

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CONTRECŒUR

AVIS PUBLIC
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO U-103
MODIFIANT LE RÈGLEMENT 857-1-2009 RELATIF AU PLAN D'URBANISME AFIN
D'OPTIMISER LA PLANIFICATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE

À TOUTES LES PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE
PROJET DE RÈGLEMENT U-103

AVIS est donné par la soussignée que, lors de la séance ordinaire tenue le mardi 8 septembre 2026, le conseil municipal a adopté le projet de règlement U-103 modifiant le Règlement 857-1-2009 relatif au plan d'urbanisme afin d'optimiser la planification de la zone industrielle.

Le projet de règlement vise à modifier le plan d'urbanisme afin d'optimiser la planification et l'organisation du secteur industriel de la Ville.

Les modifications proposées visent notamment à :

- préciser le rôle du secteur industriel et son positionnement industrialo-portuaire;
- identifier des secteurs prioritaires pour le développement industriel;
- préciser les orientations applicables aux interfaces sensibles entre les activités industrielles et les autres composantes du territoire;
- mettre à jour le plan d'action du plan d'urbanisme relativement à l'optimisation des espaces industriels, à l'encadrement réglementaire, à l'analyse des projets industriels, au suivi foncier et à la performance foncière;
- préciser certaines orientations relatives à la planification du secteur industriel.

Le projet de règlement concerne principalement le secteur industriel situé dans la portion sud-ouest du territoire de la Ville, notamment dans le secteur de la rue Industrielle–Dansereau, de la route Marie-Victorin et de l'autoroute 30.

Le projet prévoit également que le Règlement U-101 sur le contrôle intérimaire relatif au secteur industriel sera abrogé dès l'entrée en vigueur du règlement modifiant le plan d'urbanisme et des règlements de concordance, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Le projet de règlement fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le mardi 6 octobre 2026, à 18 h, dans la salle du conseil de la mairie située au 5000, route Marie-Victorin, Contrecœur.

Au cours de cette assemblée publique, la mairesse expliquera le projet de règlement ainsi que les conséquences de son adoption ou de son entrée en vigueur et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer.

Le projet de règlement peut être consulté au bureau de la soussignée, à la mairie de Contrecœur, située au 5000, route Marie-Victorin, pendant les heures normales de bureau.

Le projet de règlement est également disponible pour consultation sur le site Internet de la Ville de Contrecœur.

Donné à Contrecœur, ce 21 septembre 2026.



Mélanie Turcotte, greffière
Service du greffe

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CONTRECOEUR

PROJET DE RÈGLEMENT U-103 MODIFIANT LE RÈGLEMENT 857-1-2009 RELATIF AU PLAN D'URBANISME AFIN D'OPTIMISER LA PLANIFICATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE

CONSIDÉRANT QUE le Règlement 857-1-2009 adoptant le Plan d'urbanisme est entré en vigueur le 12 mai 2010;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de modifier son plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Contrecœur occupe une position stratégique au sein du corridor fluvial du Saint-Laurent, d'autant plus avec l'implantation du nouveau terminal du Port de Montréal;

CONSIDÉRANT QUE la Ville s'inscrit dans une dynamique de reconfiguration des flux et renforce le rôle de la Ville dans les réseaux de transport et d'approvisionnement à l'échelle métropolitaine;

CONSIDÉRANT QUE la planification industrielle ne peut pas être envisagée de manière sectorielle et qu'elle doit être intégrée, proactive et structurée, afin d'assurer la cohérence entre le développement économique, l'environnement, la qualité de vie et la capacité financière municipale;

CONSIDÉRANT QU'une étude¹ a été réalisée pour la Ville, précisément pour définir une stratégie et un plan d'action visant l'optimisation de la zone industrielle;

CONSIDÉRANT QUE, conformément à l'article 111 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Ville a adopté un règlement de contrôle intérimaire (U-101), en adoptant au même moment, une résolution annonçant son intention d'adopter un projet de règlement modifiant son plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil municipal a adopté le _____ 2026, le projet de règlement U-103 modifiant le Règlement 857-1-2009 relatif au plan d'urbanisme afin d'optimiser la planification de la zone industrielle;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné lors de la séance ordinaire du Conseil, tenue le _____ 2026.

EN CONSÉQUENCE, le Conseil municipal décrète ce qui suit :

ARTICLE 1

L'article 4.4 du règlement est remplacé par :

La Ville de Contrecœur bénéficie d'un important secteur industriel, situé dans la portion sud-ouest de son territoire, entre l'autoroute 30 et le fleuve Saint-Laurent. Ce secteur accueille notamment une part significative d'activités industrialo-portuaires, en raison de la présence des installations du Port de Montréal. Il constitue ainsi un pôle économique stratégique pour la Ville, dont elle entend tirer pleinement parti.

L'implantation récente d'un pôle de logistique et d'une zone industrialo-portuaire constitue une opportunité importante pour la Ville, où les activités reliées à la distribution des marchandises, par voie terrestre, ferroviaire ou maritime, et les activités manufacturières y sont privilégiées. En ce sens, la Ville souhaite poursuivre son développement en misant sur une consolidation de ce créneau industriel.

¹ LGP, (juin 2026). *Réflexion et plan d'action sur l'optimisation et la planification stratégique des zones industrielles* (73 pages).

Dans cette perspective, la Ville souhaite consolider, optimiser et requalifier sa zone industrielle afin d'en faire un territoire performant, durable et mieux intégré à son environnement urbain, naturel, agricole et portuaire. Avant d'autoriser de nouveaux développements majeurs, la Ville privilégie une approche de planification stratégique permettant d'évaluer la capacité réelle du territoire, la disponibilité foncière, les contraintes environnementales, les impacts sur les infrastructures, les retombées fiscales, la circulation lourde, la cohabitation avec les milieux sensibles ainsi que la contribution des projets à la chaîne de valeur industrio-portuaire.

ARTICLE 2

Le tableau de l'article 5.4.2. est modifié par l'ajout, après l'article 5.4.2.4, de l'article 5.4.2.5 suivant :

Orientations		Objectifs et interventions	
5.4.2.5		Optimiser, densifier et requalifier la zone industrielle existante avant toute expansion ou autorisation de développement structurant.	
		Favoriser une occupation plus efficiente du sol industriel, notamment en haussant les seuils d'occupation minimale, en encourageant les bâtiments multioccupants et en réduisant les espaces improductifs.	
		Prioriser les projets industriels à valeur ajoutée, notamment dans les créneaux liés à la logistique portuaire spécialisée, aux services d'appui, aux PME industrielles, à la transformation, à la transition énergétique et à l'économie circulaire encadrée.	
		Limiter les usages extensifs à faible rendement territorial, notamment les cours de remorques, les stationnements de camions, l'entreposage extérieur, l'entreposage de conteneurs et les activités assimilables.	
		Réduire les conflits d'usage par la planification des interfaces, des zones tampons, des écrans visuels, de la circulation lourde et des mesures d'atténuation appropriées.	
		Mettre en place un suivi municipal des terrains industriels, notamment par la création d'un tableau de suivi des terrains vacants, des coefficients d'occupation, des valeurs foncières et des projets industriels.	

ARTICLE 3

L'article 6.2.2 est modifié par l'ajout, après le dernier paragraphe, de l'article 6.2.2.1 intitulé « Positionnement industrio-portuaire », lequel se lit comme suit :

Le développement du secteur industriel de la Ville de Contrecoeur doit s'inscrire dans une lecture actualisée de son rôle au sein du corridor fluvial, industriel et logistique du Saint-Laurent. La présence combinée de la route Marie-Victorin, de l'autoroute 30, de la voie ferrée du Canadien National, du fleuve Saint-Laurent et des installations portuaires confère à ce secteur un positionnement stratégique à l'échelle locale, régionale et métropolitaine;

Le développement du terminal portuaire de la Ville vient renforcer cette vocation et confirme l'importance de planifier ce secteur comme un pôle industrio-portuaire structurant. La Ville entend ainsi tirer parti de cette localisation privilégiée afin de soutenir des activités industrielles et logistiques complémentaires aux infrastructures existantes, tout en maximisant les retombées économiques, fiscales et territoriales pour la collectivité;

Le positionnement recherché ne vise pas uniquement l'accueil d'activités logistiques ou d'entreposage, mais plutôt la consolidation d'un écosystème industriel diversifié et performant, arrimé à la chaîne de valeur industrialo-portuaire. Cette approche doit permettre de concilier développement économique, optimisation du territoire, performance des infrastructures et qualité des milieux de vie.

ARTICLE 4

L'article 6.2.2 est modifié par l'ajout, après l'article 6.2.2.1, de l'article 6.2.2.2 intitulé « Secteurs prioritaires », lequel se lit comme suit :

Les secteurs prioritaires du pôle industriel doivent être planifiés selon leurs caractéristiques propres, leur localisation, leur niveau de desserte, leurs contraintes et leur contribution potentielle au développement économique de la Ville. Les espaces les mieux situés par rapport aux infrastructures portuaires, ferroviaires et routières sont appelés à accueillir les activités nécessitant une proximité fonctionnelle avec ces équipements, notamment la logistique spécialisée, les services de soutien aux opérations portuaires, les activités intermodales et certaines entreprises liées à la chaîne d'approvisionnement maritime et ferroviaire.

Les autres espaces industriels doivent être orientés prioritairement vers des activités à plus forte valeur ajoutée, telles que les PME industrielles, la transformation, les services techniques aux entreprises, les bâtiments multioccupants, la transition énergétique et l'économie circulaire encadrée. La Ville souhaite ainsi favoriser une occupation plus efficiente du sol industriel, une meilleure utilisation des terrains disponibles ou sous-utilisés et l'accueil de projets contribuant à la diversification économique et à l'amélioration de la richesse foncière non résidentielle.

Les usages extensifs à faible rendement territorial, tels que les grandes superficies d'entreposage extérieur, les cours de remorques, les stationnements de camions, l'entreposage de conteneurs et les usages assimilables, devront être localisés et encadrés de manière à limiter leur emprise, leurs nuisances et leur impact sur la performance globale du territoire industriel.

ARTICLE 5

L'article 6.2.2 est modifié par l'ajout, après l'article 6.2.2.2, de l'article 6.2.2.3 intitulé « Interfaces sensibles », lequel se lit comme suit :

Le développement du secteur industriel doit tenir compte des interfaces sensibles avec les milieux résidentiels, agricoles, naturels, riverains et récréatifs. L'intensification des activités industrielles et industrialo-portuaires peut entraîner des impacts sur la circulation lourde, le bruit, les poussières, les paysages, les infrastructures municipales et la qualité de vie des secteurs avoisinants.

À cet égard, la Ville entend favoriser l'aménagement de zones tampons, d'écrans visuels, de mesures de mitigation, de corridors de circulation lourde adaptés et de transitions fonctionnelles permettant d'assurer une meilleure cohabitation entre les activités industrielles et les autres composantes du territoire.

Une attention particulière devra être portée à la localisation des usages les plus contraignants, à la gestion des accès, à la protection des milieux sensibles et à l'atténuation des nuisances à proximité des secteurs résidentiels ou des milieux d'intérêt. Cette approche vise à assurer un développement industriel mieux intégré à son environnement urbain, naturel, agricole et portuaire.

ARTICLE 6

L'article 10 est modifié par le remplacement du tableau qu'il contient par le tableau suivant :

Thème	Action	Intervenants	Échéancier	Budget
Optimisation industrielle	Adopter le règlement modifiant le plan d'urbanisme afin d'y intégrer les orientations relatives à l'optimisation industrielle, au positionnement industrialo-portuaire, aux secteurs prioritaires et aux interfaces sensibles.	Urbanisme / Greffe	Court terme	Budget de fonctionnement
Encadrement réglementaire	Adopter les règlements de concordance modifiant le règlement de zonage et les grilles des usages et normes applicables aux secteurs industriels.	Urbanisme / Greffe	Court terme	Budget de fonctionnement
Analyse des projets industriels	Préparer un cadre d'analyse des projets industriels afin d'évaluer leur contribution à la chaîne de valeur industrialo-portuaire, leur intensité d'occupation du sol, leurs retombées fiscales, leurs impacts sur les infrastructures et leur cohabitation avec les milieux sensibles.	Urbanisme / Développement économique	Court terme	Budget de fonctionnement
Suivi foncier	Mettre à jour la cartographie des terrains industriels vacants, sous-utilisés, contraints ou présentant un potentiel de densification, de requalification ou de redéveloppement.	Urbanisme / Géomatique / MRC	Court terme, puis mise à jour périodique	Budget de fonctionnement
Performance foncière	Mettre en place un suivi annuel de la performance foncière des secteurs industriels, notamment en matière de coefficient d'occupation du sol, de valeur foncière, de revenus fiscaux, de projets réalisés et de terrains disponibles.	Urbanisme / Finances	Annuel	Budget de fonctionnement

ARTICLE 7

Le Règlement U-101 sur le contrôle intérimaire relatif au secteur industriel est abrogé dès l'entrée en vigueur du présent règlement modifiant le Plan d'urbanisme et de l'entrée en vigueur des règlements de concordance, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ARTICLE 8

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Maud Allaire, mairesse

Mélanie Turcotte, greffière

Avis de motion et adoption du premier projet de règlement : 8 septembre 2026
Avis public de l'assemblée de consultation :
Assemblée publique de consultation :
Adoption du règlement :
Approbation de la MRC :
Avis public d'entrée en vigueur :
Entrée en vigueur :