



**Contrecœur**  
sur le fleuve

# **VILLE DE CONTRECŒUR**

Programme particulier d'urbanisme  
du centre-ville de Contrecœur

Ville de Contrecoeur

Programme particulier d'urbanisme du centre-ville de Contrecoeur

## REGISTRE DES RÉVISIONS ET ÉMISSIONS

REGISTRE DES RÉVISIONS ET ÉMISSIONS		
No de révision	Date	Description de la modification et/ou de l'émission
0A	2010-12-16	Version préliminaire
0B	2011-01-11	Version préliminaire
00	2011-01-11	Version finale
01	2011-02-04	Version finale
02	2011-05-09	Version finale modifié pour présentation conseil
03	2022-05-19	Mise à jour du PPU

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>CONTEXTE DE PLANIFICATION</b>	<b>9</b>
2.1	<i>LECTURE DU MILIEU</i>	<b>9</b>
2.2	<i>CONSTATS</i>	<b>12</b>
2.3	<i>ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</i>	<b>12</b>
2.3.1	<i>Mise en place de mesures favorisant un meilleur dynamisme et une diversification de l'offre commerciale et récréotouristique au centre-ville, tout en préservant un milieu de vie résidentiel de qualité</i>	12
2.3.2	<i>Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti</i>	13
2.3.3	<i>Optimisation des terrains avec potentiel</i>	13
2.3.4	<i>Valorisation du milieu riverain et des équipements publics et communautaires et mise en réseau</i>	13
2.3.5	<i>Revitalisation et requalification du paysage urbain par l'aménagement des domaines publics et privés</i>	13
<b>3</b>	<b>VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>	<b>15</b>
3.1	<i>CONCEPT D'AMÉNAGEMENT</i>	<b>15</b>
3.1.1	<i>Vocation du centre-ville</i>	15
3.1.2	<i>Aménagements</i>	15
3.2	<i>ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE</i>	<b>18</b>
3.2.1	<i>Orientation 1 : Réaliser des projets structurants au centre-ville mettant en valeur la proximité du fleuve et misant sur le développement récréotouristique</i>	19
3.2.2	<i>Orientation 2 : Confirmer la vocation commerciale du centre-ville tout en préservant un milieu de vie résidentiel convivial</i>	20
3.2.3	<i>Orientation 3 : Renforcer le positionnement identitaire lié au fleuve et valoriser le patrimoine du centre-ville de Contrecoeur</i>	22
<b>4</b>	<b>CADRE DE GESTION DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>25</b>
4.1	<i>AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION</i>	<b>25</b>
4.1.1	<i>Affectation « Habitation » (H)</i>	25
4.1.2	<i>Affectation « Commerciale » (C)</i>	25
4.1.3	<i>Affectation « Publique » (P)</i>	25
4.1.4	<i>Notion de dominance</i>	27
4.2	<i>RÈGLES PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT</i>	<b>29</b>
4.2.1	<i>Règlement sur les plans d'implantation et intégration architecturale (PIIA)</i>	29
4.2.2	<i>Règles de zonage et de lotissement</i>	29
4.3	<i>STRATÉGIE D'ACQUISITION D'IMMEUBLES</i>	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>PLAN D'ACTION</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR</b>	<b>36</b>

## LISTE DES PLANS

Plan 1	Caractérisation du secteur d'étude	11
Plan 2	Concept d'aménagement	17
Plan 3	Affectation du sol	26

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1	Enjeux d'aménagement et de développement	13
Tableau 2	Orientation 1 : Réaliser des projets structurants au centre-ville mettant en valeur la proximité du fleuve et misant sur le développement récréotouristique	19
Tableau 3	Orientation 2 : Confirmer la vocation commerciale du centre-ville tout en préservant un milieu de vie résidentiel convivial	21
Tableau 4	Orientation 3 : Renforcer le positionnement identitaire lié au fleuve et valoriser le patrimoine du centre-ville de Contrecoeur	22
Tableau 5	Affectation « Habitation » (H) – fonctions dominantes et fonctions compatibles	27
Tableau 6	Affectation « Commerciale » (C) – fonctions dominantes et fonctions compatibles	27
Tableau 7	Affectation « Publique » (P) – fonctions dominantes et fonctions compatibles	27
Tableau 8	Grille des affectations et fonctions	28
Tableau 9	Orientation 1 : Réaliser des projets structurants au centre-ville mettant en valeur la proximité du fleuve et misant sur le développement récréotouristique	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Tableau 10	Orientation 2 : Confirmer la vocation commerciale du centre-ville tout en préservant un milieu de vie résidentiel convivial	<b>Erreur ! Signet non défini.3</b>
Tableau 11	Orientation 3 : Renforcer le positionnement identitaire lié au fleuve et valoriser le patrimoine du centre-ville de Contrecoeur	<b>Erreur ! Signet non défini.3</b>

## **INTRODUCTION**

---

# 1 INTRODUCTION

La Ville de Contrecoeur a adopté son plan d'urbanisme révisé en mai 2010. Ce document identifie notamment les parties du territoire qui doivent faire l'objet d'interventions et d'aménagements particuliers, soit par les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les programmes particuliers d'urbanisme (PPU) ou par tout autre outil pertinent. Le centre-ville est ciblé au plan d'urbanisme pour l'application d'un PPU.

Le **centre-ville** de Contrecoeur bénéficie d'une fenêtre exceptionnelle sur le fleuve Saint-Laurent. En raison de cette localisation stratégique, un PPU s'avère nécessaire afin de redynamiser les activités commerciales et récréotouristiques et de définir une identité distincte et des aménagements de qualité.

Par ailleurs, le centre-ville de Contrecoeur est désigné à titre de **secteur central**, tel qu'édicté à l'article 85.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) afin de conférer à la ville les avantages attribués par l'outil du PPU.

Le PPU, adopté en 2011, a été alimenté par plusieurs études ayant mené à l'élaboration d'une vision d'aménagement et de développement du centre-ville, notamment :

- Réalisation de travaux dans le cadre de l'élaboration d'un PPU – secteur central – centre-ville de Contrecoeur (2010);
- Étude de caractérisation et stratégies de développement et de diversification commerciale. *Rues Principales Contrecoeur* (2010);
- Scénario de revitalisation (2008);
- Plan de revitalisation du centre-ville de Contrecoeur (2008).

En 2021, la ville de Contrecoeur souhaitait mettre à jour son PPU, afin de refléter l'évolution du centre-ville depuis les dix dernières années : en pleine effervescence, ce secteur central est soumis à des pressions en matière de développement et doit répondre à des besoins stratégiques en équipements institutionnels et récréatifs, tout en assurant la consolidation de sa trame commerciale et résidentielle.

Une consultation virtuelle prenant la forme d'un sondage a été réalisée à l'été 2021 auprès de la population afin de mieux connaître le milieu et d'orienter la réflexion pour définir une vision d'aménagement pour les 15 prochaines années, ainsi que des actions en phase avec les besoins de la population.

## ***Contenu du PPU du centre-ville de Contrecoeur***

Dans un premier temps, le PPU dresse une **lecture du milieu** et des environs immédiats. Il présente les **constats** et les **enjeux d'aménagement et de développement**.

### **PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)**

Le programme particulier d'urbanisme est une composante du Plan d'urbanisme qui en précise les objectifs pour un secteur particulier de la Ville. Il permet de réaliser une planification plus détaillée pour un secteur précis afin de mieux cerner les problèmes, de préciser les potentiels et les contraintes et de proposer des interventions d'aménagement détaillées et concrètes. Un PPU applicable à la partie du territoire de la municipalité désignée comme son « secteur central » peut aussi comprendre un programme d'acquisition d'immeubles en vue de leur aliénation ou de leur location à des fins prévues dans le PPU. Il confère à la municipalité un pouvoir d'exproprier un immeuble, de détenir et d'administrer l'immeuble et d'exécuter les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur l'immeuble.

Par la suite, le **concept d'aménagement** est présenté. Il comporte deux parties; la vocation du centre-ville et les aménagements.

Les **orientations**, les **objectifs** et les **moyens de mise en œuvre** permettent de traduire le concept d'aménagement.

Les **affectations** et les **densités d'occupation du sol** sont ensuite présentées.

Le PPU énonce également les **règles particulières d'aménagement**.

Finalement, les orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre sont traduits à l'intérieur d'un **plan d'action** qui vient préciser les modalités de développement du secteur d'étude, l'échéancier et les intervenants impliqués.

## **CONTEXTE DE PLANIFICATION**

---



## 2 CONTEXTE DE PLANIFICATION

### 2.1 Lecture du milieu

Le centre-ville de Contreccœur constitue la plus ancienne partie de la ville. Le plan 1, à la page 11, illustre la localisation du secteur d'étude à l'intérieur du territoire de la ville de Contreccœur et traduit l'occupation du sol en 2021.

#### *Une localisation stratégique au cœur du territoire municipal*

Le secteur d'étude est délimité principalement au nord par le fleuve Saint-Laurent, au sud par la rue Hurteau, à l'ouest par la rue Bonin et à l'est par l'immeuble situé au 5393, route Marie-Victorin. Il est accessible par deux axes principaux, soit la route Marie-Victorin ainsi que la rue Saint-Antoine.

La route Marie-Victorin et les lots riverains offrent une importante vitrine sur le fleuve Saint-Laurent. Cette route qui constitue la route nationale 132 traverse la ville d'Est en Ouest, donne accès au centre-ville et assure un lien direct avec de nombreuses municipalités environnantes. La route Verte l'emprunte jusqu'à la rue Pagé pour bifurquer sur la rue Legendre avant de retrouver la route 132 dans l'axe de la rue Lacroix, pour un plus grand confort des cyclistes.

#### *Un secteur présentant une mixité des usages résidentiels et commerciaux*

Bien que le secteur d'étude et les deux axes principaux localisés à l'intérieur du centre-ville (route Marie-Victorin et rue Saint-Antoine) soient à vocation mixte (résidentielle, commerciale et institutionnelle), les commerces et services localisés dans le centre-ville sont peu diversifiés et pour la plupart de portée locale.

Par ailleurs, l'expérience commerciale de proximité offerte sur la rue Saint-Antoine doit être valorisée afin d'assurer une complémentarité avec les commerces implantés aux abords de l'autoroute 30. Le caractère unique de la rue Saint-Antoine, au cœur du centre-ville, constitue un atout à mettre de l'avant tant dans une stratégie de rétention des commerces existants que d'attraction de nouveaux commerces.

#### *Une présence institutionnelle marquée à préserver*

La présence institutionnelle est fortement marquée au centre-ville. En effet, l'hôtel de ville, la bibliothèque municipale, l'église Sainte-Trinité, le presbytère, l'usine de filtration, l'école primaire Mère-Marie-Rose, la piscine municipale extérieure, la coopérative de solidarité santé, le bureau de poste et le centre multifonctionnel forment le pôle institutionnel et administratif de Contreccœur. Il est à noter que la bibliothèque municipale présente un déficit de 50% en superficie par rapport aux lignes directrices pour les bibliothèques publiques du Québec en comparaison avec une municipalité de la même taille que celle de Contreccœur.

En 2017, la Caisse Desjardins de Contreccœur-Verchères a été relocalisée sur la rue des Patriotes, à proximité de l'autoroute. Le local qu'elle occupait anciennement sur la rue Legendre abrite maintenant le Centre d'action bénévole. La Banque nationale a récemment été relocalisée vers le même secteur.

#### *Des terrains présentant un potentiel de développement*

Quelques terrains présentent un potentiel de développement résidentiel et commercial au centre-ville. Ces terrains sont majoritairement localisés sur la route Marie-Victorin, en bordure du fleuve Saint-Laurent. Au cours des dernières années, la Ville a fait l'acquisition de six terrains présentant un fort potentiel récréotouristique dans ce secteur.

### ***L'offre en stationnement public***

En 2021, on dénombre 538 cases de stationnement à l'intérieur du centre-ville de Contreccœur. Environ 60%, soit 389 cases, se trouvent dans des aires de stationnement hors-rue tandis que les 225 autres cases se trouvent sur rue.

### ***Une trame urbaine traditionnelle***

Le cadre bâti de la route Marie-Victorin se divise en deux secteurs distincts, soit de part et d'autre de l'intersection de la rue Saint-Antoine. En effet, à l'ouest de la rue Saint-Antoine, les bâtiments sont généralement homogènes quant au gabarit, de bonne qualité architecturale et en bon état. On y retrouve la maison Lenoblet du-Plessis qui est classée monument historique. À l'est de la rue Saint-Antoine, le cadre bâti est plus hétérogène, bien que certains bâtiments présentent des caractéristiques patrimoniales d'intérêt. Les bâtiments sont implantés près de la rue et le gabarit moyen est de un à deux étages.

### ***Un riche environnement naturel marqué par la présence du fleuve et des îles***

Bien que le centre-ville borde le fleuve Saint-Laurent sur toute sa longueur, seulement quatre lieux publics lui donnent accès. Ceux-ci sont localisés dans les parcs ou espaces verts suivants : le parc Cartier-Richard, la Place François-De Sales-Gervais, le parc du Belvédère et le parc Joseph-Étienne-Duhamel.

Les îles de Contreccœur, en plus de faire partie d'une Réserve nationale de Faune, forment une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Leur présence confère un caractère unique aux paysages fluviaux du centre-ville.

### ***Le spectacle nautique, une tendance forte en récréotourisme***

Les immeubles de la marina ont été acquis en 2019 par la Ville. Cette dernière est opérée par l'organisme Port de plaisance Contreccœur qui est responsable de sa gestion. Située dans le même environnement que la Place François-De Sale-Gervais nouvellement aménagée ainsi que près du quai municipal comprenant deux rampes de mise à l'eau et un quai d'accostage, la marina a le potentiel de contribuer à un espace offrant aux usagers une expérience unique gravitant autour du spectacle nautique. Cette marina offre divers services, mais pas celui de restauration et les bâtiments sont des installations temporaires.

Le parc nautique de Contreccœur est une marina à but non lucratif, offrant une gamme complète de services (électricité, eau potable, essence, vidange de réservoir septique, douches, toilettes, service mécanique sur appel, stationnement privé). Elle est accessible depuis le parc Joseph-Étienne-Duhamel et très visible à partir de la passerelle sur le fleuve. La marina Port de plaisance offre 100 places à quai dont 5 pour visiteurs. Quant au parc nautique, il offre 92 places à quai dont 6 pour visiteurs. Les sports nautiques sont de plus en plus prisés et les marinas de la région, pleinement occupées. Contreccœur se situe donc sur un parcours de plaisance susceptible d'attirer des visiteurs en provenance du fleuve.

## **Plan 1    Caractérisation du secteur d'étude**

## 2.2 Constats

En résumé, la lecture des composantes du centre-ville de Contrecoeur, incluant la route Marie-Victorin et la rue Saint-Antoine, nous permet de formuler les constats suivants :

- La présence d'un **milieu de vie et de fonctions structurantes traditionnelles à un centre-ville** constitué d'un noyau civique et institutionnel, d'activités commerciales et de résidences;
- Une localisation le long d'un **parcours significatif** (axe Marie-Victorin);
- Une **fenêtre importante sur le fleuve Saint-Laurent** (ex. parcs Cartier-Richard, François-De Sales-Gervais, du Belvédère, Joseph-Étienne-Duhamel);
- La présence de **bâtiments d'intérêt patrimonial** ayant préservé leur qualité architecturale;
- La présence de **terrains résiduels et d'immeubles de moins bonne qualité** ou moins denses mais présentant un potentiel de requalification et de développement intéressant;
- Un environnement naturel unique caractérisé par le fleuve et les îles de Contrecoeur;
- Le potentiel d'attirer une clientèle ayant un intérêt pour le spectacle nautique de la marina et des activités liées au fleuve.

## 2.3 Enjeux d'aménagement et de développement

L'élaboration du PPU du centre-ville s'appuie sur divers enjeux d'aménagement et de développement. Afin d'assurer un développement correspondant aux attentes de la Ville, le PPU permettra de consolider et de mettre en valeur le centre-ville de Contrecoeur.

Pour ce secteur, les cinq enjeux suivants doivent être considérés :

### 2.3.1 *Mise en place de mesures favorisant un meilleur dynamisme et une diversification de l'offre commerciale et récréotouristique au centre-ville, tout en préservant un milieu de vie résidentiel de qualité*

L'offre commerciale actuelle est peu diversifiée et n'est pas axée sur un créneau de commerces d'ambiance ou récréotouristique. La diversification de la desserte commerciale et de services viendra renforcer l'activité économique au centre-ville afin de mieux répondre aux besoins de la population locale ainsi que des visiteurs.

Actuellement, l'offre commerciale au sein du centre-ville se restreint aux commerces de biens et de services d'achats courants (alimentation et autres), aux services personnels et professionnels et à quelques commerces de divertissement. L'implantation au centre-ville de commerces, de services et d'une gamme d'expériences récréotouristiques constitue autant d'opportunités de positionner le centre-ville avec une offre distinctive.

La vitalité du centre-ville repose également sur la préservation d'un milieu de vie résidentiel de qualité. Une attention doit être apportée à la densification résidentielle afin d'assurer une cohabitation harmonieuse des usages.

### **2.3.2 *Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti***

Plusieurs bâtiments présentant une architecture d'intérêt composent le secteur d'étude. Leur protection et leur mise en valeur permettront de renforcer le caractère identitaire de Contrecoeur.

### **2.3.3 *Optimisation des terrains avec potentiel***

Certains immeubles moins denses, déstructurés ou de moindre qualité offrent une opportunité de requalification de certaines fonctions et de consolidation de la trame urbaine et permettraient d'accueillir des usages commerciaux, récréotouristiques, résidentiels ou mixtes, selon leur localisation.

### **2.3.4 *Valorisation du milieu riverain et des équipements publics et communautaires et mise en réseau***

Présentement, l'accessibilité au milieu riverain est limitée à quatre accès publics situés notamment dans des parcs municipaux. L'aménagement et la mise en réseau des accès et dessertes existants et projetés permettraient de redonner la berge aux citoyens, de sécuriser les déplacements, de mettre en valeur le centre-ville de Contrecoeur et de mettre en lien les différents équipements publics et communautaires.

### **2.3.5 *Revitalisation et requalification du paysage urbain par l'aménagement des domaines publics et privés***

La consolidation du centre-ville viendra renforcer les aménagements publics et encourager les interventions privées, tout en reflétant davantage l'identité du centre-ville de Contrecoeur.

**Tableau 1** Enjeux d'aménagement et de développement

<b>ENJEUX</b>	
2.3.1	Mise en place de mesures favorisant un meilleur dynamisme et une diversification de l'offre commerciale et récréotouristique au centre-ville, tout en préservant un milieu de vie résidentiel de qualité;
2.3.2	Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti;
2.3.3	Optimisation des terrains avec potentiel;
2.3.4	Valorisation du milieu riverain et des équipements publics et communautaires et mise en réseau;
2.3.5	Revitalisation et requalification du paysage urbain par l'aménagement des domaines publics et privés.

## **VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT**

### 3 VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

#### 3.1 Concept d'aménagement

Le concept d'aménagement résume la vision d'aménagement et de développement du centre-ville de Contrecoeur. À la lumière de la lecture du milieu et des enjeux, le PPU met en relief diverses caractéristiques urbaines, patrimoniales et naturelles du secteur d'étude favorisant la création d'une gamme d'expériences récréotouristiques ayant des retombées positives tant pour la fonction commerciale du centre-ville qu'en support à un milieu de vie résidentiel convivial.

##### 3.1.1 *Vocation du centre-ville*

Le concept d'aménagement s'articule autour d'un centre-ville à vocation mixte, en privilégiant la consolidation de l'activité commerciale de quartier et récréotouristique. Dans cette optique, les balises suivantes sont privilégiées :

- **Développer une gamme d'expériences récréotouristiques** à rayonnement régional en bordure du fleuve;
- **Consolider l'activité commerciale** sur la route Marie-Victorin et la rue Saint-Antoine;
- **Offrir un milieu de vie convivial** aux résidents du centre-ville;
- **Valoriser le pôle institutionnel et culturel** comme élément identitaire du centre-ville;
- **Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti** industriel, commercial et résidentiel ainsi que le patrimoine naturel.

##### 3.1.2 *Aménagements*

Le concept d'aménagement s'articule autour d'un centre-ville attrayant et convivial. En ce sens, les interventions suivantes en design urbain sont favorisées :

- **Poursuivre l'aménagement de la Place François-De Sales-Gervais** mettant à profit le noyau civique et institutionnel et la proximité du fleuve Saint-Laurent;
- **Assurer la mise en valeur du fleuve Saint-Laurent** par des aménagements en rive et en l'intégrant au parcours actif (promenade riveraine);
- **Renforcer les percées visuelles sur le fleuve Saint-Laurent** depuis l'axe de la rue Saint-Antoine vers le fleuve;
- **Aménager un parcours actif au centre-ville dédié aux cyclistes et aux piétons** favorisant une meilleure accessibilité et une mise en valeur du centre-ville et permettant de créer des liens entre le fleuve, les parcs riverains, les commerces et

services, les marinas et les équipements publics et communautaires, notamment en prolongeant la promenade sur pilotis;

- **Revoir l'intersection Marie-Victorin/Saint-Antoine/Ducharme** par des aménagements distinctifs sur le domaine public mettant en lien le noyau civique et institutionnel ainsi que l'église et le presbytère Sainte-Trinité;
- **Consolider et encadrer l'offre en stationnement** à l'intérieur du centre-ville de Contrecoeur;
- **Favoriser l'aménagement paysager des domaines public et privé** par des aménagements de qualité, porteurs de la spécificité du lieu;
- **Valoriser le maintien d'une foresterie urbaine mature et abondante** dans l'ensemble du centre-ville et poursuivre les programmes de plantation;
- **Aménager les deux portes d'entrée se trouvant aux extrémités est et ouest** de la route Marie-Victorin par une signature originale et distinctive (colonne architecturale, muret et aménagement paysager, etc.). Cette route possède une grande visibilité puisqu'elle constitue l'axe structurant des différentes municipalités localisées sur la Rive-Sud du fleuve Saint-Laurent. Elle accueille la majeure partie de la circulation automobile se dirigeant vers le centre-ville de Contrecoeur;
- **Aménager la porte d'entrée se trouvant à l'intersection des rues Saint-Antoine/l'Heureux.** La rue Saint-Antoine, reliant le centre-ville de Contrecoeur à l'autoroute 30, accueille un flux régional de circulation important.

Le concept d'aménagement proposé est illustré au plan 2 présenté à la page suivante.



## **Plan 2 Concept d'aménagement**

### 3.2 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

**Trois grandes orientations d'aménagement** traduisent la vision d'aménagement et de développement du PPU, soit :

#### O R I E N T A T I O N 1

*Réaliser des projets structurants au centre-ville mettant en valeur la proximité du fleuve et misant sur le développement récréotouristique*

#### O R I E N T A T I O N 2

*Confirmer la vocation commerciale du centre-ville tout en préservant un milieu de vie résidentiel convivial*

#### O R I E N T A T I O N 3

*Améliorer l'image de marque et les aménagements du centre-ville en valorisant l'identité de la ville de Contrecoeur*

Pour chacune de ces orientations, des objectifs et des moyens de mise en œuvre ont été identifiés et sont présentés dans la présente section.

**3.2.1 Orientation 1 : Réaliser des projets structurants au centre-ville mettant en valeur la proximité du fleuve et misant sur le développement récréotouristique**

Bénéficiant notamment d'un positionnement géographique favorable, avec sa proximité au fleuve Saint-Laurent, le centre-ville de Contrecoeur présente des atouts permettant d'améliorer son attractivité et sa notoriété. Par ailleurs, la localisation de la ville en bordure de l'autoroute 30 et de la route 132 favorise son accessibilité. Le fleuve Saint-Laurent, comme axe de navigation de plaisance, fait figure également d'entrée sur la ville. Des interventions particulières permettant de **réaliser des projets structurants au centre-ville** en feront un véritable lieu de destination, tant pour les résidents que pour les visiteurs.

Par exemple, l'implantation d'une gamme d'expériences récréotouristiques de rayonnement régional contribuera à renforcer l'attrait du centre-ville et à mettre en valeur les vues et les accès au fleuve.

Enfin, la création d'un véritable réseau actif reliant les parcs, le fleuve et les commerces est préconisée afin de renforcer le caractère piétonnier et cyclable du centre-ville.

**Tableau 2 Orientation 1 : Réaliser des projets structurants au centre-ville mettant en valeur la proximité du fleuve et misant sur le développement récréotouristique**

OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p><b>Objectif 1.1</b> <i>Compléter l'aménagement de la place François-De Sales-Gervais et du secteur de la mairie</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser l'implantation d'activités complémentaires au développement récréotouristique du site, tel qu'un café avec terrasse offrant une vue sur le fleuve et l'animation de la marina, un bloc sanitaire, un espace collectif avec scène, etc.;</li> <li>▪ Intégrer le projet de la nouvelle bibliothèque municipale au design et aux activités du secteur, afin d'en faire un véritable espace citoyen ouvert sur le fleuve qui contribue à la vitalité du site;</li> <li>▪ Privilégier une architecture et des aménagements distinctifs de grande qualité;</li> <li>▪ Renforcer la percée visuelle dans l'axe de la rue Saint-Antoine vers le fleuve;</li> <li>▪ Concevoir une programmation diversifiée et inclusive afin d'animer la place toute l'année.</li> </ul>
<p><b>Objectif 1.2</b> <i>Privilégier l'accueil de commerces et de services à vocation récréotouristique en bordure de la route Marie-Victorin</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réviser les usages autorisés à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme afin de favoriser l'établissement de commerces et de services à vocation récréotouristique (ex. restaurant avec terrasse, hébergement, activités nautiques, etc.), mettant à profit la vue sur le fleuve;</li> <li>▪ Mettre en œuvre des mesures incitatives afin d'attirer de nouveaux commerces et services à vocation récréotouristique (ex. Politique de recrutement et d'accueil, promotion, etc.).</li> </ul>
<p><b>Objectif 1.3</b> <i>Aménager une promenade riveraine entre le parc Joseph-Étienne-Duhamel et la place François-De Sales-Gervais</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Évaluer l'opportunité d'acquérir certains immeubles présentant un fort potentiel à des fins récréotouristiques entre la place François-De Sales-Gervais et le parc Joseph-Étienne-Duhamel;</li> <li>▪ Évaluer la possibilité de prolonger la passerelle située au parc du Belvédère afin de relier les deux marinas;</li> <li>▪ Aménager un parc linéaire en bordure de la route Marie-Victorin permettant de créer un parcours sécuritaire pour les piétons et cyclistes;</li> </ul>

OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre l'enfouissement des fils sur la route Marie-Victorin, entre la rue Saint-Antoine et la limite est du secteur.</li> </ul>
<p><b>Objectif 1.4</b> <i>Renforcer le lien entre le secteur récréotouristique en bordure du fleuve et les commerces de la rue Saint-Antoine</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Marquer l'intersection de la route Marie-Victorin et de la rue Saint-Antoine, afin d'affirmer la présence du tronçon commercial plus au sud sur la rue Saint-Antoine et d'offrir une traverse sécuritaire aux piétons et cyclistes;</li> <li>▪ Évaluer le potentiel de connexion de l'intersection Marie-Victorin/Ducharme avec le tronçon commercial, comme parcours complémentaire à la rue Saint-Antoine;</li> <li>▪ Développer une stratégie de communication faisant la promotion d'une identité commerciale distinctive pour la rue Saint-Antoine et prévoir un affichage à des emplacements stratégiques afin d'assurer sa visibilité.</li> </ul>
<p><b>Objectif 1.5</b> <i>Établir des liens culturels et de plaisance entre la place François-De Sales-Gervais et le parc Cartier-Richard</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Étudier la possibilité d'implanter un parcours artistique longeant la route Marie-Victorin, entre la place François-De Sales-Gervais et le parc Cartier-Richard;</li> <li>▪ Diffuser la présentation historique et la programmation culturelle de la maison Lenoblet du-Plessis à la place François-De Sales-Gervais;</li> <li>▪ Favoriser le parcours des petites embarcations entre les deux sites.</li> </ul>
<p><b>Objectif 1.6</b> <i>Implanter un parcours actif</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser la mise en réseau des éléments structurants et d'intérêt (fleuve, parcs riverains, commerces, marinas, équipements publics et communautaires, etc.) par la planification d'un réseau de liens cyclables et piétonniers parcourant, entre autres, la promenade riveraine, la route Marie-Victorin et les rues Ducharme, Saint-Antoine et Legendre;</li> <li>▪ Poursuivre l'aménagement de traverses piétonnes et cyclables sécuritaires aux intersections clés le long du parcours actif : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Marie-Victorin/Saint-Antoine/Ducharme;</li> <li>- Ducharme/Legendre;</li> <li>- Saint-Antoine/Legendre;</li> <li>- Saint-Antoine/L'Heureux;</li> <li>- Chabot/Marie-Victorin;</li> </ul> </li> <li>▪ Prévoir du mobilier urbain (bancs, abreuvoirs, éclairage, poubelles, supports à vélos) et des zones végétalisées le long des parcours actifs;</li> <li>▪ Intégrer des aménagements destinés aux chiens (abreuvoirs pour chiens, distributrices de sacs à déjections);</li> <li>▪ Prendre en considération et promouvoir la trame verte et bleue dans les aménagements.</li> </ul>

### 3.2.2 ***Orientation 2 : Confirmer la vocation commerciale du centre-ville tout en préservant un milieu de vie résidentiel convivial***

La présence de fonctions commerciales et de services, résidentielles et institutionnelles confèrent au centre-ville de Contrecoeur les caractéristiques spécifiques propices à un secteur central animé. Cette mixité permet de créer un milieu de vie complet pour les citoyens du secteur, qui bénéficient de nombreux équipements et services à proximité de leur lieu de résidence.

Dans le but de **confirmer la vocation commerciale du centre-ville**, des mécanismes de gestion et de contrôle devront être mis en place afin de favoriser le maintien et la complémentarité de l'ensemble des fonctions qui y cohabitent. Dans cet esprit, les objectifs ainsi que les actions et moyens de mise en œuvre suivants identifient une série d'interventions à réaliser.

**Tableau 3** Orientation 2 : Confirmer la vocation commerciale du centre-ville tout en préservant un milieu de vie résidentiel convivial

OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p><b>Objectif 2.1</b>  <i>Favoriser l'augmentation de l'offre commerciale au centre-ville afin d'assurer la vitalité de la rue Saint-Antoine et la desserte d'un milieu de vie</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Donner une affectation commerciale dominante uniquement aux secteurs ayant une concentration commerciale existante ou projetée, afin de circonscrire l'activité et favoriser sa consolidation;</li> <li>▪ Privilégier la présence de commerces au rez-de-chaussée des bâtiments (ex. restaurant avec terrasse, commerce de produits fins, alimentation, etc.) uniquement dans l'affectation commerciale dominante;</li> <li>▪ Limiter certains usages commerciaux contraignants et non adaptés à une rue commerciale d'ambiance et de quartier (ex. commerces d'automobiles, stations d'essence, commerces lourds, etc.);</li> <li>▪ Maintenir une mixité d'usages dans l'ensemble du centre-ville (commercial, résidentiel et institutionnel);</li> <li>▪ Réviser les usages autorisés à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme afin de favoriser l'établissement de commerces de voisinage et de quartier ainsi que de services professionnels et spécialisés dans les secteurs à dominance résidentielle;</li> <li>▪ Mettre en œuvre des mesures incitatives afin d'attirer de nouveaux commerces au centre-ville (ex. Stratégie de recrutement et d'accueil de nouveaux commerces, promotion, etc.).</li> </ul>
<p><b>Objectif 2.2</b>  <i>Maintenir une offre de services publics de proximité pour les résidents</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer le maintien et la valorisation des parcs et espaces verts du secteur;</li> <li>▪ Faciliter l'accès au pôle institutionnel et culturel ainsi qu'aux équipements sportifs et de loisir pour la population de tous âges.</li> </ul>
<p><b>Objectif 2.3</b>  <i>Encourager une densification résidentielle harmonieuse</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser l'implantation de projets résidentiels sur les terrains vacants en assurant leur intégration harmonieuse au contexte d'insertion;</li> <li>▪ Permettre une densification dans certains secteurs et mettre en valeur les vues sur le fleuve offertes aux logements situés aux étages supérieurs;</li> <li>▪ Étudier la possibilité d'implanter une politique ou un programme d'intégration de logements abordables aux nouveaux projets résidentiels.</li> </ul>
<p><b>Objectif 2.4</b>  <i>Optimiser les espaces de stationnement et améliorer leur image</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Élaborer un plan de gestion intégré des aires de stationnement publics et privés existants (politique de partage des espaces de stationnement);</li> <li>▪ Favoriser les partenariats public-privé et inciter les propriétaires à partager leurs aires de stationnement en fonction des heures d'utilisation;</li> <li>▪ Assurer l'intégration des nouveaux espaces de stationnement afin de préserver la qualité des ambiances et du paysage et d'éviter de déstructurer la trame urbaine;</li> </ul>

OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer la qualité des aménagements des stationnements publics et privés et réduire les effets d'îlots de chaleur urbains par leur verdissement;</li> <li>▪ Mettre en place une signalisation et évaluer la possibilité d'implanter une application identifiant les aires de stationnement au centre-ville et affichant leur distance en minutes de marche des principaux attraits.</li> </ul>

### 3.2.3 ***Orientation 3 : Renforcer le positionnement identitaire lié au fleuve et valoriser le patrimoine du centre-ville de Contreccœur***

Le centre-ville de Contreccœur est caractérisé par une trame urbaine traditionnelle longeant le fleuve Saint-Laurent, dont les principaux axes sont la route Marie-Victorin ainsi que la rue Saint-Antoine. L'harmonisation et la mise en valeur du cadre bâti et paysager constituent des objectifs importants. Le secteur possède également des bâtiments d'intérêt patrimonial et un patrimoine naturel à protéger et à mettre en valeur. De nouvelles règles d'encadrement sont souhaitables pour rehausser et distinguer davantage la ville de Contreccœur sur le plan de la qualité de son paysage urbain.

En ce sens, plusieurs interventions sont prévues afin **de renforcer le positionnement identitaire lié au fleuve et valoriser le patrimoine du centre-ville de Contreccœur.**

**Tableau 4**      **Orientation 3 : Renforcer le positionnement identitaire lié au fleuve et valoriser le patrimoine du centre-ville de Contreccœur**

OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p><b>Objectif 3.1</b> <i>Doter le cadre bâti d'un caractère d'ensemble de qualité</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintenir et réviser, le cas échéant, les dispositions réglementaires de manière à conserver un front bâti selon la trame traditionnelle sur Marie-Victorin (densité, gabarits, volumétrie, matériaux de revêtement extérieur, etc.);</li> <li>▪ Assurer un contrôle des travaux de rénovation et d'agrandissement (respect des matériaux de revêtement, des éléments ornementaux, etc.);</li> <li>▪ Évaluer les outils réglementaires permettant d'encadrer le redéveloppement de certaines parcelles ou certains bâtiments clés (règlement sur les usages conditionnels, règlement sur les projets particuliers de construction, etc.);</li> <li>▪ Rechercher une harmonisation des façades du cadre bâti par le biais d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en élaborant des objectifs et des critères par rapport aux aspects suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le lotissement;</li> <li>- La dimension et le volume des constructions;</li> <li>- Le recul des bâtiments et l'alignement par rapport à la ligne d'emprise de la voie publique;</li> <li>- L'architecture et les matériaux de revêtement des bâtiments;</li> <li>- L'aménagement de terrain;</li> <li>- L'affichage.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Objectif 3.2</b> <i>Assurer la protection et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Évaluer la possibilité de protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial de grande qualité par le biais d'un : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlement de citation;</li> </ul> </li> </ul>

OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en élaborant des objectifs et des critères liés, entre autres, à l'intégration des bâtiments accessoires, à la préservation de la valeur patrimoniale lors de travaux d'entretien et d'agrandissement, à la restauration des bâtiments et aux aménagements de terrain;</li> <li>▪ Élaborer des programmes de restauration et de rénovation des bâtiments d'intérêt (admissibilité et conditions, subventions, etc.);</li> <li>▪ Envisager l'opportunité d'acquérir des bâtiments publics à caractère patrimonial afin de préserver leur cachet historique tout en leur redonnant une nouvelle vocation (ex. : Presbytère);</li> <li>▪ Réaliser un inventaire et une caractérisation des bâtiments d'intérêt patrimonial;</li> <li>▪ Étudier les opportunités de densification du site de l'ancienne manufacture « Genfoot », afin d'élaborer un projet viable qui valorise l'histoire du lieu et l'architecture industrielle du bâtiment d'origine tout en accueillant une vocation compatible avec le milieu.</li> </ul>
<p><b>Objectif 3.3</b> <i>Marquer de manière distinctive les portes d'entrée au centre-ville</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Concevoir et mettre en œuvre des projets de portes d'entrée susceptibles de constituer une signature originale et distinctive pour le centre-ville (colonne architecturale, muret et aménagement paysager);</li> <li>▪ Mettre en place une signalisation identifiant la destination du centre-ville à partir de l'autoroute 30 à l'entrée de la rue Saint-Antoine.</li> </ul>
<p><b>Objectif 3.4</b> <i>Favoriser la mise en valeur des aménagements sur le domaine privé</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réviser et resserrer, le cas échéant, les dispositions normatives à la réglementation d'urbanisme notamment quant à l'affichage, à l'entreposage, à l'aménagement des terrains et aux aires de stationnement et à la plantation d'arbres (encadrement du domaine privé);</li> <li>▪ Rehausser la qualité des aménagements privés par la mise en place d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);</li> <li>▪ Mettre à jour le programme de plantation d'arbres (essences d'arbre et modalités de plantation);</li> <li>▪ Élaborer ou mettre à jour, le cas échéant, une politique de l'arbre (patrimoine naturel, rôle de l'arbre en ville, portrait de la situation, enjeux, orientations et objectifs).</li> </ul>
<p><b>Objectif 3.5</b> <i>Protéger et valoriser le patrimoine naturel et encourager les initiatives de verdissement urbain</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diffuser les connaissances sur les éléments naturels qui contribuent à l'identité de Contrecoeur tels que le fleuve, les îles et la végétation en bande riveraine, par exemple à l'aide de panneaux informatifs, d'ateliers scientifiques ou d'événements citoyens;</li> <li>▪ Encourager les initiatives de verdissement tels que les projets d'agriculture urbaine et de forêts nourricières.</li> </ul>

## **CADRE DE GESTION DE L'OCCUPATION DU SOL**



## **4 CADRE DE GESTION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **4.1 Affectations du sol et densités d'occupation**

Afin d'assurer l'atteinte des objectifs et la rencontre de la vision du PPU, les affectations du sol et les densités d'occupation présentées aux tableaux suivants devront être traduites à la réglementation de zonage en vigueur.

Le centre-ville de Contreccœur est divisé en trois affectations principales pour lesquelles des fonctions précises sont autorisées :

#### **4.1.1 Affectation « Habitation » (H)**

Correspond aux secteurs résidentiels existants, bien établis, où la fonction résidentielle est dominante.

#### **4.1.2 Affectation « Commerciale » (C)**

Correspond aux axes commerciaux, existants et souhaités, du centre-ville de Contreccœur.

#### **4.1.3 Affectation « Publique » (P)**

Correspond aux parcs Cartier-Richard, François-De Sales-Gervais, du Belvédère, Joseph-Étienne-Duhamel et Pierre-Eucher-Cormier, à l'école Mère-Marie-Rose, au centre multifonctionnel, à l'église Sainte-Trinité et au presbytère, à l'usine de filtration ainsi qu'à la mairie.

Le plan 3, à la page suivante, présente les affectations du sol du secteur du PPU. Les fonctions dominantes et les fonctions compatibles pour chacune des affectations sont présentées aux tableaux suivants.

### **Plan 3 Affectation du sol**

Tableau 5 Affectation « Habitation » (H) – fonctions dominantes et fonctions compatibles

AFFECTATION « HABITATION » (H)	
FONCTIONS DOMINANTES	FONCTIONS COMPATIBLES
Habitation unifamiliale. Habitation bifamiliale. Habitation trifamiliale. Habitation multifamiliale de 4 à 6 logements. Habitation multifamiliale 7 logements et plus.	Commerce de voisinage. Commerce de quartier. Service professionnel et spécialisé. Parc, terrain de jeux et espace naturel. Service public. Infrastructure et équipement.
INTENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) variant de 0,2 à 2,4.	

Tableau 6 Affectation « Commerciale » (C) – fonctions dominantes et fonctions compatibles

AFFECTATION « COMMERCIALE » (C)	
FONCTIONS DOMINANTES <sup>1</sup>	FONCTIONS COMPATIBLES
Commerce de voisinage. Commerce de quartier. Service professionnel et spécialisé. Commerce local. Commerce régional. Commerce de divertissement. Commerce récréotouristique.	Habitation unifamiliale. Habitation bifamiliale. Habitation trifamiliale. Habitation multifamiliale de 4 à 6 logements. Parc, terrain de jeux et espace naturel. Service public. Infrastructure et équipement.
INTENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) variant de 0,2 à 2,4.	
NOTE	
1. La superficie d'implantation au sol maximale est fixée à 200 mètres carrés.	

Tableau 7 Affectation « Publique » (P) – fonctions dominantes et fonctions compatibles

AFFECTATION « PUBLIQUE » (P)	
FONCTION DOMINANTE	FONCTIONS COMPATIBLES
Service public.	Parc, terrain de jeux et espace naturel. Infrastructure et équipement.
INTENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) variant de 0,0 à 2,0.	

#### 4.1.4 Notion de dominance

La notion de dominance implique qu'un minimum de 60% de la superficie totale d'une aire d'affectation soit utilisé par la ou les fonctions dominantes autorisées.

Tableau 8 Grille des affectations et fonctions

Fonction	Affectation du sol														
	Habitation unifamiliale	Habitation bifamiliale	Habitation trifamiliale	Habitation multifamiliale de 4 à 6 logements	Habitation multifamiliale 7 logements est plus	Commerce de voisinage	Commerce de quartier	Service professionnel et spécialisé	Commerce local	Commerce régional	Commerce de divertissement	Commerce récréotouristique	Parc, terrain de jeux et espace naturel	Service public	Infrastructure et équipement
Habitation (H)	●	●	●	●	●	○ <sup>1</sup>	○ <sup>2</sup>						○	○	○
Commerciale (C)	○	○	○	○	○	● <sup>1</sup>	● <sup>2</sup>	● <sup>3</sup>	● <sup>4</sup>	● <sup>5</sup>	● <sup>6</sup>	● <sup>7</sup>	○	○	○
Publique (P)													○	●	○

- Fonction dominante
- Fonction complémentaire

**Conditions régissant l'autorisation de certaines fonctions :**

1. Les garderies pour enfants (6541) sont spécifiquement exclues.<sup>1</sup>
2. Les usages suivants sont spécifiquement exclus : autres ventes au détail de marchandises en général répondant aux généralités et aux particularités de la classe (5399), autres activités de vente au détail répondant aux généralités et aux particularités de la classe (5999), service de garde d'animaux (domestiques seulement) (8225), école de dressage d'animaux (pour animaux domestiques seulement) (8227) et autres services d'élevage d'animaux (pour animaux domestiques seulement) (8229).
3. Les usages suivants sont spécifiquement exclus : service de nouvelles (6315), centre de recherche (636), autres services d'affaires répondant aux généralités et aux particularités de la classe (6399), autres services de réparation répondant aux généralités et aux particularités de la classe (6499) et autres services divers répondant aux généralités et aux particularités de la classe (699).
4. Les usages suivants sont spécifiquement permis : cinéma (7212), théâtre (7213), autres lieux d'assemblée pour les loisirs (7219) et loisir et autres activités culturelles répondant aux généralités et aux particularités de la classe (799).
5. Les usages suivants sont spécifiquement permis : vente au détail de radios, de téléviseurs et de systèmes de son (5731), établissement où l'on prépare des repas (traiteur, cantines) (5891) et service de buanderie et de nettoyage à sec (libre-service) (6214).
6. Les usages suivants sont spécifiquement permis : établissements où l'on sert à boire (boisson alcooliques) et activités diverses (582) et autres activités dans le domaine de l'hébergement et de la restauration répondant aux généralités et aux particularités de la classe (5899).
7. Les usages suivants sont spécifiquement permis : autres aménagement public répondant aux généralités et aux particularités de la classe (729), autres lieux d'amusement répondant aux généralités et aux particularités de la classe (7399), port de plaisance (744), activité sur glace

<sup>1</sup> Les usages ainsi que la numérotation correspondent à la codification numérique du Manuel de l'évaluation foncière, volume 3A (ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, direction générale de l'évaluation, édition 2006).

(745), centre touristique (751), parc pour la récréation en général (761) et parc à caractère récréatif et ornemental (762).

## **4.2 Règles particulières d'aménagement**

Les règles particulières d'aménagement à appliquer dans le secteur du PPU concernent le zonage, le lotissement, la voirie et les infrastructures, les travaux d'aménagement et l'implantation et l'intégration architecturale.

### **4.2.1 Règlement sur les plans d'implantation et intégration architecturale (PIIA)**

Une portion du centre-ville est déjà assujettie au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. La révision de ce règlement selon la vision du PPU assurera la réalisation d'un ensemble harmonieux et intégré au cadre particulier du secteur. La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) permet à la Ville de Contrecoeur de rendre l'émission des permis de lotissement et de construction conditionnelle à l'approbation de plans par le conseil.

Des objectifs et critères plus précis devront être élaborés relativement :

- Au lotissement;
- À la dimension et au volume des constructions;
- À l'implantation des bâtiments;
- À l'architecture et aux matériaux de revêtement des bâtiments;
- À l'aménagement des terrains et des stationnements;
- À l'affichage;
- Aux bâtiments d'intérêt patrimonial.

### **4.2.2 Règles de zonage et de lotissement**

Dans le cadre de la mise en œuvre du PPU, il est possible que des modifications soient requises aux règlements de zonage et de lotissement de manière à traduire adéquatement le concept retenu pour l'ensemble du secteur visé par le PPU. De façon non limitative, ces règlements pourraient faire l'objet des modifications suivantes :

- Les limites de certaines zones;
- Les usages autorisés à l'intérieur des zones;
- Le retrait d'une disposition réglementaire au règlement de zonage concernant la mixité des usages (commerce et service localisés au rez-de-chaussée et habitation à l'étage) dans un même bâtiment situé dans une zone à dominance résidentielle ainsi que de la note aux grilles des usages et des normes concernées;

- Le pourcentage d'occupation des terrains;
- Les différentes marges de recul applicables pour l'implantation des bâtiments;
- Les diverses normes d'implantation (stationnement hors rue, etc.);
- La hauteur des bâtiments;
- Les dimensions des terrains;
- Les normes d'aménagement des terrains et des stationnements;
- L'abattage des arbres et plantation.

#### **4.3 Stratégie d'acquisition d'immeubles**

En vertu des pouvoirs conférés par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), la Ville de Contrecoeur pourra acquérir tout immeuble situé à l'intérieur du secteur central afin d'atteindre les objectifs visés par le présent programme particulier d'urbanisme.

## **PLAN D'ACTION**

---

## 5 PLAN D'ACTION

Tableau 9 Orientation 1 : Réaliser des projets structurants au centre-ville mettant en valeur la proximité du fleuve et misant sur le développement récréotouristique

Orientations	Objectifs	Moyens de mise en œuvre	Intervenants	Échéancier			Coûts approximatifs
				Court terme (0-2 ans)	Moyen et long termes (3-5 ans)	En continu	
<b>ORIENTATION 1</b> Réaliser des projets structurants au centre-ville mettant en valeur la proximité du fleuve et misant sur le développement récréotouristique	<b>Objectifs 1.1</b> Compléter l'aménagement de la place François-De Sales-Gervais et du secteur de la mairie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser l'implantation d'activités complémentaires au développement récréotouristique du site, tel qu'un café avec terrasse offrant une vue sur le fleuve et l'animation de la marina, un bloc sanitaire, un espace collectif avec scène, etc.;</li> <li>▪ Intégrer le projet de la nouvelle bibliothèque municipale au design et aux activités du secteur, afin d'en faire un véritable espace citoyen ouvert sur le fleuve qui contribue à la vitalité du site;</li> <li>▪ Privilégier une architecture et des aménagements distinctifs de grande qualité;</li> <li>▪ Renforcer la percée visuelle dans l'axe de la rue Saint-Antoine vers le fleuve;</li> <li>▪ Concevoir une programmation diversifiée et inclusive afin d'animer la place toute l'année.</li> </ul>					
	<b>Objectif 1.2</b> Privilégier l'accueil de commerces et de services à vocation récréotouristique en bordure de la route Marie-Victorin	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réviser les usages autorisés à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme afin de favoriser l'établissement de commerces et de services à vocation récréotouristique (ex. restaurant avec terrasse, hébergement, activités nautiques, etc.), mettant à profit la vue sur le fleuve;</li> <li>▪ Mettre en œuvre des mesures incitatives afin d'attirer de nouveaux commerces et services à vocation récréotouristique (ex. Politique de recrutement et d'accueil, promotion, etc.).</li> </ul>					
	<b>Objectif 1.3</b> Aménager une promenade riveraine entre le parc Joseph-Étienne-Duhamel et la place François-De Sales-Gervais	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Évaluer l'opportunité d'acquérir certains immeubles présentant un fort potentiel à des fins récréotouristiques entre la place François-De Sales-Gervais et le parc Joseph-Étienne-Duhamel;</li> <li>▪ Évaluer la possibilité de prolonger la passerelle située au parc du Belvédère afin de relier les deux marinas;</li> <li>▪ Aménager un parc linéaire en bordure de la route Marie-Victorin permettant de créer un parcours sécuritaire pour les piétons et cyclistes;</li> <li>▪ Poursuivre l'enfouissement des fils sur la route Marie-Victorin, entre la rue Saint-Antoine et la limite est du secteur.</li> </ul>					
	<b>Objectif 1.4</b> Renforcer le lien entre le secteur récréotouristique en bordure du fleuve et les commerces de la rue Saint-Antoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Marquer l'intersection de la route Marie-Victorin et de la rue Saint-Antoine, afin d'affirmer la présence du tronçon commercial plus au sud sur la rue Saint-Antoine et d'offrir une traverse sécuritaire aux piétons et cyclistes;</li> <li>▪ Évaluer le potentiel de connexion de l'intersection Marie-Victorin/Ducharme avec le tronçon commercial, comme parcours complémentaire à la rue Saint-Antoine;</li> <li>▪ Développer une stratégie de communication faisant la promotion d'une identité commerciale distinctive pour la rue Saint-Antoine et prévoir un affichage à des emplacements stratégiques afin d'assurer sa visibilité.</li> </ul>					
	<b>Objectif 1.5</b> Établir des liens culturels et de plaisance entre la place François-De Sales-Gervais et le parc Cartier-Richard	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Étudier la possibilité d'implanter un parcours artistique longeant la route Marie-Victorin, entre la place François-De Sales-Gervais et le parc Cartier-Richard;</li> <li>▪ Diffuser la présentation historique et la programmation culturelle de la maison Lenoblet du-Plessis à la place François-De Sales-Gervais;</li> <li>▪ Favoriser le parcours des petites embarcations entre les deux sites.</li> </ul>					
	<b>Objectif 1.6</b> Implanter un parcours actif	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser la mise en réseau des éléments structurants et d'intérêt (fleuve, parcs riverains, commerces, marinas, équipements publics et communautaires, etc.) par la planification d'un réseau de liens cyclables et piétonniers parcourant, entre autres, la promenade riveraine, la route Marie-Victorin et les rues Ducharme, Saint-Antoine et Legendre;</li> <li>▪ Poursuivre l'aménagement de traverses piétonnes et cyclables sécuritaires aux intersections clés le long du parcours actif : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Marie-Victorin/Saint-Antoine/Ducharme;</li> <li>- Ducharme/Legendre;</li> <li>- Saint-Antoine/Legendre;</li> <li>- Saint-Antoine/L'Heureux;</li> <li>- Chabot/Marie-Victorin;</li> </ul> </li> </ul>					



		<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir du mobilier urbain (bancs, abreuvoirs, éclairage, poubelles, supports à vélos) et des zones végétalisées le long des parcours actifs;</li> <li>Intégrer des aménagements destinés aux chiens (abreuvoirs pour chiens, distributrices de sacs à déjections);</li> <li>Prendre en considération et promouvoir la trame verte et bleue dans les aménagements.</li> </ul>					
--	--	--	--	--	--	--	--

Tableau 10 Orientation 2 : Confirmer la vocation commerciale du centre-ville tout en préservant un milieu de vie résidentiel convivial

Orientations	Objectifs	Moyens de mise en œuvre	Intervenants	Échéancier			Coûts approximatifs
				Court terme (0-2 ans)	Moyen et long termes (3-5 ans)	En continu	
<b>ORIENTATION 2</b> Confirmer la vocation commerciale du centre-ville tout en préservant un milieu de vie résidentiel convivial	<b>Objectif 2.1</b> Favoriser l'augmentation de l'offre commerciale au centre-ville afin d'assurer la vitalité de la rue Saint-Antoine et la desserte d'un milieu de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Donner une affectation commerciale dominante uniquement aux secteurs ayant une concentration commerciale existante ou projetée, afin de circonscrire l'activité et favoriser sa consolidation;</li> <li>Privilégier la présence de commerces au rez-de-chaussée des bâtiments (ex. restaurant avec terrasse, commerce de produits fins, alimentation, etc.) uniquement dans l'affectation commerciale dominante;</li> <li>Limiter certains usages commerciaux contraignants et non adaptés à une rue commerciale d'ambiance et de quartier (ex. commerces d'automobiles, stations d'essence, commerces lourds, etc.);</li> <li>Maintenir une mixité d'usages dans l'ensemble du centre-ville (commercial, résidentiel et institutionnel);</li> <li>Réviser les usages autorisés à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme afin de favoriser l'établissement de commerces</li> <li>Mettre en œuvre des mesures incitatives afin d'attirer de nouveaux commerces au centre-ville (ex. Stratégie de recrutement et d'accueil de nouveaux commerces, promotion, etc.).</li> </ul>					
	<b>Objectif 2.2</b> Maintenir une offre de services publics de proximité pour les résidents	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer le maintien et la valorisation des parcs et espaces verts du secteur;</li> <li>Faciliter l'accès au pôle institutionnel et culturel ainsi qu'aux équipements sportifs et de loisir pour la population de tous âges.</li> </ul>					
	<b>Objectif 2.3</b> Encourager une densification résidentielle harmonieuse	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser l'implantation de projets résidentiels sur les terrains vacants en assurant leur intégration harmonieuse au contexte d'insertion;</li> <li>Permettre une densification dans certains secteurs et mettre en valeur les vues sur le fleuve offertes aux logements situés aux étages supérieurs;</li> <li>Étudier la possibilité d'implanter une politique ou un programme d'intégration de logements abordables aux nouveaux projets résidentiels.</li> </ul>					
	<b>Objectif 2.4</b> Optimiser les espaces de stationnement et améliorer leur image	<ul style="list-style-type: none"> <li>Élaborer un plan de gestion intégré des aires de stationnement publics et privés existants (politique de partage des espaces de stationnement);</li> <li>Favoriser les partenariats public-privé et inciter les propriétaires à partager leurs aires de stationnement en fonction des heures d'utilisation;</li> <li>Assurer l'intégration des nouveaux espaces de stationnement afin de préserver la qualité des ambiances et du paysage et d'éviter de déstructurer la trame urbaine;</li> <li>Améliorer la qualité des aménagements des stationnements publics et privés et réduire les effets d'ilots de chaleur urbains par leur verdissement;</li> <li>Mettre en place une signalisation et évaluer la possibilité d'implanter une application identifiant les aires de stationnement au centre-ville et affichant leur distance en minutes de marche des principaux attraits.</li> </ul>					

Tableau 11 Orientation 3 : Renforcer le positionnement identitaire lié au fleuve et valoriser le patrimoine du centre-ville de Contrecoeur

Orientations	Objectifs	Moyens de mise en œuvre	Intervenants	Échéancier			Coûts approximatifs
				Court terme (0-2 ans)	Moyen et long termes (3-5 ans)	En continu	
<b>ORIENTATION 3</b>	<b>Objectif 3.1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir et réviser, le cas échéant, les dispositions réglementaires de manière à conserver un front bâti selon la trame traditionnelle sur Marie-Victorin (densité, gabarits, volumétrie, matériaux de revêtement extérieur, etc.);</li> </ul>					

<b>Renforcer le positionnement identitaire lié au fleuve et valoriser le patrimoine du centre-ville de Contrecoeur</b>	Doter le cadre bâti d'un caractère d'ensemble de qualité	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer un contrôle des travaux de rénovation et d'agrandissement (respect des matériaux de revêtement, des éléments ornementaux, etc.);</li> <li>▪ Évaluer les outils réglementaires permettant d'encadrer le redéveloppement de certaines parcelles ou certains bâtiments clés (règlement sur les usages conditionnels, règlement sur les projets particuliers de construction, etc.);</li> <li>▪ Rechercher une harmonisation des façades du cadre bâti par le biais d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en élaborant des objectifs et des critères par rapport aux aspects suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le lotissement;</li> <li>- La dimension et le volume des constructions;</li> <li>- Le recul des bâtiments et l'alignement par rapport à la ligne d'emprise de la voie publique;</li> <li>- L'architecture et les matériaux de revêtement des bâtiments;</li> <li>- L'aménagement de terrain;</li> <li>- L'affichage.</li> </ul> </li> </ul>					
	<b>Objectif 3.2</b> Assurer la protection et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Évaluer la possibilité de protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial de grande qualité par le biais d'un : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlement de citation;</li> <li>- Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en élaborant des objectifs et des critères liés, entre autres, à l'intégration des bâtiments accessoires, à la préservation de la valeur patrimoniale lors de travaux d'entretien et d'agrandissement, à la restauration des bâtiments et aux aménagements de terrain;</li> </ul> </li> <li>▪ Élaborer des programmes de restauration et de rénovation des bâtiments d'intérêt (admissibilité et conditions, subventions, etc.);</li> <li>▪ Envisager l'opportunité d'acquérir des bâtiments publics à caractère patrimonial afin de préserver leur cachet historique tout en leur redonnant une nouvelle vocation (ex. : Presbytère);</li> <li>▪ Réaliser un inventaire et une caractérisation des bâtiments d'intérêt patrimonial;</li> <li>▪ Étudier les opportunités de densification du site de l'ancienne manufacture « Genfoot », afin d'élaborer un projet viable qui valorise l'histoire du lieu et l'architecture industrielle du bâtiment d'origine tout en accueillant une vocation compatible avec le milieu</li> </ul>					
	<b>Objectif 3.3</b> Marquer de manière distinctive les portes d'entrée au centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Concevoir et mettre en œuvre des projets de portes d'entrée susceptibles de constituer une signature originale et distinctive pour le centre-ville (colonne architecturale, muret et aménagement paysager);</li> <li>▪ Mettre en place une signalisation identifiant la destination du centre-ville à partir de l'autoroute 30 à l'entrée de la rue Saint-Antoine.</li> </ul>					
	<b>Objectif 3.4</b> Favoriser la mise en valeur des aménagements sur le domaine privé	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réviser et resserrer, le cas échéant, les dispositions normatives à la réglementation d'urbanisme notamment quant à l'affichage, à l'entreposage, à l'aménagement des terrains et aux aires de stationnement et à la plantation d'arbres (encadrement du domaine privé);</li> <li>▪ Rehausser la qualité des aménagements privés par la mise en place d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);</li> <li>▪ Mettre à jour le programme de plantation d'arbres (essences d'arbre et modalités de plantation);</li> <li>▪ Élaborer ou mettre à jour, le cas échéant, une politique de l'arbre (patrimoine naturel, rôle de l'arbre en ville, portrait de la situation, enjeux, orientations et objectifs).</li> </ul>					
	<b>Objectif 3.5</b> Protéger et valoriser le patrimoine naturel et encourager les initiatives de verdissement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diffuser les connaissances sur les éléments naturels qui contribuent à l'identité de Contrecoeur tels que le fleuve, les îles et la végétation en bande riveraine, par exemple à l'aide de panneaux informatifs, d'ateliers scientifiques ou d'événements citoyens;</li> <li>▪ Encourager les initiatives de verdissement tels que les projets d'agriculture urbaine et de forêts nourricières.</li> </ul>					

**ENTRÉE EN VIGUEUR**

---

## **6 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

<b>Avis de motion</b>	<b>1<sup>er</sup> août 2011</b>
<b>Adoption par le conseil municipal</b>	<b>3 octobre 2011</b>
<b>Entrée en vigueur</b>	<b>13 octobre 2011</b>

---

Suzanne Dansereau,  
Mairesse

---

Yves Beaulieu,  
Directeur général