLE 516 rue du Sud, Cowansville, (QC), J2K 2X8 TEL.: (450) 263-8333    robert@miguefournier.ca Web: www.miguefournier.ca
LOT(S): <b>3 798 164 ET 3 799 140</b>		
CADASTRE: <b>CADASTRE DU QUÉBEC</b>	COPIE CERTIFIÉE CONFORME À L'ORIGINAL CONSERVÉ DANS MON GREFFE	
MUNICIPALITÉ: <b>VILLE DE COWANSVILLE</b>		
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: <b>MISSISQUOI</b>	Signé à Cowansville, le <b>4 mai 2020.</b>	
ÉCHELLE: <b>1:500</b> PLAN: <b>831A</b>		



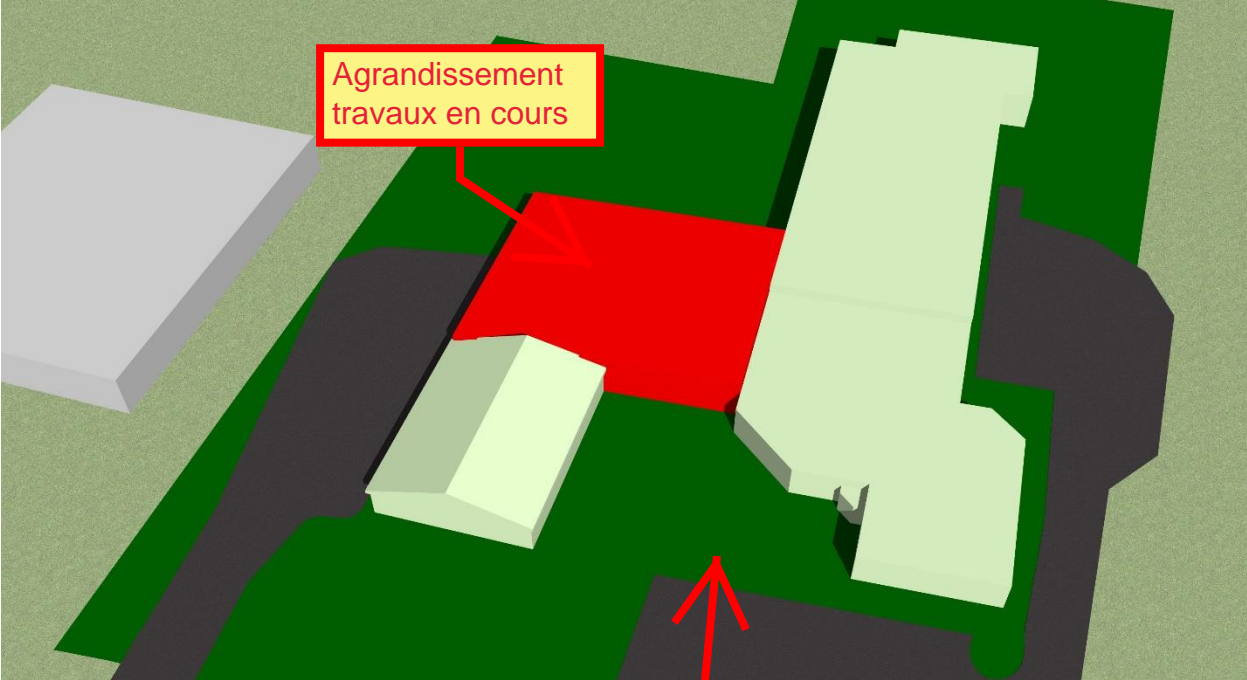
Agrandissement  
2011

Agrandissement  
2021

Domaine Pinnacle -  
Bureau administratif

Chapiteau  
proposé  
20 x 16 pieds

Google



Site projeté pour chapiteau

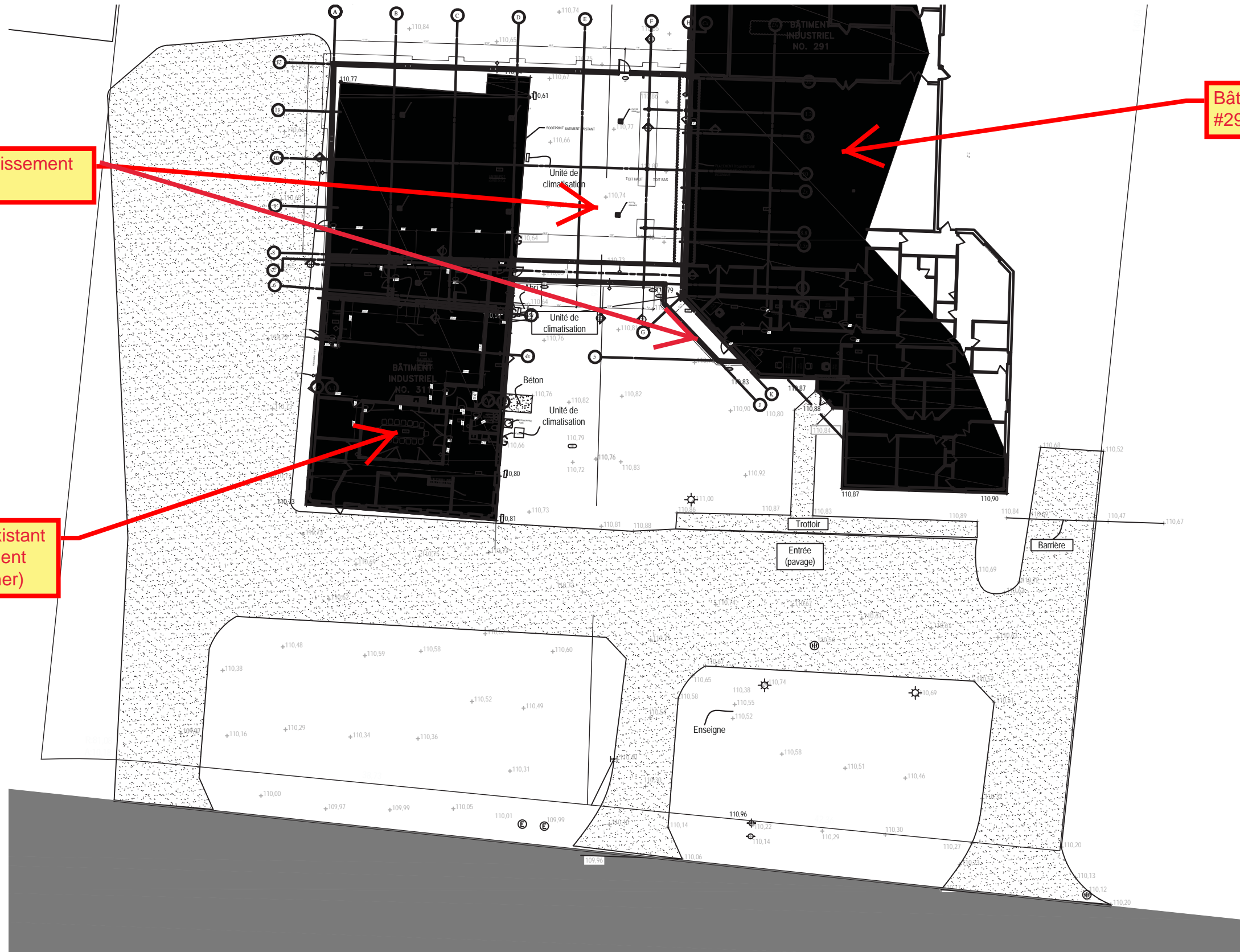
# IMPLANTATION PARTIEL

3 798 180

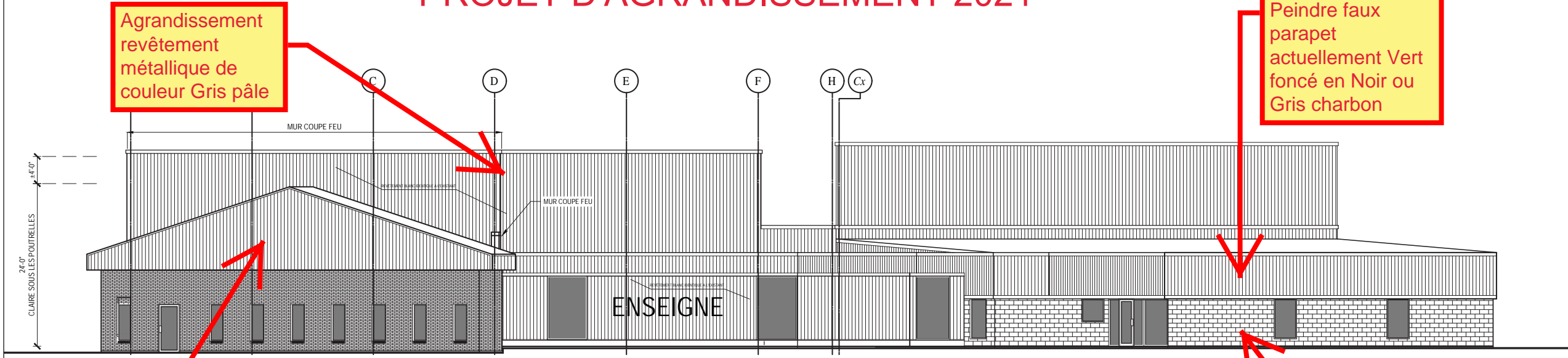
Agrandissement  
2021

Bâtiment existant  
#291 rue Miner)

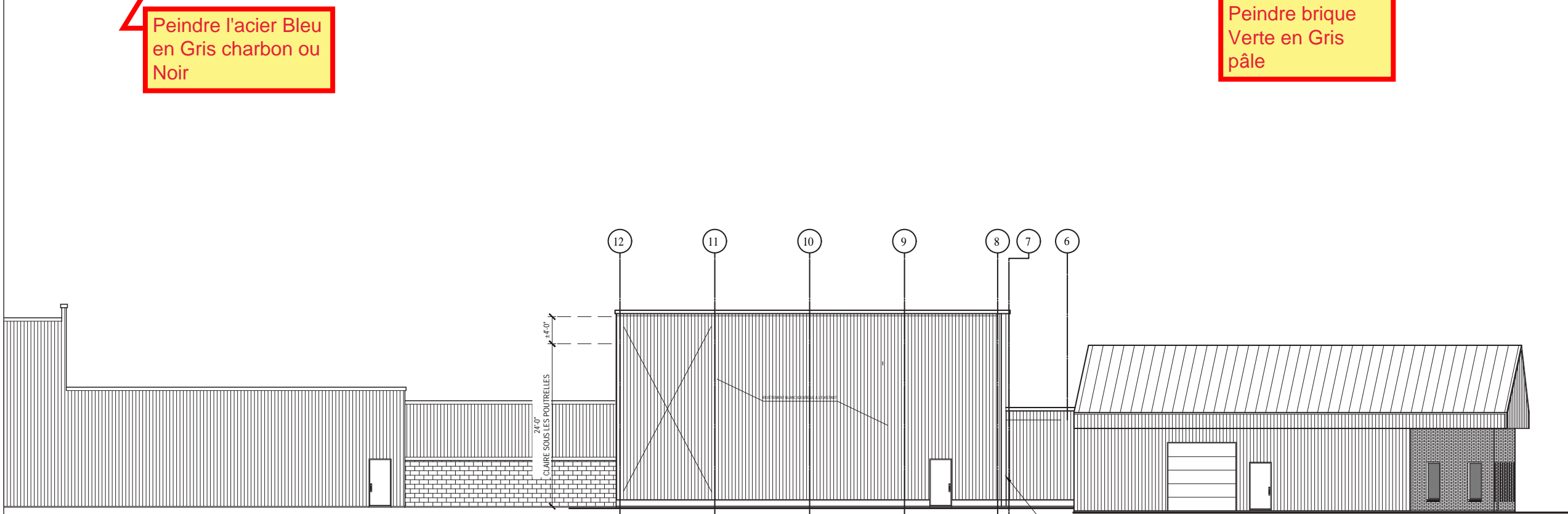
Bâtiment existant  
(anciennement  
301 rue Miner)



# PROJET D'AGRANDISSEMENT 2021



ELEVATION AVANT - PROPOSEE  
Echelle 1/8" = 1'-0"



ELEVATION GAUCHE - PROPOSEE  
Echelle 1/8" = 1'-0"

## NOTES GÉNÉRALES

Toutes les mesures devront être prises sur le chantier avant le début des travaux. Toute omission ou anomalie devra être rapportée par écrit à l'architecte avant le début des travaux.

Les intervenants ayant besoin de plus de précisions devront vérifier eux-mêmes les dimensions sur le chantier.

Avant de faire les ouvertures sur le chantier, prendre la dimension des portes et fenêtres commandées et adapter les ouvertures brutes pour les accommoder.

Pour toute question de structure, vérifier avec l'ingénieur en structure.

Pour toute question de mécanique, de ventilation ou d'électricité, vérifier avec les ingénieurs en mécanique et ventilation.

Le fournisseur de poutres, poutrelles, colonnes, solives et autre élément de structure de plancher, ainsi que l'entrepreneur général, devront tenir compte de tout les éléments de plomberie, gaine de ventilation et cheminées, lors du calcul de ces éléments de structure et pour leur emplacement.

Le fournisseur de tout élément de structure de toiture, ainsi que l'entrepreneur général, devront tenir compte de la localisation des cheminées (poêle à bois, foyer, fournaise etc.) lucarnes et tout autre élément pouvant avoir un impact sur l'emplacement des fermes de toit lors de la conception et l'installation des fermes.

Les poutres, linteaux, colonnes, poutrelles et tout autre élément structural identifiés sur les plans mais non spécifiés devront être calculés par un ingénieur en structure.

L'entrepreneur devra prévoir les linteaux aux ouvertures qui le nécessite et se référer aux plans de l'ingénieur en structure pour leurs spécifications.

Tous les changements aux plans et aux matériaux spécifiés devraient être approuvés par écrit par l'architecte.

C-1 numéro de la coupe / détail  
A-1 numéro page

**POUR PERMIS**  
CE PLAN N'EST PAS ÉMIS POUR CONSTRUCTION

10			
9			
8			
7			
6			
5			
4			
3			
2			
1	19 AOUT 2020	POUR PERMIS	D.S.
No.	DATE	DESCRIPTION	PAR

- Vérifier les dimensions et les conditions sur le site et aviser l'architecte de toute erreur ou omission avant de procéder.
- Ne mesurer aucune dimension à l'échelle sur les plans.
- Les plans demeurent la propriété de l'architecte. Ils ne peuvent être utilisés ou reproduits qu'avec l'accord écrit de l'architecte et suite au règlement de tous honoraires convenus et/ou facturés.
- Les droits d'auteur demeurent la propriété de l'architecte et personne ne peut enfreindre les lois qui s'appliquent.

**ATELIER**  
**A.BELLAVANCE inc.**

82 Boul. Bromont, Suite E-101  
Bromont, Québec, J2L 2K3  
Téléphone: (450) 534-1616  
Télécopieur: (450) 534-3116  
Courriel: info@alanbellavance.com

Projet:	UNGAVA COWANSVILLE, QUÉBEC		
Titre:	ELEVATIONS SUD ET OUEST		
Dessiné par:	PATRICK TURNER	No. de projet:	#3304
Vérifié par:	ALAN BELLAVANCE	Révision:	#1 - 19 AOUT 2020
Date:	2 DEC 2019	Page no.:	<b>A-06</b>
Échelle:	1/8" = 1'-0"		

Version à jour 15 déc 2021



Version à jour 15 déc 2021



Version à jour 15 déc 2021





Version à jour 15 déc 2021



Version à jour 15 déc 2021



Version à jour 15 déc 2021





Site projeté pour chapiteau



## EXEMPLE RÉEL SIMILAIRE



Vue intérieure porte vitrée



Vue intérieure  
Mur rigide en « Alupanel»



# FICHE TECHNIQUE

## Vinyle

---

- Vinyle enduit 22oz
- Retardement au feu NFPA 701 et CAN/ULC-S109
- Opaque aux rayons UV (*Blackout*)
- Vinyle anti-moisissures
- Toile insérée dans les rails Keder (13mm)
- Roulettes permettant l'ouverture des murs
- Poches de transport des pièces de vinyle incluses

## TYPES DE FENÊTRES

---

Types de fenêtres de murs, pignons et toits



Fenêtres françaises teintées



Fenêtres françaises claires



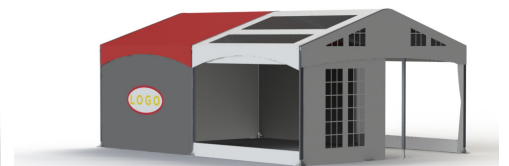
Blanc (sans fenêtres)



Fenêtre panoramique teintée



Fenêtre panoramique claire



Couleur, impression et autocollants

- Vinyle coloré au choix
- Impression sur vinyle
- Impression d'autocollants grand format