

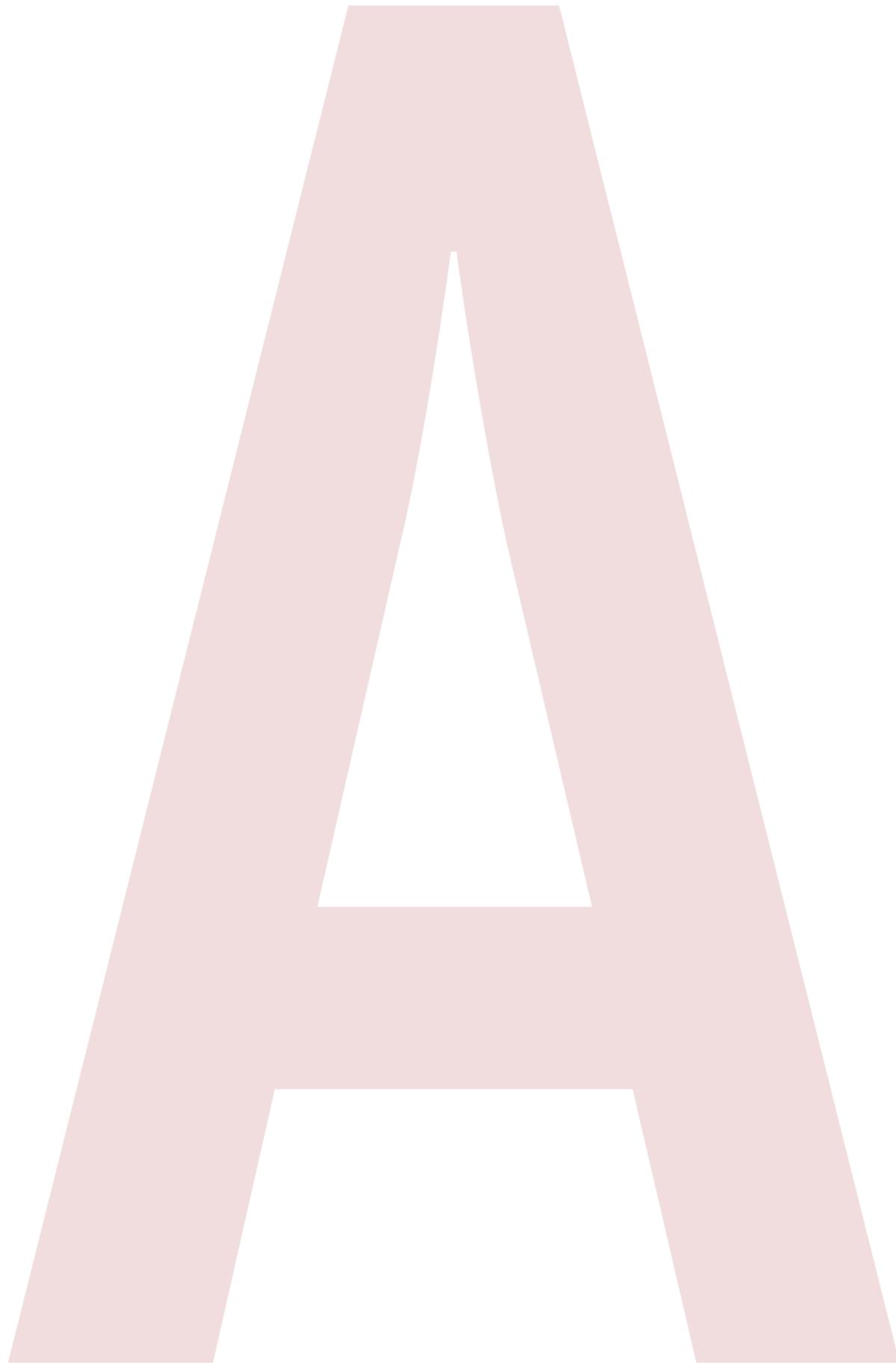


# DOMAINE DU PARC

CRÉATION D'UN NOUVEAU MILIEU DE VIE COMPLET  
COWANSVILLE, QUÉBEC

Document de présentation PPCMOI

POUR PRÉSENTATION CITOYENNE  
5 MARS 2020



# CARACTÉRISATION GÉNÉRALE

# ANALYSE DU CONTEXTE

## LA VILLE DE COWANSVILLE

La ville de Cowansville constitue le grand centre-ville de la MRC de Brome-Missisquoi. À l'échelle de la MRC, la ville, identifiée comme pôle régional de niveau 1 au schéma d'aménagement, est située au point de convergence des liens routiers provinciaux importants.

### ARTÈRES

#### Routes provinciales

Route 139  
Route 104

#### Routes régionales

Rue Principale  
Rue Albert

### ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT À PROXIMITÉ SECTEURS D'ACTIVITÉS

#### ● Pôle commercial régional et local

Concessionnaires automobiles (Toyota, Nissan, Ford)  
Quincailleries (Canac Marquis, canadien Tire, Rona)  
Supermarchés (Super C, IGA Extra)  
Restaurants

#### ● Pôle culturel et d'éducation

Campus Brome-Missisquoi  
Commission scolaire du Val-des-Cerfs  
École Saint-Léon  
École Heros Memorial  
Bruck Museum

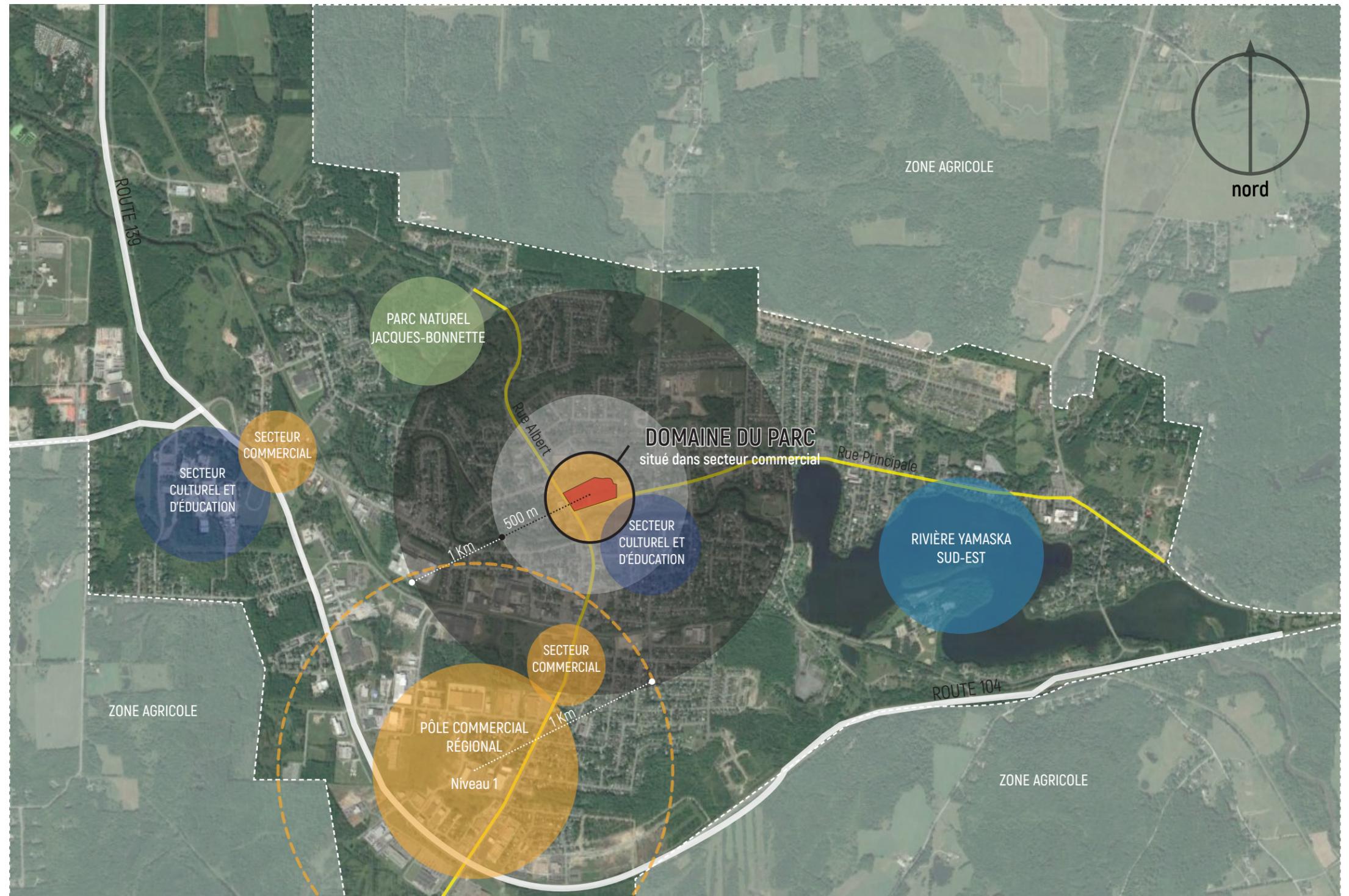
### SECTEURS NATURELS

#### ● Parc nature Jacques-Bonnette

#### ● Rivière Yamaska SUD-EST

#### ⋮ Zone agricole

## PLAN DE LOCALISATION



# ANALYSE DU CONTEXTE

## SECTEUR CENTRE-VILLE DE COWANSVILLE

Le site est entouré par 8 parcs et est à proximité de la rivière Yamaska Sud-Est. Le centre commercial borde la rue principale qui traverse la ville d'est en ouest. C'est entre autres le long de ce dernier axe que plusieurs bâtiments d'intérêt architectural et historique se trouvent.

- Limite du Domaine du Parc
- - - - - Division cadastrale du site
- ⊙ Noeud de convergence des liens routiers principaux

### ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT À PROXIMITÉ

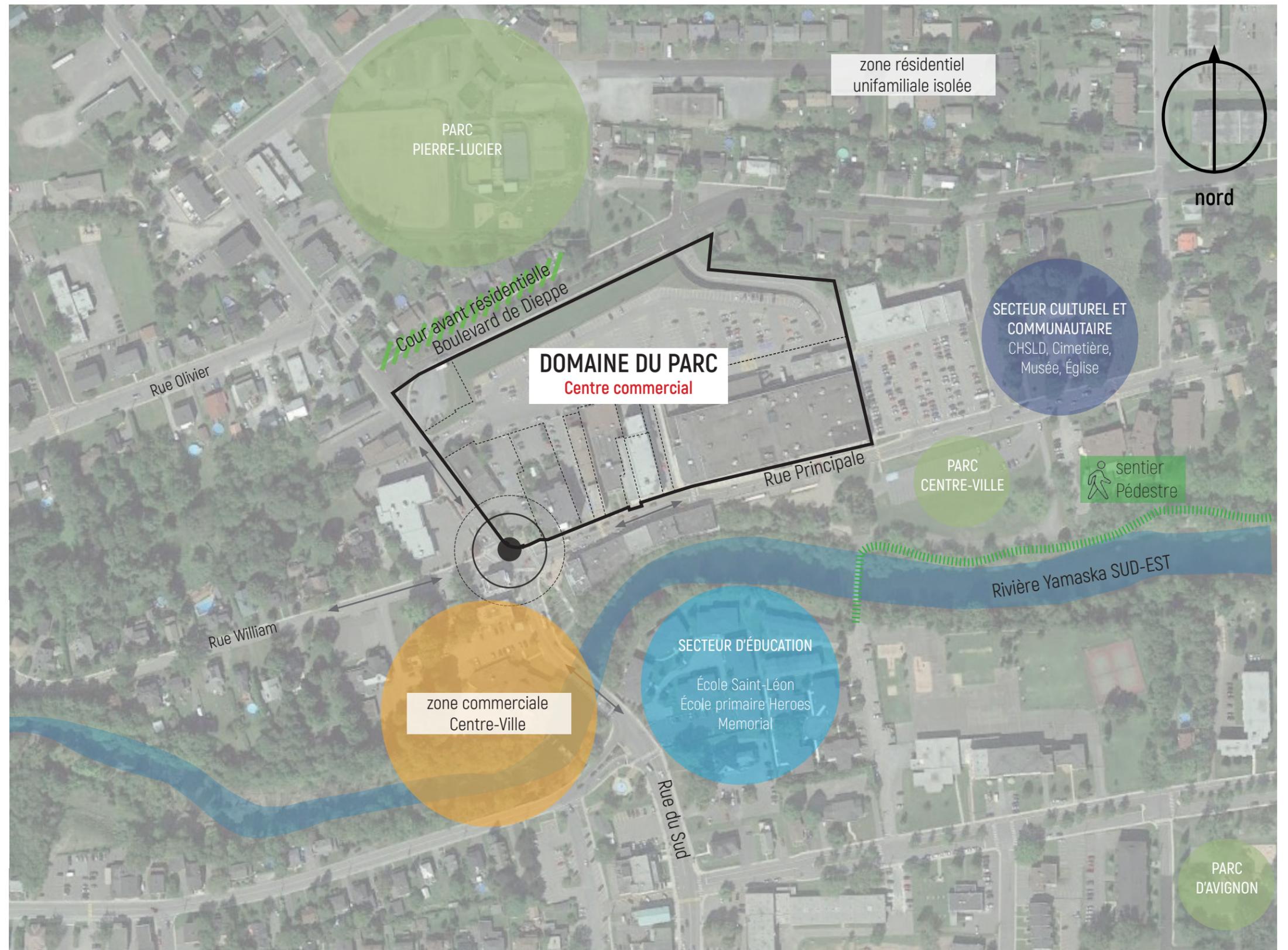
- Rivière Yamaska SUD-EST
- ⋯ Sentier pédestre

### SECTEURS D'ACTIVITÉS

- **Secteur commercial**  
Domaine du Parc  
Centre-Ville de Cowansville
- **Secteur culturel et communautaire**  
CHSLD  
Cimetière  
Église et musée
- **Secteur d'éducation**  
École Saint-Léon  
École Heroes Memorial

### SECTEURS NATURELS

- Parc Pierre-Lucier
- Parc D'Avignon
- Parc Centre-Ville
- Parc de la Rue Laurier



# PLAN DE LOCALISATION

# LE SITE

## DÉVELOPPEMENT DU DOMAINE DU PARC

### SECTEUR URBANISÉ DE COWANSVILLE

Le Domaine du Parc est la destination commerciale de proximité de la MRC de Brome-Missisquoi, situé au coeur de la ville de Cowansville. Accessible et offrant des services diversifiés et complémentaires, ce pôle d'activité commerciale joue un rôle important tant au niveau économique que social.

Le site s'insère à la croisée des axes de circulation principaux de la ville, notamment les rues Principale et du Sud. Son emplacement stratégique, bordé de part et d'autre d'un secteur résidentiel et institutionnel, se voit être un site propice au développement d'un milieu de vie animé et complet. Ce développement qui viserait à consolider la vocation de «Centre-Ville» qu'on attribue à la ville de Cowansville au sein de la MRC.

### ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT À PROXIMITÉ

 Parc Pierre Lussier  
Parc du Centre-Ville

**1** Caisse populaire Desjardins de Brome-Missisquoi

**2** Résidence Cowansville CRP inc.

**3** Cinéma Princess Cowansville

**4** Pharmacie



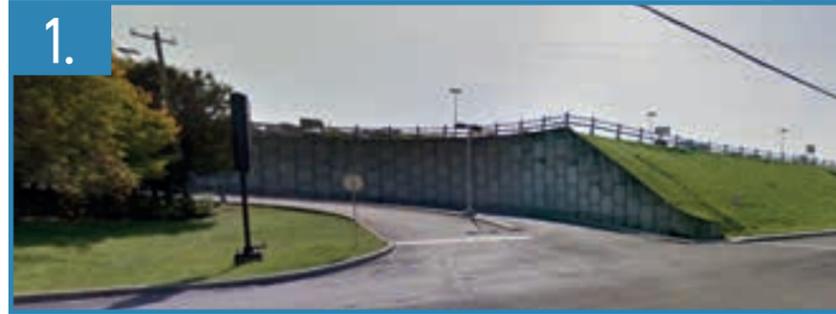
 Phasage du projet de redéveloppement  
(Propriété de la Ville à transformer - Bail emphytéotique)

 Secteur sans modifications

 Limite de la propriété de la ville à transformer  
(Bail emphytéotique)

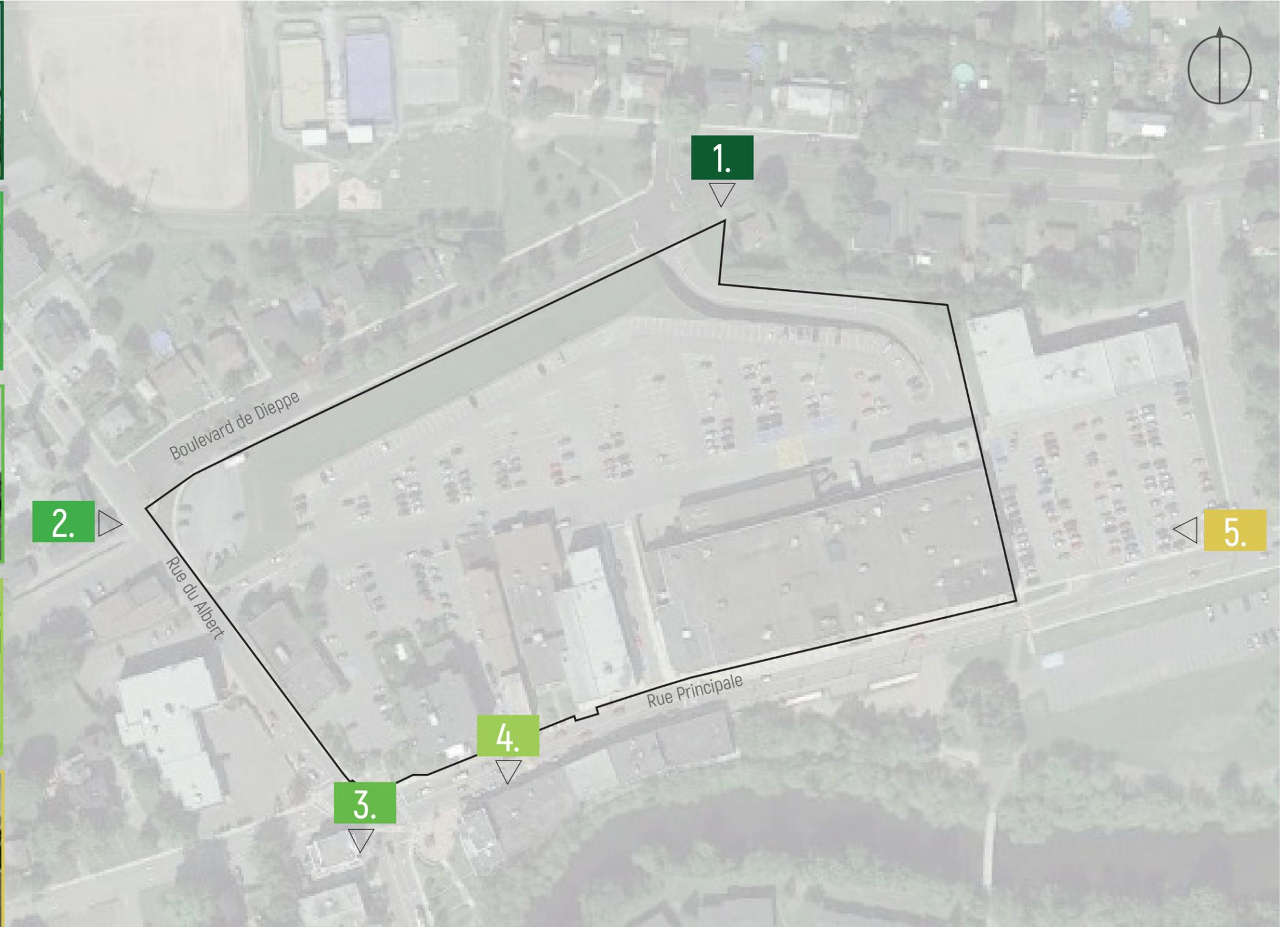
## ANALYSE DU SITE

# EXPÉRIENCE DE L'USAGER DANS LE VOISINAGE



## ANALYSE DU SITE

# EXPÉRIENCE DE L'USAGER SUR SITE



## ANALYSE DU SITE

# LE SITE

FRONT BÂTI RÉSIDENTIEL SUR BOUL. DE DIEPPE

1

## FORCES

- Nombreux parcs et espaces publics
- Proximité à la rivière Yamaska Sud-Est
- Emplacement stratégique
- Accessibilité et proximité aux secteurs résidentiels
- Diversité de l'offre commerciale

2

## FAIBLESSES

- Vaste aire de stationnement de surface
- Proximité avec le cadre bâti résidentiel
- Centre commercial désuet
- Murs aveugles imposants sur la rue Principale
- Peu ou pas d'accès piétonnier/cycliste sur site (Méga ilot imperméable)

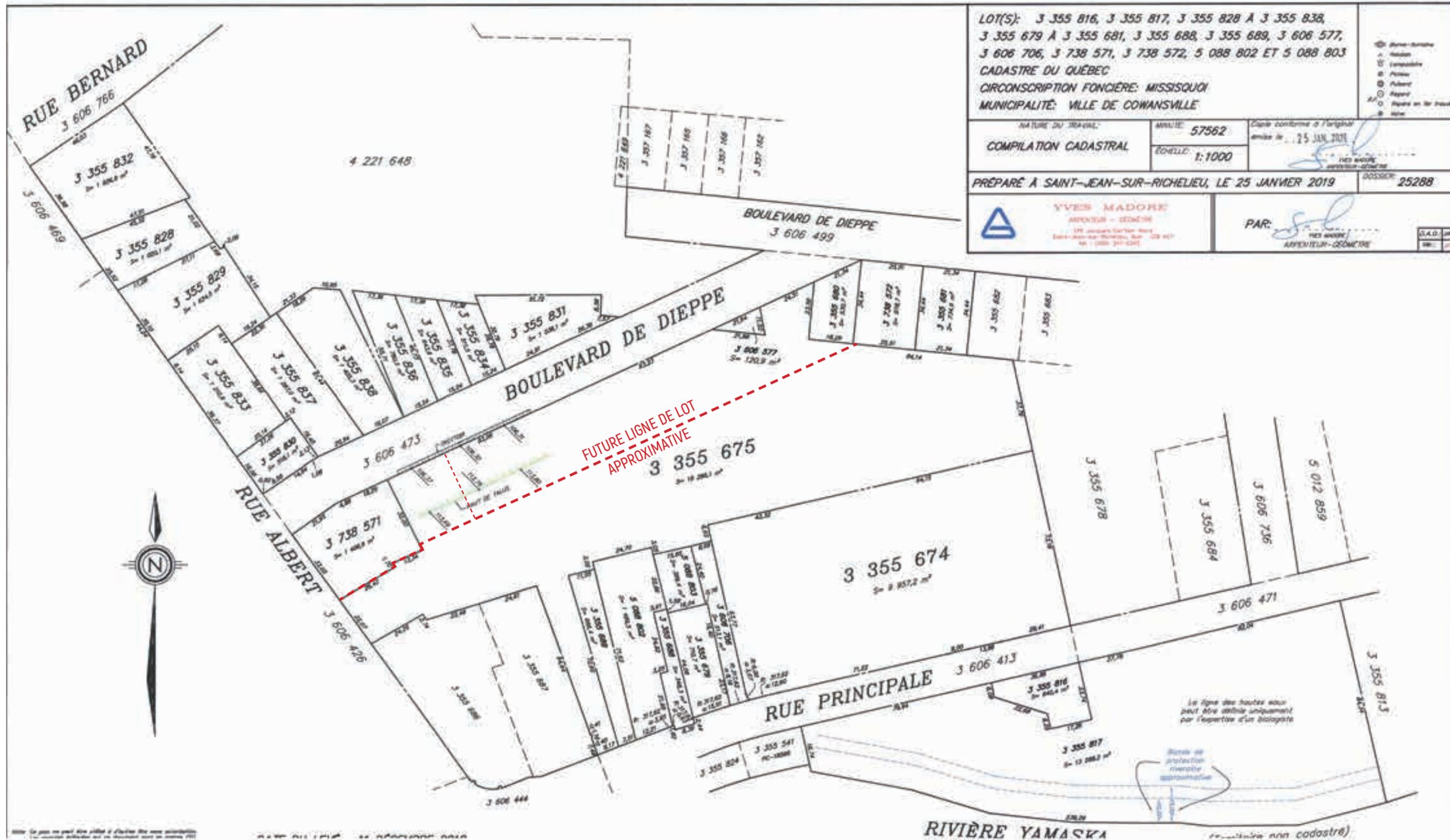
3

## OPPORTUNITÉS

- Proximité à la rivière Yamaska Sud-Est
- Secteur résidentiel et institutionnel à proximité
- Vaste terrain à développer
- Densifier le site tout en créant une transition entre les zones résidentielles et le Domaine du Parc.
- Création d'un nouveau type d'offre commerciale et reconfiguration optimisée du mail.
- Terrain vacant à grand potentiel



## ANALYSE DU SITE



# PLAN CADASTRAL



**DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE**  
 BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
 5 MARS 2020





# DÉVELOPPEMENT VISÉ



DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020

10



6  
7  
4  
3

# ZONE D'INTERVENTION

NOUVEAU DÉVELOPPEMENT DU DOMAINE DU PARC

LOT À TRANSFORMER PAR LA VILLE:

3 355 675, 3 355 674, 3 355 678, 3 355 684 et 3 606 706

LOTS VISÉS PAR LE NOUVEAU DÉVELOPPEMENT:

3 738 571, 3 606 577 et 3 355 674

ZONE: Commerciale Centre-Ville (Cva-1)

## PÔLE COMMERCIAL CENTRE-VILLE

Identifié au plan d'urbanisme, vise à maintenir et assurer la vitalité du centre-ville en accordant une attention particulière aux projets de réaménagement urbain de qualité.

AFFECTATION DU SOL: Commerical (8)

## PHASAGE DU PROJET

### PHASE 1

Développement d'une nouvelle zone résidentielle

### PHASE 2

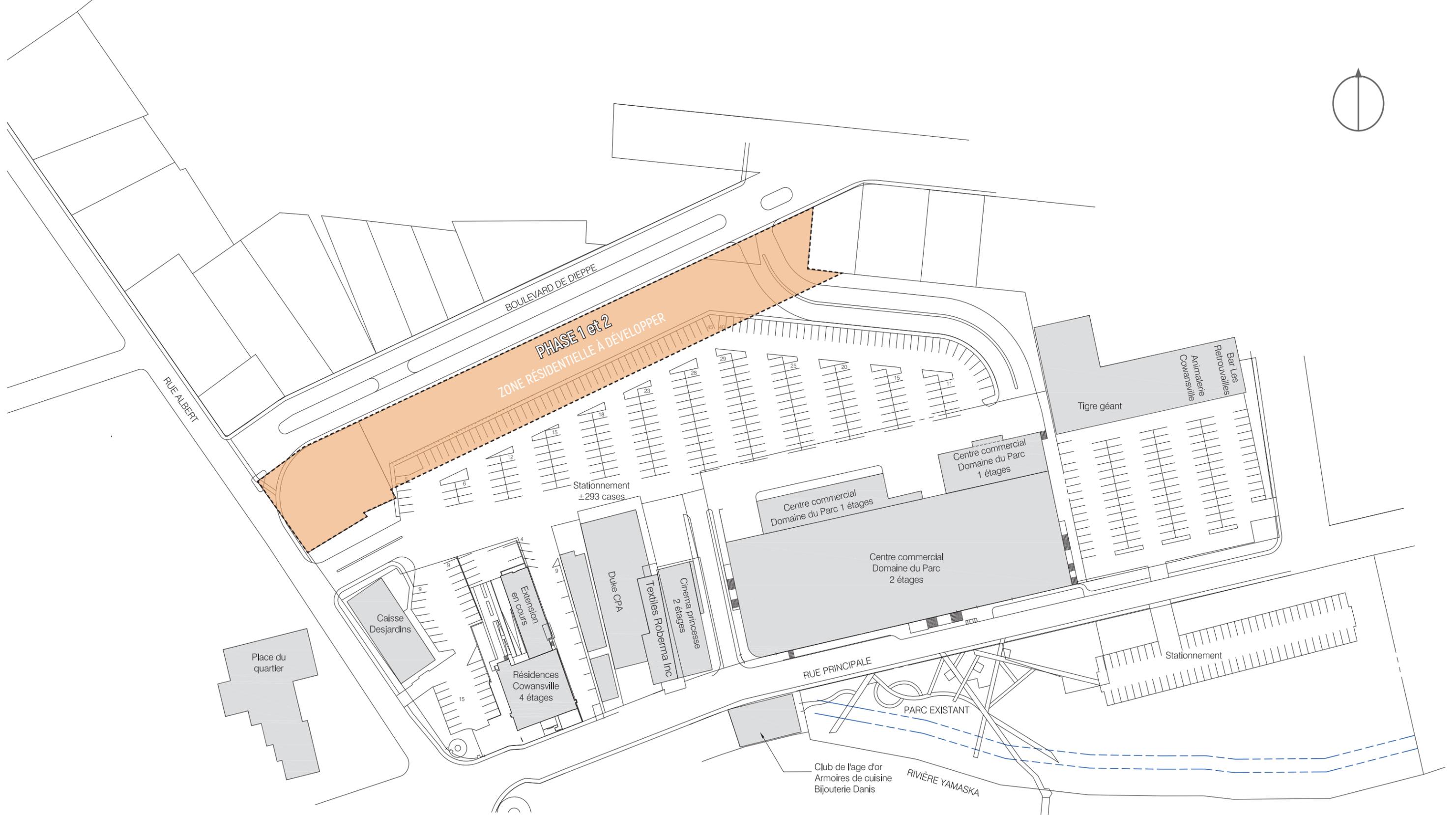
Développement du prolongement de la zone résidentielle

### PHASE 3

Agrandissement commercial du Domaine du Parc par l'ajout d'une salle de spectacle.



## PROGRAMMATION DES INTERVENTIONS



# PLAN DE L'ENSEMBLE EXISTANT



**DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE**  
 BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
 5 MARS 2020



# BÂTIMENTS ET THÉÂTRE

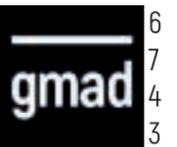
## RÉFÉRENCES EN ARCHITECTURE



## RÉFÉRENCES ET INSPIRATIONS DE MILIEUX DE VIE

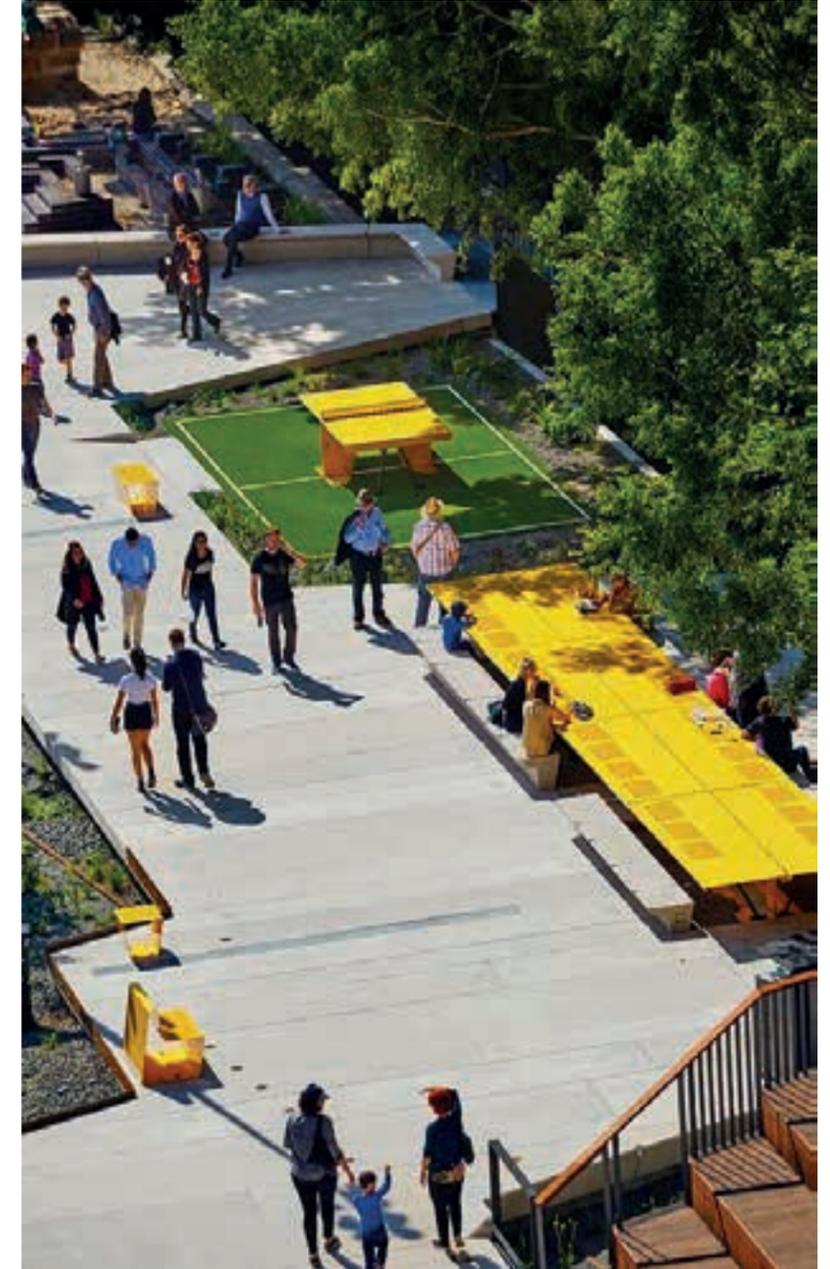


DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020



# AMÉNAGEMENT PUBLIC

RÉFÉRENCES EN ARCHITECTURE DE PAYSAGE



## RÉFÉRENCES ET INSPIRATIONS DE MILIEUX DE VIE



DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020



14

6  
7  
4  
3

# MOBILIER URBAIN

RÉFÉRENCES EN ARCHITECTURE DE PAYSAGE



## RÉFÉRENCES ET INSPIRATIONS DE MILIEUX DE VIE

# PLACETTE ET ALLÉE PIÉTONNE

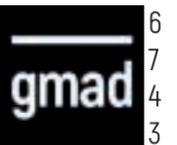
## RÉFÉRENCES EN ARCHITECTURE DE PAYSAGE



# RÉFÉRENCES ET INSPIRATIONS DE MILIEUX DE VIE

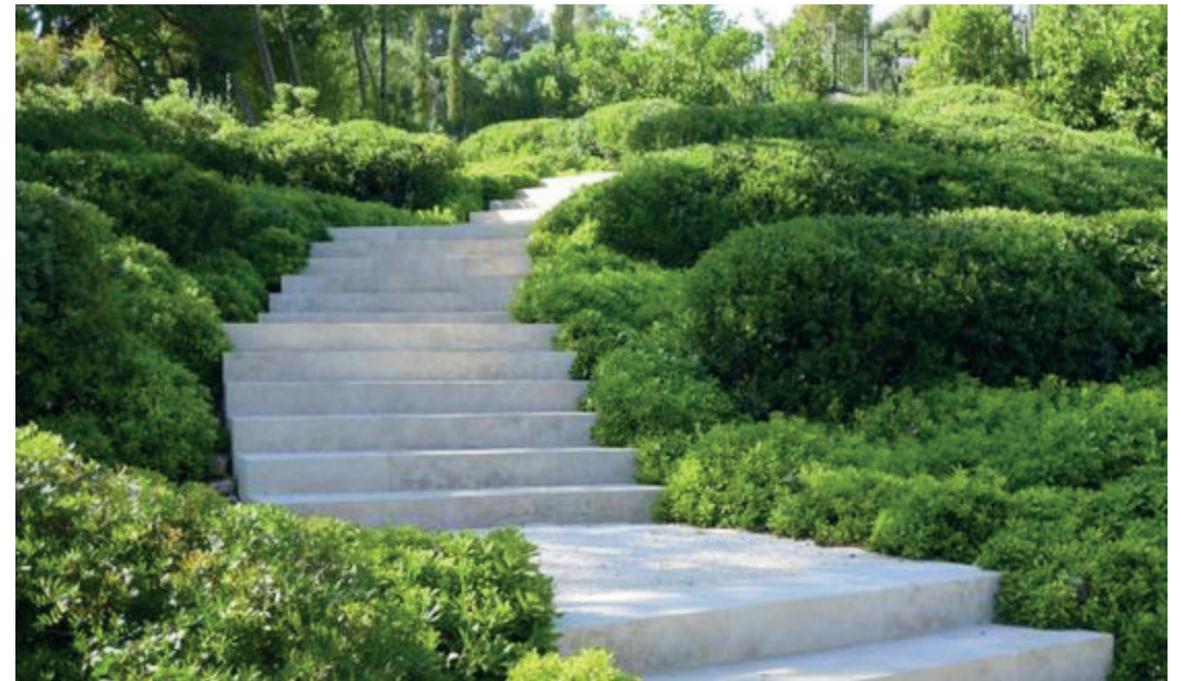
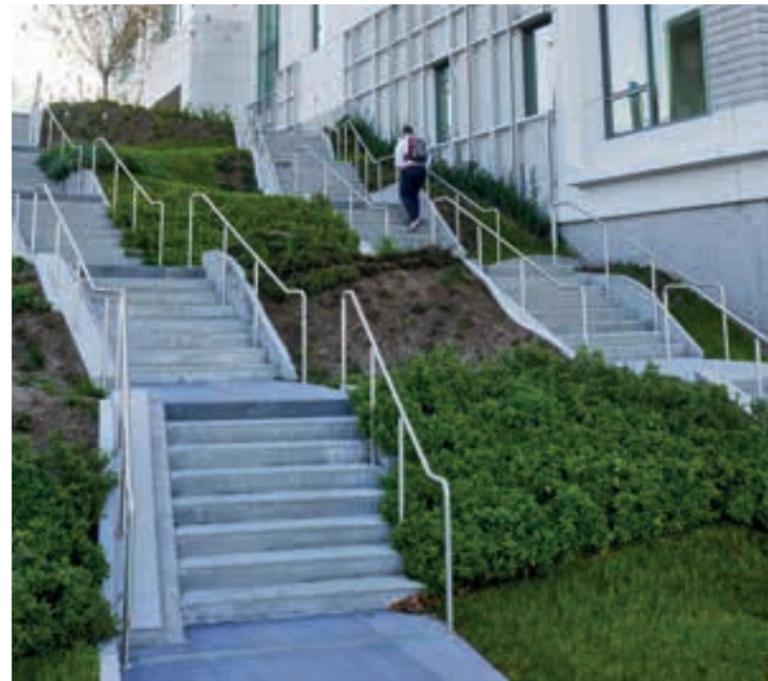


DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020



# ESCALIER

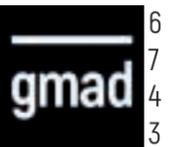
RÉFÉRENCES EN ARCHITECTURE DE PAYSAGE



## RÉFÉRENCES ET INSPIRATIONS DE MILIEUX DE VIE

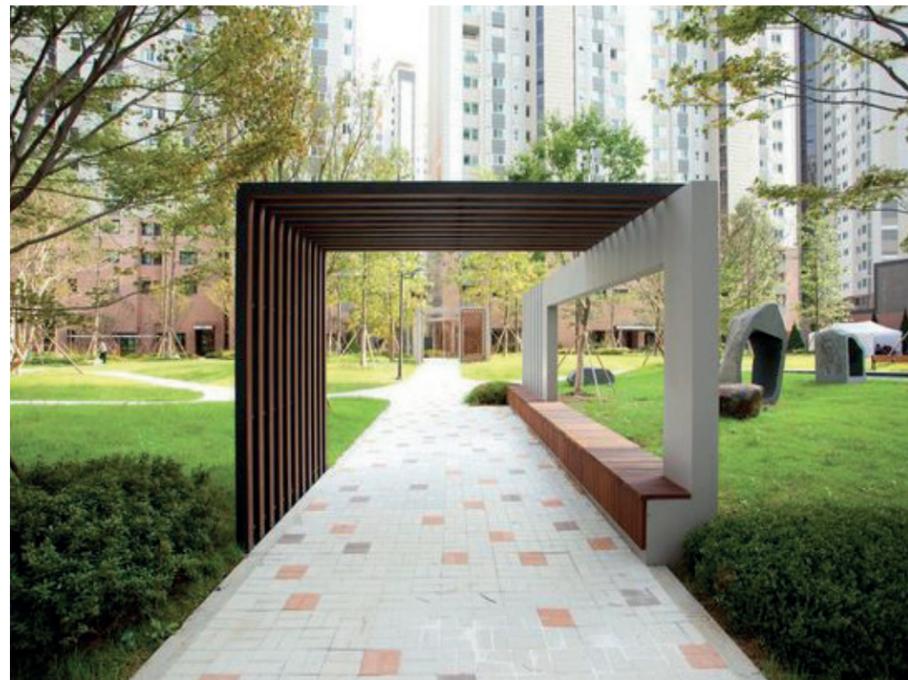
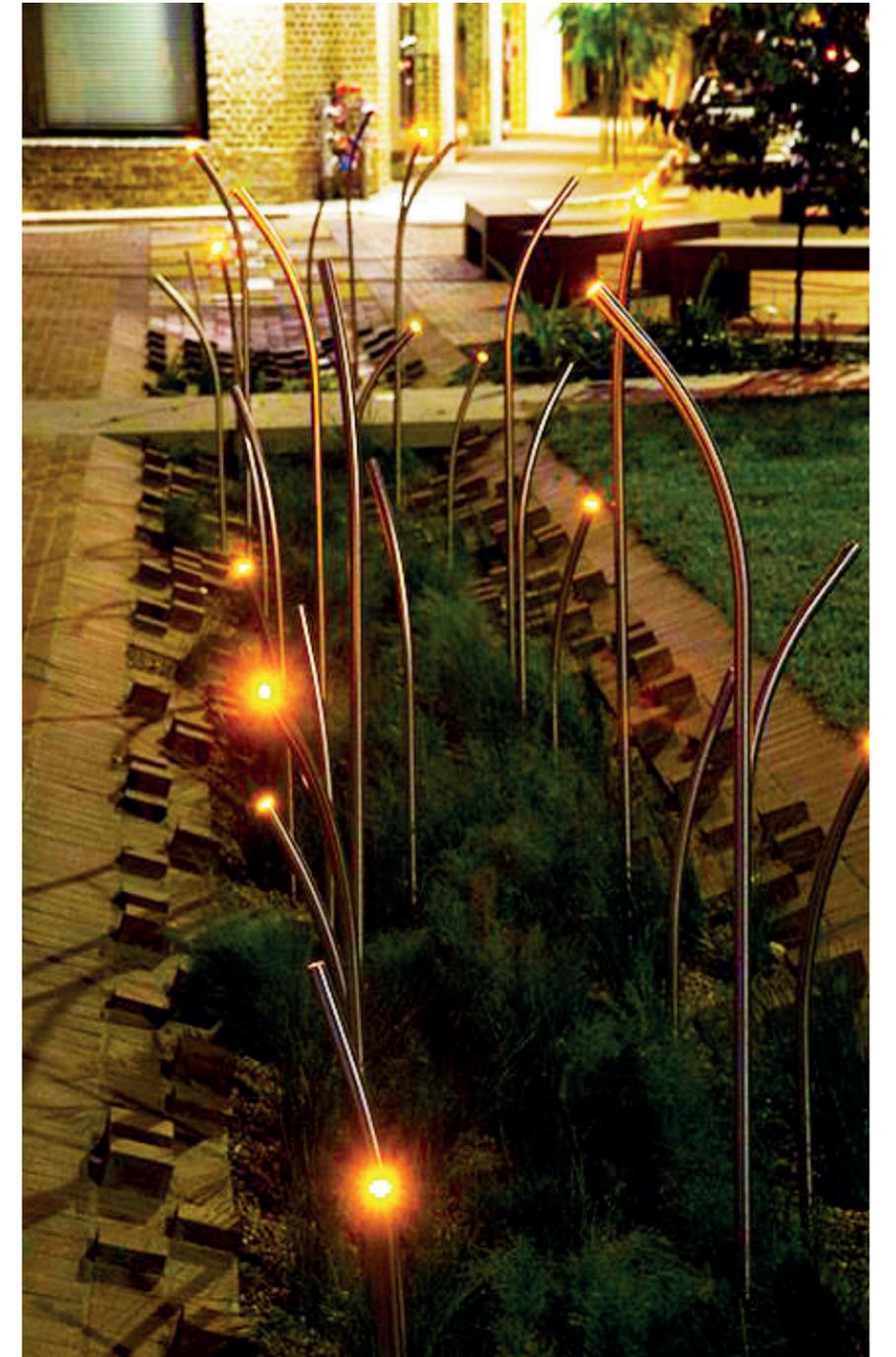


DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020



# ESPACES LINÉAIRES

RÉFÉRENCES EN ARCHITECTURE DE PAYSAGE



## RÉFÉRENCES ET INSPIRATIONS DE MILIEUX DE VIE



DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020



# BELVÉDÈRE

RÉFÉRENCES EN ARCHITECTURE DE PAYSAGE



## RÉFÉRENCES ET INSPIRATIONS DE MILIEUX DE VIE



DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020





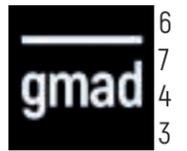
# DESCRIPTION DU PROJET



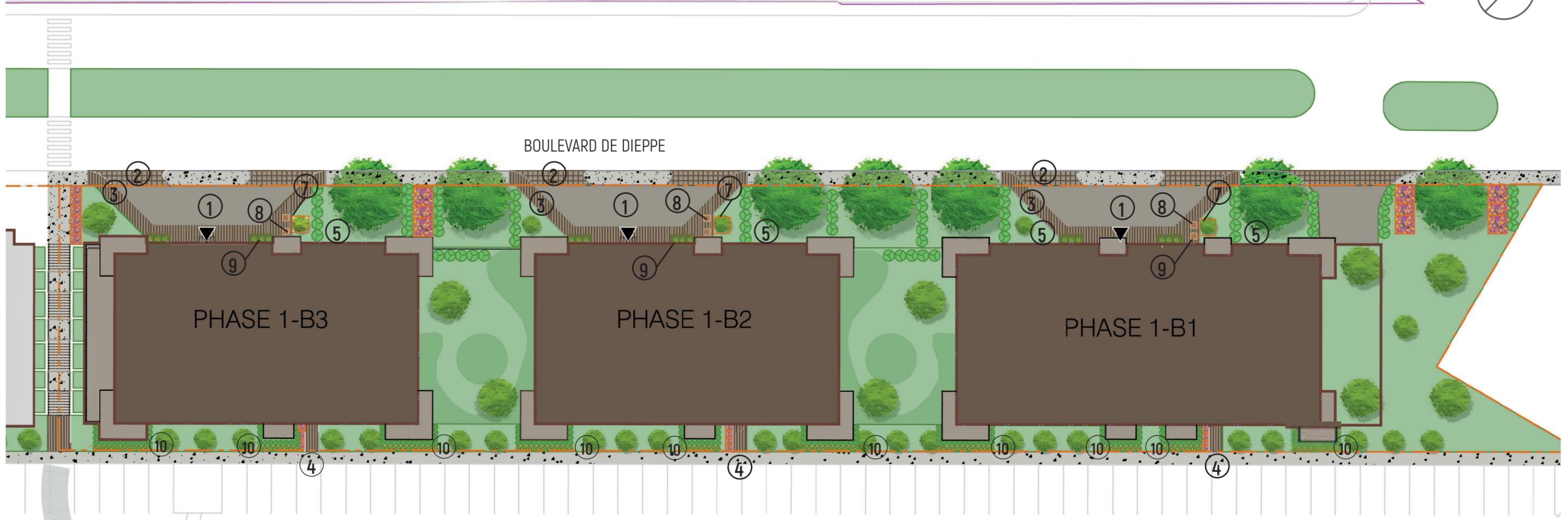
# PLAN AMÉNAGEMENT PAYSAGER PRÉLIMINAIRE - PHASE 1 ET 2



DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020  
21



6  
7  
4  
3



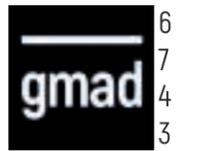
- ① DÉBARCADÈRE
- ② PAVÉS DE BÉTON - LEXA
- ③ PAVÉS DE BÉTON - MELVILLE
- ④ PAVÉS DE BÉTON - CHATEAU
- ⑤ HABILLAGE DE MUR DE FAÇADE
- ⑥ MARQUAGE AU SOL
- ⑦ GRILLE D'ARBRE
- ⑧ BANC FORTUNATO
- ⑨ POT EN CORTENE
- ⑩ ÉCRAN D'INTIMITÉ

\*Note: L'aménagement paysager et inspiration de mobilier urbain similaire pour la phase 2

# PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER - PHASE 1



**DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE**  
 BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
 5 MARS 2020



6  
7  
4  
3



Ginkgo Biloba Menhir



automne



printemps



Rhododendron mandarin



Imperata cylindrica 'Red Baron'



Carex interior



Acer Saccharum



automne



printemps



Buxus Green velvet



Ligularia dentata othello



Tiarella cordifolia



Acer Saccharum



Abies alba pyramidalis



Echinacea sombrero



Echinacea kismet orange



Echinacea marmalade



Diervilla lonicera

# PALETTE VÉGÉTALE



DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020  
23



6  
7  
4  
3

OPTION NO.1



Landscape Forms - Crossed Hilton

OPTION NO.2



Landscape Forms - Fortunato blanc



Pot en cortene



Landscape Forms - Fortunato noir



Habillage de mur de façade



Grille d'arbre carrée en cortene



Habillage de mur de façade



Thermo Design - marquage



Thermo Design - marquage de rue



Élévation - Boulevard de Dieppe



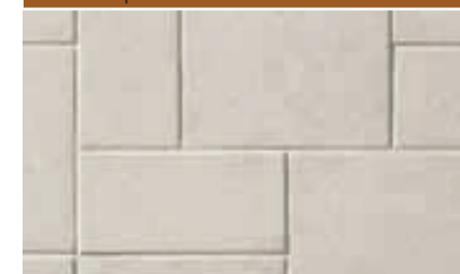
Permacon-Melville 190X300 noir



Permacon-Melville 190X300 noir



Bolduc - pavés Chateau 200X 200



Permacon-Pavés Lexa 500X 500



Permacon-Pavés Lexa 500 X500



Véronneau - Écran intimité



Véronneau - Écran intimité



Véronneau-texture en buis artificiel

# MATÉRIALITÉ ET INSPIRATION MOBILIER URBAIN - PHASE 1



DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020



24

6  
7  
4  
3



Plantation d'arbre linéaire



Surface pavée lumineuse



Banquette urbaine



Corridor de déambulation



Placette ludique



placette urbaine



bac de plantation

# PROJETS RÉFÉRENCES ET INSPIRATIONS



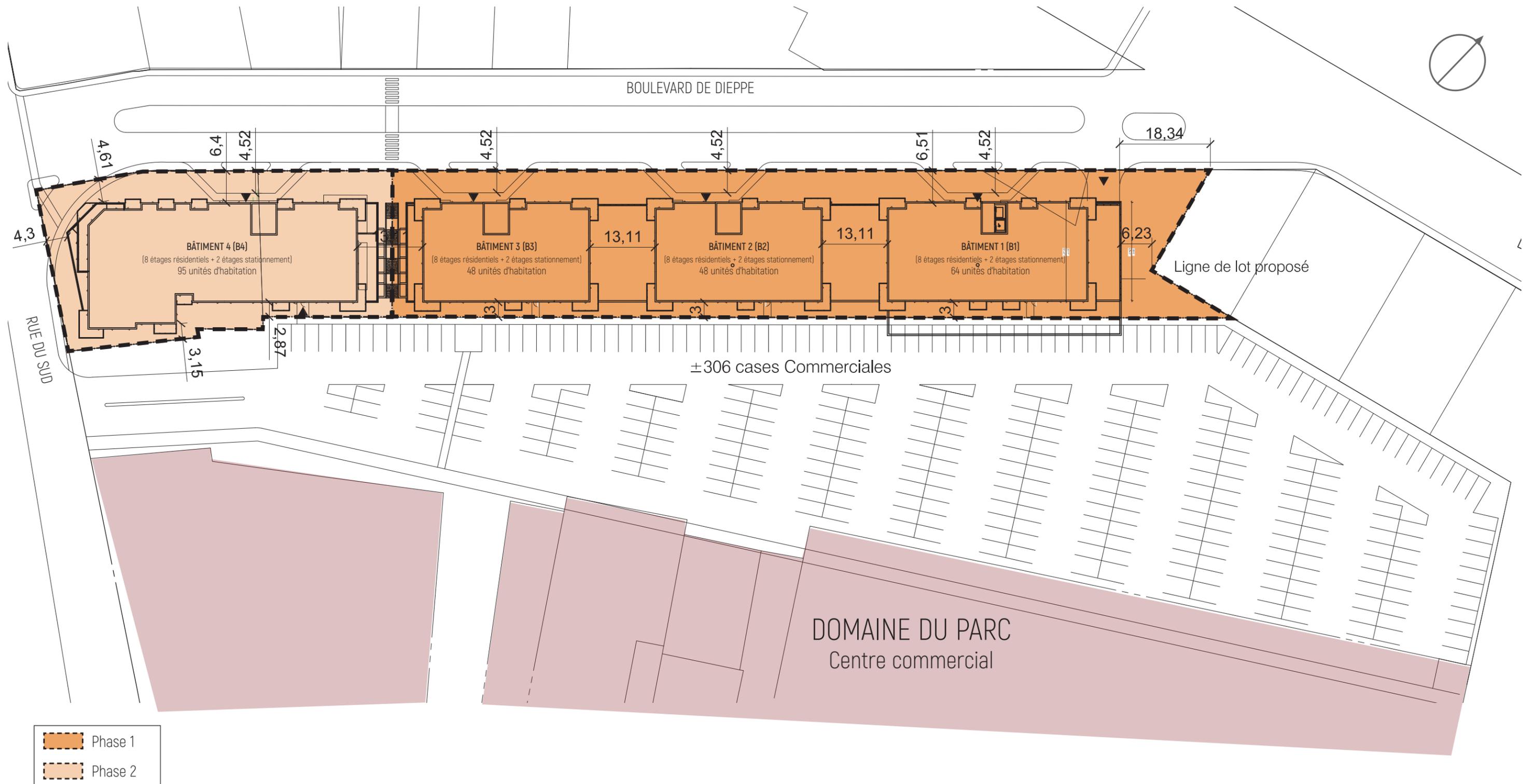
DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020



25

6  
7  
4  
3

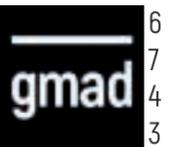
# SPÉCIFICATION ARCHITECTURALE DE L'ENSEMBLE



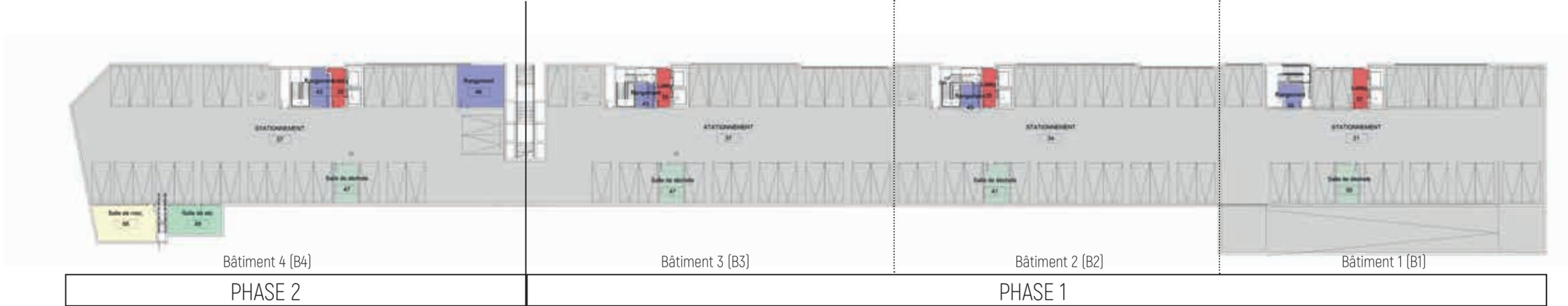
# PLAN D'IMPLANTATION PROPOSÉ - PHASE 1 ET 2



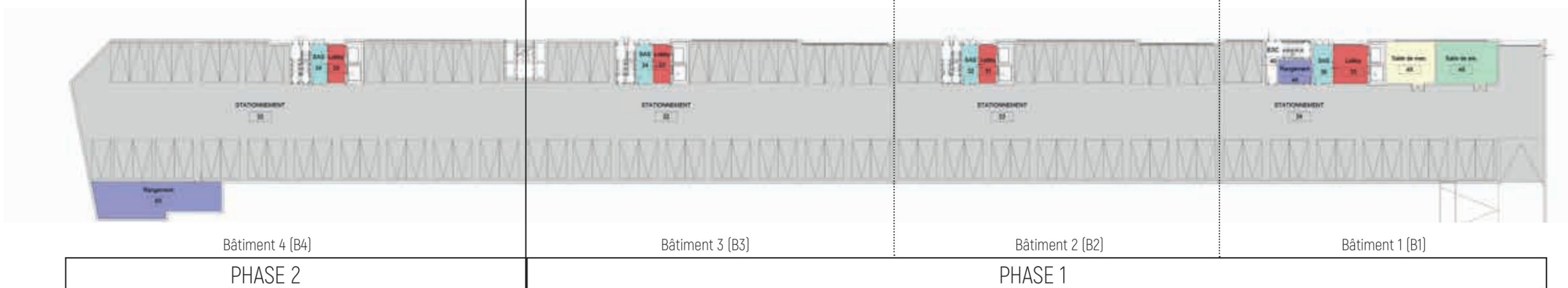
**DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE**  
 BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
 5 MARS 2020



# SOUS-SOL NIVEAU 1 (SS1)



# SOUS-SOL NIVEAU 2 (SS2)



# PLAN DES SOUS-SOL - PHASE 1 ET 2



DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
 BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
 5 MARS 2020  
 28



6  
 7  
 4  
 3

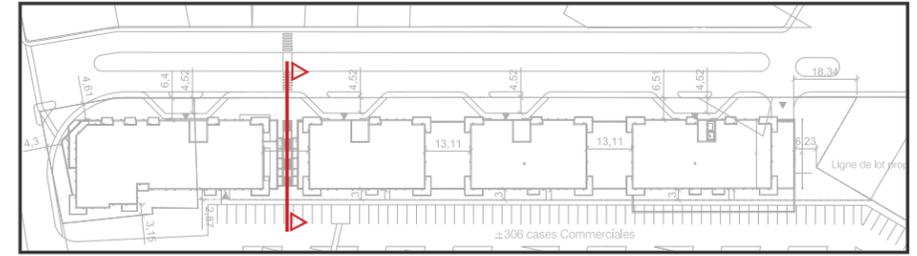
# NIVEAU ÉTAGE TYPE (ÉTAGES 2 À 8)



# NIVEAU REZ-DE-CHAUSSÉ



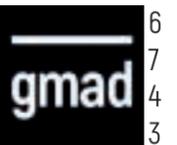
# PLANS - PHASE 1 ET 2

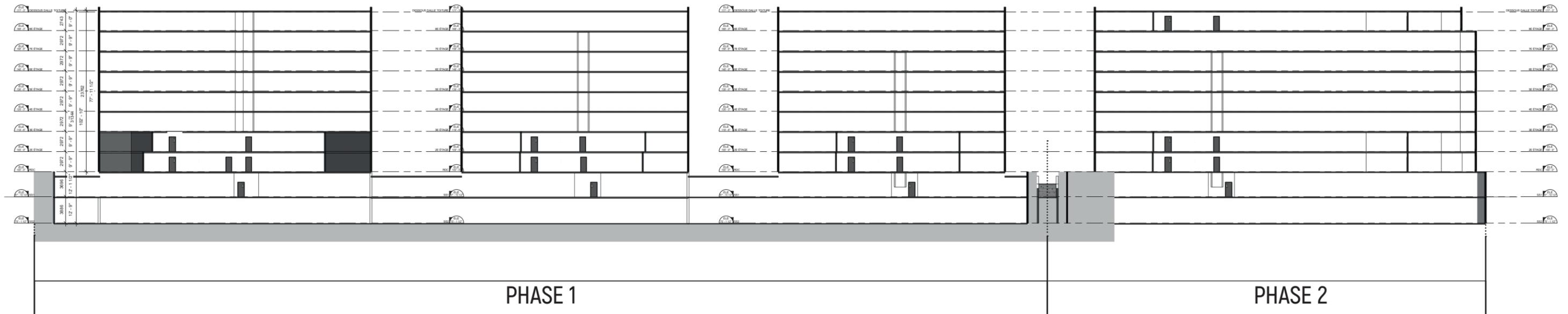
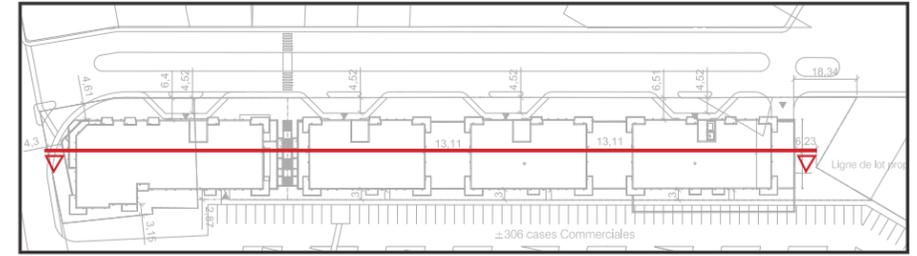


# COUPE TRANSVERSALE



DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020

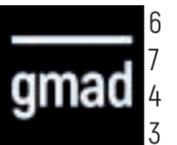




# COUPE LONGITUDINALE DE L'ENSEMBLE - PHASE 1 ET 2



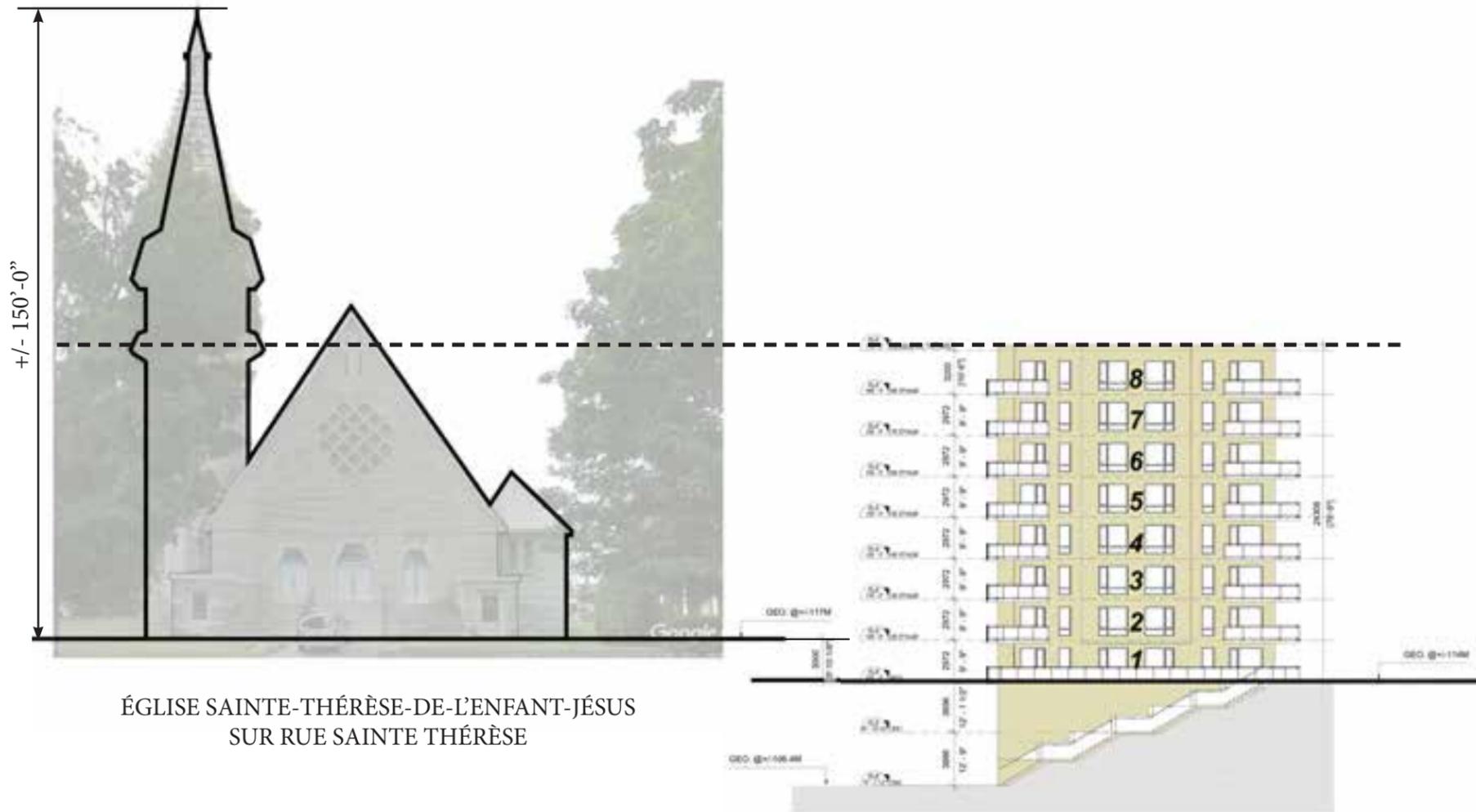
DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
 BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
 5 MARS 2020





## COUPE COMPARATIVE AVEC LE CLOCHER DE L'ÉGLISE STE-THÉRÈSE

## COUPE SCHÉMATIQUE - INTÉGRATION DANS LE CONTEXTE



ÉGLISE SAINTE-THÉRÈSE-DE-L'ENFANT-JÉSUS  
SUR RUE SAINTE THÉRÈSE

BÂTIMENT 8 ÉTAGES  
STRUCTURE EN BÉTON  
9 PIEDS HAUTEUR LIBRE PAR ÉTAGE

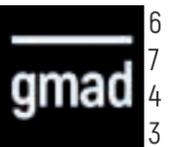
# CONSTRUCTION DE BOIS VS BÉTON

COUPE COMPARATIVE - HAUTEUR DE BÂTIMENT



DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020

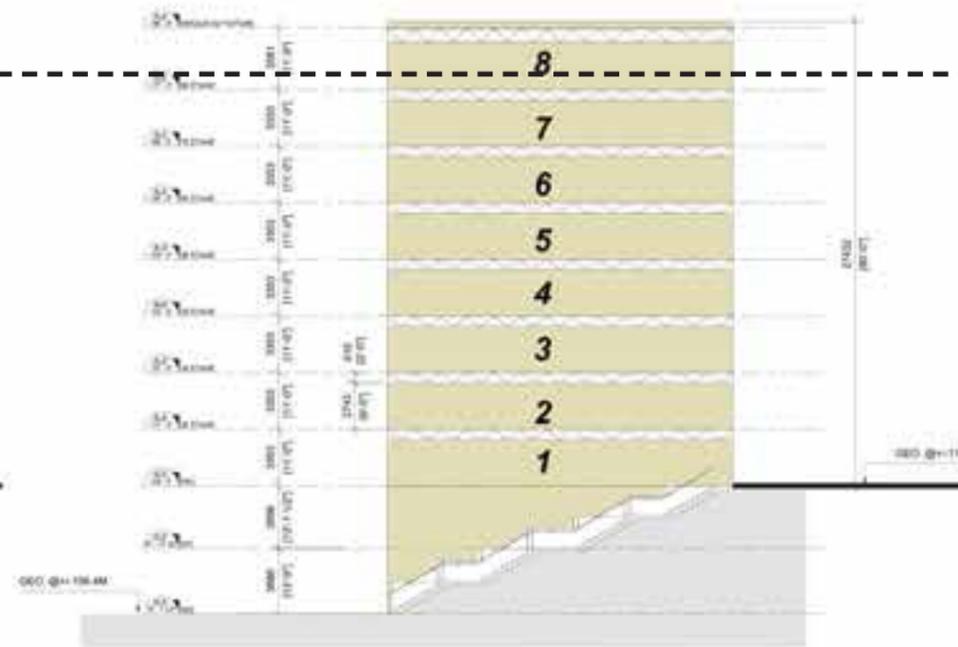
33



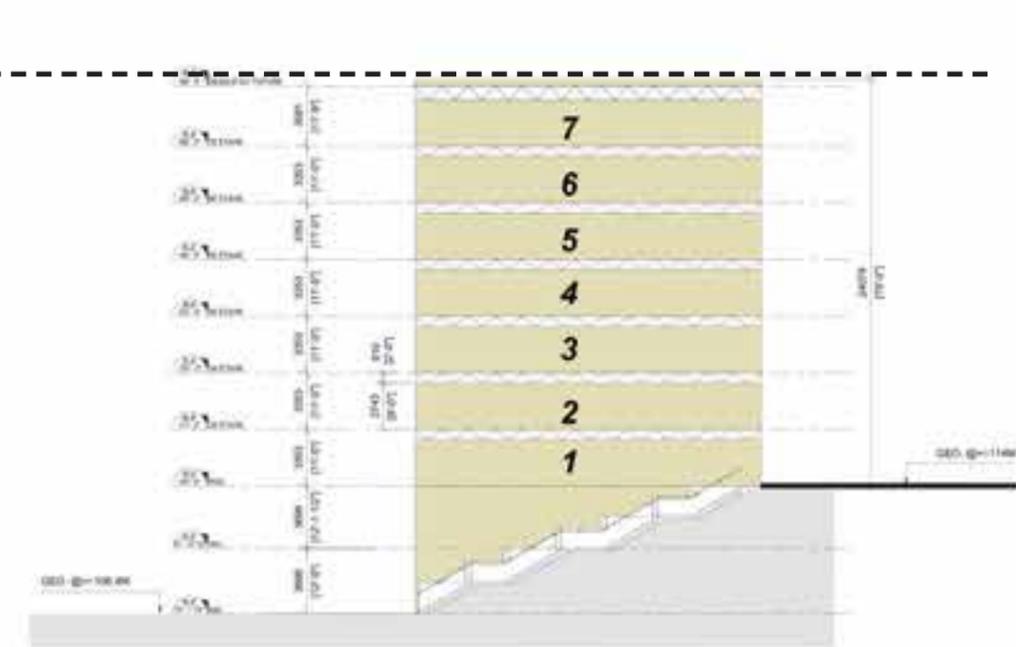
6  
7  
4  
3



BÂTIMENT 8 ÉTAGES  
STRUCTURE EN BÉTON  
9 PIEDS HAUTEUR LIBRE PAR ÉTAGE



BÂTIMENT 8 ÉTAGES  
STRUCTURE EN BOIS  
9 PIEDS HAUTEUR LIBRE PAR ÉTAGE



BÂTIMENT 7 ÉTAGES  
STRUCTURE EN BOIS  
9 PIEDS HAUTEUR LIBRE PAR ÉTAGE

# CÔTÉ NORD



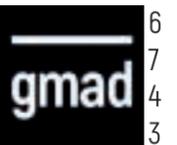
# CÔTÉ SUD



## ÉLÉVATIONS - PHASE 1 ET 2



DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020



# CÔTÉ EST



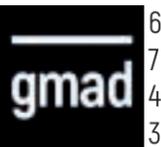
# CÔTÉ OUEST



## ÉLÉVATIONS - PHASE 1 ET 2



DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020





**BR1** MAÇONNERIE



BRIQUE PERMAÇON DE COULEUR BEIGE TRAVERTIN  
4" X 8"

**BR2** MAÇONNERIE



BRIQUE PERMAÇON DE COULEUR BEIGE TRAVERTIN  
8" X 16"

**BR3** MAÇONNERIE



BRIQUE DE COULEUR BLACK-DIAMOND

**AL1** ALUMINIUM



PANNEAU ALLUMINIUM FINI BOIS

**BV** BLOC DE VERRE



BLOC DE VERRE

**V** FENÊTRES DE VERRE



FENESTRATION EN VERRE TRANSLUCIDE

## MATÉRIALITÉ - PHASE 1 ET 2

# STATISTIQUES DE PROJET

<b>SUPERFICIE TERRAIN (phase 1&amp;2)</b>	6930,8 sq.m.	
<b>SUPERFICIE BÂTIMENT</b>	26581 sq.m.	
B1	6430 sq.m.	
B2	5369 sq.m.	
B3	5369 sq.m.	
B4	9413 sq.m.	
<b>NOMBRE TOTAL D'UNITÉ D'HABITATION</b>	255	
B1	64	
B2	48	
B3	48	
B4	95	
<b>COS</b>	3,84	
<b>CES</b>	0,62	
<b>SUPERFICIE TOTALE STATIONNEMENT</b>	8624 sq.m.	
B1	2151 sq.m.	
B2	1893 sq.m.	
B3	1890 sq.m.	
B4	2690 sq.m.	
<b>NOMBRE TOTAL DE CASES DE STATIONNEMENT</b>	200 Cases	
<b>RATIO UTILISÉ</b>	0,78 à 1,5 * / unité d'habitation	
B1	36 Cases	
B2	52 Cases	
B3	52 Cases	
B4	60 Cases	
<p>* Le nombre de cases de stationnement sera ajusté en fonction de la demande. Un niveau supplémentaire en sous-sol/ rez-de-jardin pourra être aménagé en ayant aucun impact sur l'environnement urbain immédiat et sur les façades existantes.</p>		

## STATISTIQUES DE PROJET - PHASE 1 ET 2

<b>SUPERFICIE TERRAIN</b>	6930,8 sq.m.
<b>SUPERFICIE SURFACES MINÉRALES</b>	<b>1580 sq.m.</b>
DÉBARCADÈRE B1	112 sq.m.
DÉBARCADÈRE B2	112 sq.m.
DÉBARCADÈRE B3	112 sq.m.
DÉBARCADÈRE B4	112 sq.m.
ACCÈS STATIONNEMENT SOUS-TERRAIN (B1)	62 sq.m.
TROTTOIR ET SENTIER	1070 sq.m.
<b>SUPERFICIE SURFACES VÉGÉTALES</b>	<b>4039 sq.m.</b>
TOITS VERTS	590 sq.m.
ESPACES VERTS AU SOL	2361 sq.m.
TÈRE-PLEIN GAZONNÉ	1088 sq.m.
<b>POURCENTAGE D'ESPACES VERTS</b>	<b>58 %</b>
<b>POURCENTAGE D'AIRE D'AGRÉMENT</b>	<b>74 %</b>

# FRONT BÂTI RÉSIDENTIEL PROJETÉ SUR LE BOULEVARD DE DIEPPE



PERSPECTIVE



DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020  
38



6  
7  
4  
3

# VOLUMÉTRIE PROJÉTÉE DU DOMAINE DU PARC



PERSPECTIVE

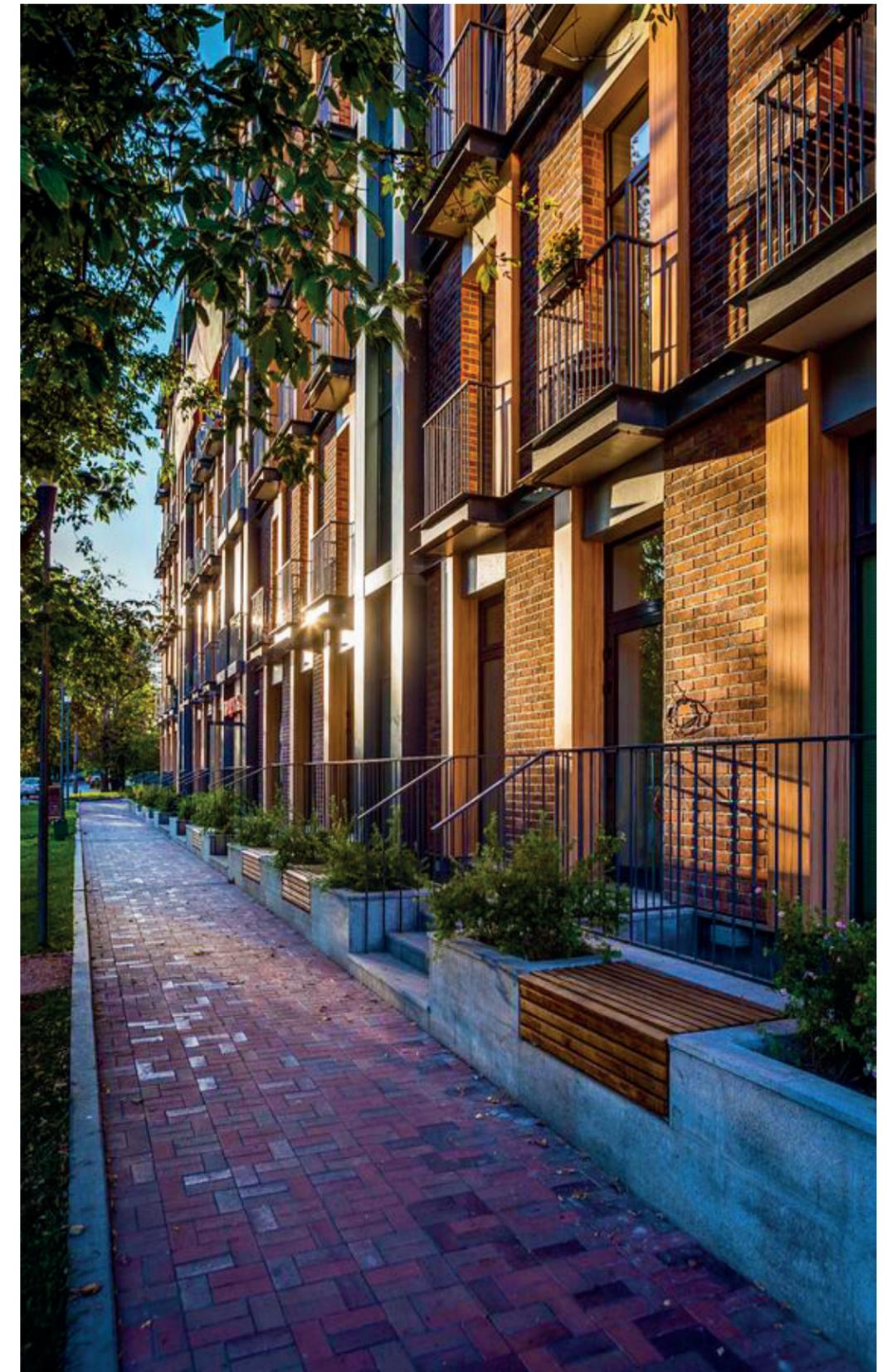


DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020  
39



6  
7  
4  
3

# PROJET QUARTIER GREENWICH



## INSPIRATIONS ET PROJETS RÉFÉRENCES



DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020  
40



6  
7  
4  
3

# DÉVELOPPEMENT CANDIAC



# PROJET MARQUISE



## INSPIRATIONS ET PROJETS RÉFÉRENCES



DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020

41



6  
7  
4  
3

# PROJET DE LA CITÉ DES TOURS



# PROJET EVOL



# INSPIRATIONS ET PROJETS RÉFÉRENCES



DÉVELOPPEMENT COWANSVILLE  
BOUL. DE DIEPPE, COWANSVILLE, QC  
5 MARS 2020  
42



6  
7  
4  
3