


PLANIFICATION DU SECTEUR DU CENTRE COMMERCIAL ET DE LA RUE PRINCIPALE

RAPPORT SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

Document préparé par  atelier
urbain

Mars 2026



MISE EN CONTEXTE

La Ville de Cowansville a entrepris l'élaboration d'un Plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur du centre commercial et de la rue Principale afin de planifier son évolution et de renforcer son rôle au cœur du centre-ville. Dans ce contexte, une démarche participative a été réalisée afin de recueillir les besoins et les idées de la population quant à l'avenir de ce secteur stratégique.

Les résultats présentés dans ce rapport synthétisent les principaux constats issus de cette démarche.

Plan particulier d'urbanisme

Le Plan particulier d'urbanisme (PPU) constitue un outil de planification permettant de préciser la vision d'aménagement pour un secteur spécifique du territoire. Dans le cas du secteur du centre commercial et de la rue Principale, le PPU vise notamment à définir les orientations de développement, à préciser les vocations souhaitées et à orienter l'aménagement des espaces publics, de la mobilité et du cadre bâti.

Cette démarche permettra d'encadrer les transformations futures du secteur et de soutenir le développement d'un milieu de vie attractif, dynamique et cohérent avec l'identité du centre-ville de Cowansville.



50 personnes ont participé à la soirée de consultation



306 personnes ont répondu au questionnaire en ligne

Activités organisées

La démarche participative visait à recueillir les besoins, perceptions et idées de la population pour orienter les réflexions sur la réalisation du PPU.

Une soirée de consultation publique a eu lieu le 25 février 2026 à l'école Massey-Vanier. Après une présentation d'une trentaine de minutes, les personnes participantes ont pu discuter en sous-groupes de différents thèmes liés à l'avenir du secteur :

1. Vocations et architecture
2. Espaces publics et verdissement
3. Mobilité et accès.

En complément, un questionnaire en ligne a été diffusé afin de rejoindre un plus grand nombre de personnes. Les questions portaient sur les mêmes sujets abordés lors de la soirée de consultation.

Les résultats présentés dans les pages suivantes sont issus de l'ensemble de la démarche participative. Toutefois, lorsque des pourcentages sont présentés, ceux-ci sont issus uniquement du questionnaire en ligne.

APPRÉCIATION DU SECTEUR

Les personnes consultées reconnaissent le potentiel du secteur et apprécient sa localisation centrale, la présence de petits commerces sur la rue Principale et les espaces verts le long de la rivière Yamaska, mais plusieurs ont souligné un manque d'animation, de diversité commerciale, de qualité architecturale et d'aménagements invitant à s'y attarder.

Ce qui est apprécié

Commerces de proximité

Même si l'offre doit évoluer, il existe un fort attachement aux petits commerces de la rue Principale (63 %), puis également pour les commerces de grande surface (29 %).

Promenade riveraine (59 %)

Le sentier le long de la rivière Yamaska est perçu comme un atout structurant du secteur.

Parcs et espaces publics (36 %)

Même si jugés insuffisants ou à améliorer par certains, le parc Centre-Ville et la Place du 150^e sont mentionnés positivement.

Accès et stationnements (34 %)

La présence de nombreux stationnements est jugée pratique par certains, bien qu'elle soit aussi critiquée par d'autres. La facilité de se déplacer à pied une fois stationné est toutefois appréciée.

Potentiel de centralité (27 %)

Sa localisation centrale en fait un secteur stratégique pour consolider l'identité du centre-ville de Cowansville.

Dynamisme culturel

Le secteur est reconnu comme possédant déjà une base culturelle intéressante, notamment avec la présence du cinéma.

Ce qui est à améliorer*

Apparence du centre commercial

Le modèle du centre commercial refermé sur lui-même est remis en question et son architecture est considérée comme peu intéressante.

Manque de vitalité

Le manque d'animation et de diversité commerciale est déploré, notamment avec peu de lieux où s'attarder (terrasses, cafés), et une faible continuité des vitrines commerciales.

Manque de charme et d'identité

L'architecture et les aménagements actuels sont jugés peu attrayants, ce qui contribue à l'impression d'un lieu moins accueillant et distinctif que d'autres centres-villes de la région.

Dominance de l'automobile

La prédominance des espaces de stationnement réduit la convivialité du secteur.

* Cette question a été posée seulement lors de l'atelier.

SOUHAITS POUR LE SECTEUR

Les personnes consultées ont identifié plusieurs éléments qui permettraient d'améliorer l'attractivité et la vitalité du secteur. Les résultats mettent notamment en évidence un besoin accru de commerces de proximité, d'une meilleure qualité architecturale, d'espaces publics conviviaux et d'aménagements favorisant les déplacements actifs.

Commerces et services de proximité (71 %)

Le besoin le plus exprimé concerne la diversification de l'offre commerciale, notamment par l'ajout d'une épicerie, davantage de restaurants et autres commerces alimentaires spécialisés, ainsi que des boutiques variées (vêtements, librairie, etc.).

Intégration architecturale (40 %)

La qualité architecturale des bâtiments du secteur doit être améliorée afin de renforcer l'identité du centre-ville. L'atelier a aussi mis en lumière le potentiel de transformer le centre commercial pour le rendre plus ouvert et animé, mieux connecté à la rue Principale et aux espaces publics.

Vocation culturelle et communautaire (25 %)

Le développement d'activités culturelles et communautaires est souhaité afin de renforcer l'animation du secteur. Cet aspect a été particulièrement évoqué lors de l'atelier comme une piste porteuse pour affirmer l'identité du secteur.

Espaces verts et aménagements paysagers (24 %)

L'ajout d'espaces verts, d'arbres et d'aménagements paysagers permettrait d'améliorer le cadre de vie et le confort des usagers.

Déplacements actifs et sécurité (22 %)

L'amélioration des conditions de déplacement à pied et à vélo a été mentionnée, notamment par l'ajout de pistes cyclables sécurisées et de liens piétons mieux aménagés.

Lieux de rassemblement (21 %)

La création d'une place publique ou d'un espace de rassemblement est identifiée comme un levier important pour favoriser les rencontres et la tenue d'activités. Des aménagements comme des terrasses commerciales, un marché public ou des espaces événementiels ont été évoqués.

Mobilier urbain et aménagements conviviaux (14 %)

L'ajout de mobilier urbain, comme des bancs, des espaces de repos et des lieux pour s'attarder, permettrait de rendre le secteur plus accueillant.

Logements (10 %)

L'ajout de logements, notamment au-dessus des commerces ou sous forme de logements abordables, contribuerait à soutenir l'animation du secteur en plus de répondre à un besoin.

THÉMATIQUE 1

VOCATIONS ET ARCHITECTURE

Un consensus clair se dégage en faveur de commerces de proximité à petite échelle, contribuant à l'animation du secteur. L'idée d'un quartier mixte, combinant commerces, services et logements, est largement privilégiée. La vocation culturelle du centre-ville pourrait également être davantage mise de l'avant. L'ajout de logements est globalement accepté, mais dans une forme modérée et progressive. Les discussions mettent de l'avant une architecture à échelle humaine, bien intégrée au tissu existant et favorisant des façades actives au rez-de-chaussée.

Positionnement

Lors de l'atelier, chaque sous-groupe était invité à se positionner entre deux options opposées afin d'exprimer ses préférences. Un exercice similaire était proposé dans le questionnaire en ligne.

Quelle place devrait occuper les commerces et services dans le quartier ?

Commerces et services de grande surface, complémentaires à ceux le long du boulevard Jean-Jacques Bertrand

Commerces de proximité de plus petite surface, intégrant des logements aux étages supérieurs



Quelle devraient être l'intensité et la forme du développement architectural dans le quartier ?

Bâtiments plus bas, à échelle humaine, intégrés au tissu existant

Bâtiments plus hauts et plus denses, marquant une transformation du secteur



Images d'inspiration

Les images ci-contre ont été présentées lors de l'atelier. Les constats suivants émergent :

Préférence marquée pour une architecture en brique et à échelle humaine (51 % - questionnaire)

Les bâtiments de 3 à 5 étages, avec des matériaux chaleureux comme la brique et des détails architecturaux sobres et de qualité, ont recueilli le plus d'appuis.

Intérêt pour des bâtiments contemporains bien intégrés au contexte (42 %)

Les projets combinant une architecture actuelle avec des matériaux et une échelle compatibles avec le tissu urbain existant ont reçu davantage d'adhésion.

Appui aux projets mixtes animant le rez-de-chaussée

Les images présentant des commerces en rez-de-chaussée, des terrasses et des façades actives sont particulièrement appréciées, car elles contribuent à l'animation de la rue.

Réserves face aux architectures perçues comme trop modernes ou massives (12 %)

Les bâtiments très vitrés, aux formes jugées trop imposantes ou peu intégrées au contexte, ont suscité davantage de critiques.

Peu d'appui pour les typologies plus génériques

Les bâtiments au style neutre ou standardisé ont reçu peu de votes et généré moins d'intérêt.



Synthèse

Consensus pour un quartier mixte et animé

L'idée d'un secteur combinant commerces, logements et activités culturelles est largement partagée.

Préférence pour des commerces de proximité

Les personnes consultées privilégient des commerces à petite échelle plutôt que des grandes surfaces commerciales.

Transformation souhaitée du centre commercial

Le modèle actuel est remis en question et son ouverture vers la rue et les espaces publics est envisagée.

Ouverture à la densification, mais avec prudence

L'ajout de logements est accepté, mais dans une forme modérée et bien intégrée au contexte. Certains parlent de 5 à 8 étages, d'autres préfèrent 2 à 3 étages maximum.

Architecture à échelle humaine privilégiée

Les discussions mettent de l'avant des bâtiments de hauteur modérée, avec des façades actives et des matériaux chaleureux.

THÉMATIQUE 2

ESPACES PUBLICS ET VERDISSEMENT

Les échanges mettent en évidence une volonté de renforcer la qualité et l'attractivité des espaces publics dans le secteur. La mise en valeur de la rivière et l'ajout d'espaces verts apparaissent comme des priorités, afin de créer des lieux plus agréables. Les personnes consultées souhaitent également des espaces publics favorisant les rencontres, tout en conservant un équilibre entre des lieux plus dynamiques typiques d'un centre-ville et d'autres plus calmes et verdoyants.

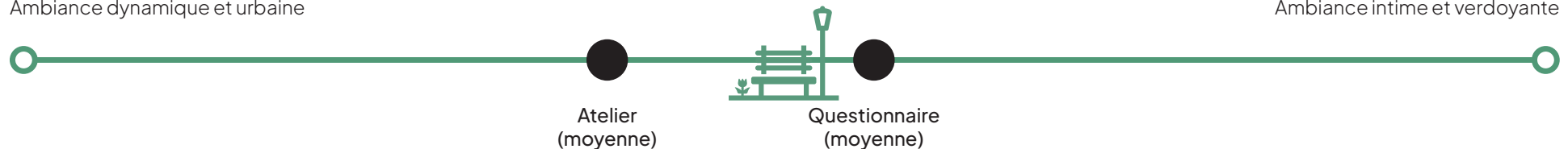
Positionnement

Lors de l'atelier, chaque sous-groupe était invité à se positionner entre deux options opposées afin d'exprimer ses préférences. Un exercice similaire était proposé dans le questionnaire en ligne.

Quel caractère donner aux espaces publics ?

Ambiance dynamique et urbaine

Ambiance intime et verdoyante



Quelle importance devrait-on accorder au verdissement dans l'aménagement du quartier ?

Verdissement ponctuel et intégré aux aménagements existants

Végétation omniprésente et prioritaire, biodiversité et résilience



Images d'inspiration

Les images ci-contre ont été présentées lors de l'atelier. Les constats suivants émergent :

La rivière à mettre en valeur (68 % - questionnaire)

L'image de la promenade riveraine a reçu le plus d'appuis. La rivière est revenue fréquemment dans les discussions, étant perçue comme un atout distinctif du centre-ville et un lieu privilégié à mettre en valeur par des aménagements publics.

Appui aux aménagements favorisant la marche et l'animation (66 %)

Les images présentant des rues partagées ou des axes commerçants plus conviviaux pour les piétons ont suscité de l'intérêt, puisqu'elles contribuent à créer des espaces publics vivants.

Préférence pour des espaces publics ouverts, verts et accessibles (27 %)

Les images montrant des corridors piétonniers végétalisés et des espaces verts ouverts sont davantage appréciées. À l'inverse, les aménagements plus enclavés ou minéraux, comme les cours semi-publics fermés, ont reçu moins d'appuis et sont perçus comme moins accueillants.

Synthèse

La rivière comme élément structurant du projet

Sa mise en valeur est perçue comme une priorité pour renforcer l'identité et l'attractivité du secteur.

Volonté de créer des espaces publics rassembleurs

L'idée d'une place publique ou d'espaces animés favorisant les rencontres ressort clairement.

Importance accordée au verdissement du secteur

L'ajout d'arbres, d'espaces verts et d'aménagements paysagers est fortement souhaité.



Équilibre entre stationnement et espaces piétons

Si plusieurs souhaitent conserver un accès automobile dans le secteur, d'autres privilégient davantage d'espaces piétonnés.

Réserves face aux espaces trop minéraux ou enclavés

Les aménagements fermés ou peu végétalisés suscitent moins d'adhésion.

THÉMATIQUE 3

MOBILITÉ ET ACCÈS

Les échanges mettent en évidence une volonté d'améliorer les conditions de déplacement dans le secteur, notamment en favorisant les modes actifs et la sécurité des usagers. Les aménagements facilitant la marche et le vélo sont privilégiés, tandis que les interventions liées au stationnement et à l'automobile suscitent des positions plus nuancées.

Positionnement

Lors de l'atelier, chaque sous-groupe était invité à se positionner entre deux options opposées afin d'exprimer ses préférences. Un exercice similaire était proposé dans le questionnaire en ligne.

Comment souhaitez-vous que les résidents et visiteurs se déplacent dans le quartier ?

Priorité à la fluidité de la circulation et accès en voiture

Prédominance des déplacements à pied et à vélo et diminution de l'espace dédié au stationnement



Images d'inspiration

Les images ci-contre ont été présentées lors de l'atelier. Les constats suivants émergent :

Importance accordée à la sécurité et à l'accessibilité (48 % - questionnaire)

Les aménagements visant la sécurisation des intersections et l'amélioration de l'accessibilité universelle ont été bien reçus, ce qui traduit un désir de se déplacer à pied de façon conviviale dans le secteur.

Appui marqué aux aménagements favorisant les déplacements à vélo (37 %)

Les images illustrant des pistes cyclables, des parcours partagés et des stationnements sécurisés pour vélos ont recueilli le plus d'appuis, témoignant d'un intérêt pour faciliter et encourager les déplacements à vélo.

Positions plus nuancées concernant les solutions liées à l'automobile (36 %)

Les images associées au stationnement souterrain ou aux pôles de mobilité (bornes électriques, autopartage) ont suscité un certain intérêt, mais les appuis sont moins marqués et plus partagés.

Synthèse

Priorité aux déplacements actifs

Les aménagements favorisant la marche et le vélo ont reçu les appuis les plus clairs, avec la sécurisation des intersections et l'amélioration des parcours piétons et cyclables.

Volonté de mieux connecter les différents espaces du secteur

L'amélioration des liens entre la rue Principale, le centre commercial, les espaces publics et les quartiers limitrophes est souhaitée par l'ajout de nouveaux parcours et rues.

Volonté de mieux intégrer le stationnement

Plutôt qu'une suppression complète, les échanges suggèrent de repenser son organisation, notamment par la relocalisation de certains espaces, l'intégration possible de stationnements souterrains et une réduction du stationnement en façade.

