

APPEL DE PROPOSITIONS

OPPORTUNITÉ DE REDÉVELOPPEMENT

LOT 6 719 841

RUE SAINT-ANTOINE

CONTRECOEUR

23 février 2026

TABLE DES MATIÈRES

1. AVIS D'APPEL DE PROPOSITIONS	4
2. MISE EN CONTEXTE	6
3. LOCALISATION	7
4. CLAUSES ADMINISTRATIVES.....	8
4.1 Disponibilités des documents	8
4.2 Contenu des propositions sollicités	8
4.3 Prix offert pour l'acquisition du terrain.....	9
4.4 Dépôt d'une proposition	9
4.5 Particularités administratives du projet et des propositions.....	9
4.6 Lois et règlements.....	9
4.7 Garanties légales	10
5. PROCESSUS D'ÉVALUATION DES PROPOSITIONS EN DEUX ÉTAPES.....	10
5.1 Desistement d'une proposition.....	10
5.2 Rejet des propositions.....	11
5.3 Négociation	11
6. EFFET DU DÉPÔT D'UNE PROPOSITION	11
7. CONFIDENTIALITÉ	12



8. PROPOSITION ET CRITÈRES	12
8.1 Conditions générales	12
8.2 Renseignements supplémentaires	13
8.4 Contenu de la proposition	13
8.5 Évaluation des propositions.....	13
8.6 Critères d'analyse et et pointage	14
9. ANNEXE A - FORMULAIRE DE PROPOSITION	24
10. ANNEXE B - PRIS SOUMIS.....	25
11. ANNEXE C - PLAN STRATÉGIQUE 2024-2028.....	26
12. ANNEXE D - PLAN PARTICULIER D'URBANISME.....	43
13. ANNEXE E - RÈGLEMENT PIIA EN VIGUEUR, SECTEUR PATRIMONIAL	84
14. ANNEXE F - GRILLE DES USAGES ET DES NORMES	95

Contrecoeur, le 23 février 2026

Avis d'appel de propositions

Rédéveloppement du lot 6 719 841 cadastre du Québec, circonscription foncière de Verchères, rue Saint-Antoine

Au cœur de Contrecoeur, sur la rue Saint-Antoine, se trouve un lot vacant appelé à jouer un rôle structurant dans le développement et la vitalité du centre urbain. Reconnue comme une artère structurante, la rue Saint-Antoine constitue un axe névralgique dont la vitalité repose sur la concentration d'activités commerciales, la qualité de l'expérience piétonne et la mise en valeur de l'environnement bâti.

Ce terrain offre une occasion unique de contribuer à la consolidation et à l'animation de ce secteur stratégique. Sa mise en valeur représente une opportunité de créer un projet porteur qui s'inscrit dans une vision cohérente de développement urbain, favorisant des usages dynamiques, une architecture de qualité et une intégration harmonieuse au cadre bâti existant.

Par le présent appel de propositions, la Ville souhaite recevoir un projet novateur pour le développement du lot. La proposition devra non seulement répondre aux objectifs de dynamisation commerciale et de requalification urbaine de la rue Saint-Antoine, mais également contribuer à l'amélioration de l'expérience piétonne et à l'attractivité globale du secteur.

La Ville invite ainsi les promoteurs, concepteurs et bâtisseurs à soumettre des projets qui sauront allier qualité architecturale, vitalité économique et respect du milieu, tout en renforçant le caractère structurant de la rue Saint-Antoine et son rôle au sein du tissu urbain de Contrecoeur.

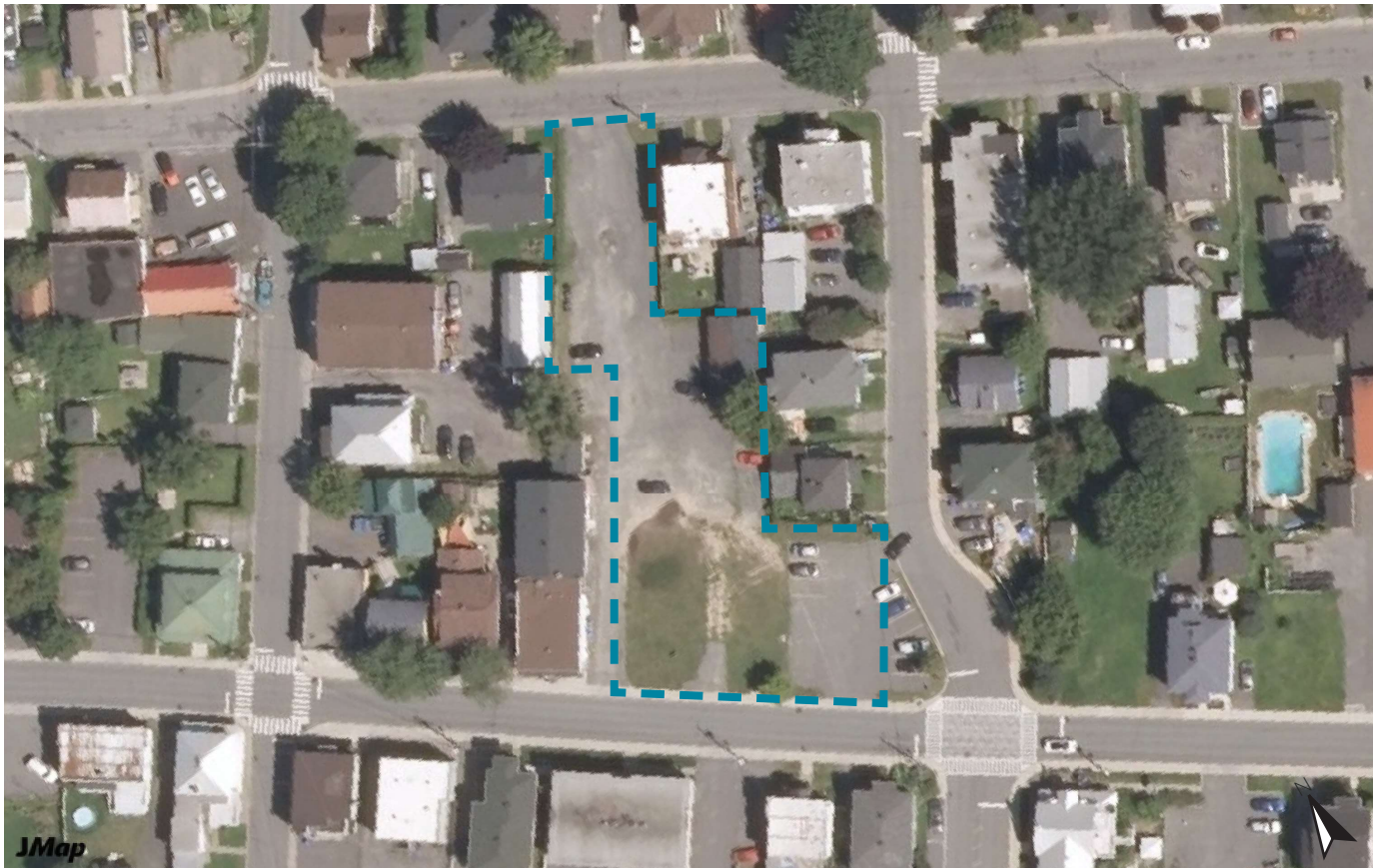
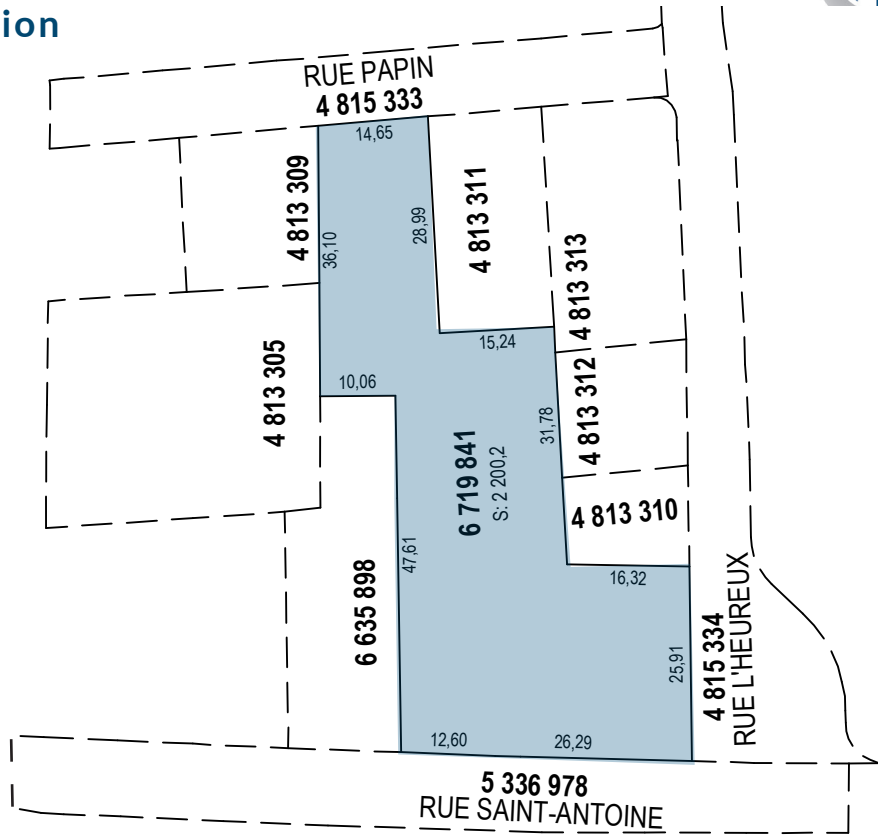
Chaque proposition doit être transmise par courriel en mentionnant en objet « Avis d'appel de propositions – lot 6 719 841 – rue Saint-Antoine », conformément à la procédure de l'appel de propositions, à l'adresse suivante : gendrong@ville.contrecoeur.qc.ca.

Pour tous renseignements supplémentaires concernant cet avis, veuillez communiquer avec le responsable du dossier:

M. Guillaume Gendron
Directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement
Ville de Contrecoeur
Téléphone : 450 584-5901, poste 244
Courriel : gendrong@ville.contrecoeur.qc.ca



3. Localisation



4. Clauses administratives

4.1 Disponibilités des documents

Les documents relatifs au présent appel de propositions sont accessibles par l'entremise du Système électronique d'appel d'offres (SEAO), à l'adresse www.seao.ca. Des frais peuvent être exigés par SÉAO pour l'obtention de ces documents.

La Ville décline toute responsabilité quant à la diffusion des documents par le SEAO. Il incombe aux proposants de s'assurer qu'ils disposent de l'ensemble des documents requis, incluant les addendas, avant le dépôt de leur proposition.

4.2 Contenu des propositions sollicités

L'appel de propositions a pour but de convier les promoteurs immobiliers à présenter un projet de redéveloppement pour le site spécifié qui répond aux attentes, critères et conditions établis par la Ville. Les propositions finales devront inclure un plan d'affaires détaillé comprenant :

- Une vision détaillée du projet de redéveloppement immobilier, démontrant comment il répond aux objectifs et exigences définis dans les présents documents;
- Une offre financière pour l'acquisition du terrain concerné;
- Une structure financière précise, incluant, le cas échéant, des apports financiers externes ou des subventions accessibles dans le cadre de programmes d'aide existants.
- Présentation d'un calendrier de réalisation réaliste et d'une stratégie de gestion de projet efficace

4.3 Prix offert pour l'acquisition du terrain

Bien que le prix offert pour l'achat du terrain soit un critère important, il ne constituera pas l'unique base de l'évaluation des propositions par la Ville. L'offre économique doit être accompagnée d'une justification démontrant comment le projet proposé apportera de la valeur ajoutée à la communauté.

4.4 Dépôt d'une proposition

Une personne intéressée à participer à l'appel de propositions doit déposer sa proposition à l'attention de la Ville de Contrecoeur au 5000, route Marie-Victorin, Contrecoeur, J0L 1C0 ou à l'adresse courriel : gendrong@ville.contrecoeur.qc.ca, au plus tard le 1^{er} avril 2026.

4.5 Particularités administratives du projet et des propositions

Lorsque la ville aura choisi le projet avec lequel elle souhaite travailler, une entente en vertu du règlement sur les travaux municipaux devra être conclue. Une fois les modalités d'utilisations du terrain conclues avec le proposant, la ville procédera à la cession du terrain, conditionnellement au respect des ententes conclues qui feront parties intégrantes de l'acte de cession. L'acheteur sera responsable des frais notariés relatif à la cession et des copies pour chacune des parties.

4.6 Lois et règlements

L'acquéreur s'engage à se conformer, à ses frais et sous sa seule responsabilité, à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances, décrets, arrêtés en conseil et exigences émanant des autorités compétentes, incluant notamment les gouvernements et organismes fédéraux, provinciaux et municipaux, applicables aux travaux qu'il exécute ou fait exécuter.

4.7 Garanties légales

La Ville aliène l'immeuble sans garantie légale, notamment quant au droit de propriété, à la qualité ou à la destination, et ce, aux risques et périls exclusifs de l'acquéreur.

Sans limiter la portée de ce qui précède, la Ville ne fournit aucune garantie, expresse ou implicite, relativement à la nature, à la composition ou à la qualité du sol, ni quant à la présence, l'absence ou le niveau de contaminants, le cas échéant.

L'acquéreur déclare acquérir l'immeuble à ses risques et périls, renonce irrévocablement à tout recours, réclamation ou droit d'action à l'encontre de la Ville à ce titre, et s'engage à prendre faits et cause pour la Ville et à l'indemniser de toute réclamation, demande, perte ou dommage pouvant découler des éléments susmentionnés.

5. Processus d'évaluation des propositions en deux étapes

Afin de sélectionner la proposition de redéveloppement la plus optimale pour la Ville, celle-ci a mis en place un processus d'évaluation en deux étapes :

- Étape 1 : Déclaration d'intérêt – Les proposants sont invités à soumettre une proposition. Ce document devra exposer clairement la vision de développement et la stratégie d'affaires envisagée pour le projet, démontrant ainsi leur compréhension des objectifs de la Ville et leur capacité à y répondre efficacement.
- Étape 2 : Plan d'affaires – À la suite d'une première évaluation, les proposants dont le projet aura retenu l'attention de la Ville seront invités à élaborer et soumettre un plan d'affaires détaillé dans le délai fixé par la Ville.

5.1 Desistement d'une proposition

Dans l'éventualité où des modifications majeures sont demandées par la Ville, susceptibles de modifier de manière substantielle la proposition initiale, le promoteur dont le projet a été sélectionné a le droit de se rétracter.

5.2 Rejet des propositions

La Ville peut, à sa discrétion, refuser de considérer et de retirer complètement l'appel de propositions ou rejeter toute proposition qui, de son opinion, ne répond pas à ses attentes.

En conséquence, la Ville a toute discrétion pour choisir librement la proposition qui lui apparaît la plus appropriée à la requalification et à la mise en valeur du site.

La Ville ne s'engage à accepter aucune des propositions reçues et n'assume aucune obligation de quelque nature que ce soit envers le ou les proposants. La Ville n'est pas tenue de motiver l'acceptation ou le rejet de toute proposition. Toute proposition reçue qui ne sera pas conforme aux présents documents d'appel de propositions pourra être rejetée.

5.3 Négociation

La Ville se réserve le privilège de négocier les termes du projet avec le ou les proposants sélectionnés, sans restriction ni limitation.

6. Effet du dépôt d'une proposition

Le simple fait de déposer une proposition à la Ville n'accorde aucun droit spécifique au proposant concernant l'acquisition du terrain.

Les proposants ne bénéficient d'aucune compensation pour les dépenses encourues durant la préparation ou l'éventuelle modification de leur proposition. Une fois les modalités du projet convenu entre les parties, les ententes requises devront être conclus avant de procéder à la cession du terrain au proposant retenu.

7. Confidentialité

Dans le respect de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*, la Ville s'engage à ne pas divulguer les informations techniques et financières fournies par les proposants dans le cadre de cet appel de propositions.

Les proposants sont tenus de ne pas rendre publics les détails de leur projet avant une autorisation formelle du conseil municipal. Cette restriction vise à protéger l'intégrité du processus de sélection et les intérêts de toutes les parties impliquées..

8. Proposition et critères

L'objectif principal de l'analyse des propositions est de sélectionner le projet le plus avantageux et répondant de manière optimale aux attentes et aux objectifs de la Ville.

8.1 Conditions générales

Lors du dépôt de votre proposition, vous devez:

- Être une personne morale légalement constitué en vertu de la loi sur les compagnies du Québec ou de la loi canadienne sur les sociétés par action et avoir un établissement d'entreprise au Québec;
- Respecter l'ensemble des lois et règlements applicables au projet visé;
- Détenir tous les permis, licences ou qualifications requis pour la réalisation des travaux relatifs au projet;

8.2 Renseignements supplémentaires

Les proposants retenus s'engagent, à la demande de la Ville, à transmettre par écrit tout renseignement additionnel ainsi que tout document requis afin de permettre l'analyse et l'évaluation de sa proposition, de son expertise, de sa capacité administrative et de sa capacité financière à réaliser le projet conformément aux échéanciers prévus.

8.3 Rapidité de réalisation

La Ville privilégie les projets prêts à être mis en œuvre rapidement. Les propositions devront indiquer clairement les délais de réalisation en fournissant un échéancier réaliste et les investissements nécessaires, étayés par des preuves concrètes. La rapidité et la faisabilité du projet seront des critères décisifs.

8.4 Contenu de la proposition

Votre proposition doit minimalement contenir :

- Le formulaire de proposition joint à l'annexe A dûment complété;
- Une liste des projets effectués démontrant l'expérience du proposant dans le domaine ainsi que le curriculum vitae des dirigeants de l'entreprise;
- Une description détaillée de votre projet respectant mentionné à l'article 10.6 des présentes ainsi que les plans et images illustrant votre projet dans son contexte;
- Tout autre document.

8.5 Évaluation des propositions

L'évaluation des propositions est effectuée en fonction d'une pondération attribuée à chacun des critères. Les critères applicables ainsi que le pointage correspondant sont présentés dans le tableau à la page suivante.

CRTIÈRE 1 : VITALITÉ COMMERCIALE ET URBAINE

ANIMATION DE LA RUE / FAÇADES ACTIVES

La proposition doit démontrer, au rez-de-chaussée, une relation bâtiment-rue favorisant l'achalandage et l'expérience piétonne : vitrines transparentes et continues, entrées commerciales directes sur rue, aménagement du seuil accueillant (parvis/auvent/terrasse possible), enseignes et éclairage à échelle piétonne, et absence d'éléments inertes en façade (murs aveugles, locaux techniques, gestion des déchets/livraisons visible). L'objectif est de contribuer à un noyau villageois animé et attractif, cohérent avec la revitalisation commerciale et la requalification de l'image urbaine du centre.

Une attention particulière sera portée au traitement du coin (coin rue Saint-Antoine et rue l'Heureux), lequel devra être conçu comme un élément fort du projet, évitant toute façade inerte ou résiduelle. Seront favorisées les propositions offrant des façades actives et transparentes sur les deux rues, des accès visibles, une articulation volumétrique ou architecturale distinctive à l'angle, ainsi que des usages ou aménagements contribuant à l'animation piétonne.

L'objectif est de faire du coin des rues Saint-Antoine / L'Heureux un repère urbain positif, renforçant la continuité commerciale, la lisibilité du projet et l'identité du noyau villageois.

5

QUALITÉ ET PERTINENCE DES USAGES COMMERCIAUX

La proposition doit démontrer que les usages commerciaux prévus au rez-de-chaussée sont pertinents, viables et adaptés au contexte du noyau villageois, en contribuant activement à la vitalité de la rue Saint-Antoine. Les usages proposés doivent répondre à des besoins réels de la population locale et régionale, générer une fréquentation régulière et s'inscrire en complémentarité avec l'offre commerciale existante.

Une attention particulière sera accordée aux commerces et services qui favorisent l'achat local, la restauration, l'animation de rue et l'expérience piétonne, tout en étant compatibles avec la présence de logements aux étages (gestion des nuisances, horaires, livraisons, ventilation, insonorisation). Les usages à faible interaction avec l'espace public, susceptibles de créer des façades inertes ou de compromettre l'animation du rez-de-chaussée, seront défavorisés.

La proposition devra également démontrer la viabilité et la pérennité des usages commerciaux envisagés, notamment par une description claire du concept, de la clientèle visée et, le cas échéant, par une stratégie de mise en marché ou de location. Une approche flexible et évolutive des locaux commerciaux, permettant leur adaptation dans le temps, constituera un atout.

7

<p>CONTRIBUTION À L'ACHALANDAGE</p> <p>La proposition doit démontrer en quoi le projet contribue de manière significative à augmenter et soutenir l'achalandage sur la rue Saint-Antoine et dans le noyau villageois, tant pour les citoyennes et citoyens que pour les visiteurs. Les usages, l'implantation et la programmation du projet doivent favoriser une fréquentation régulière et diversifiée, en dehors des seuls pics ponctuels.</p> <p>Seront favorisés les projets proposant des usages générateurs de déplacements à pied, créant des motifs de visite récurrents et prolongeant la durée de présence sur le site (ex. commerces de destination locale, services de proximité, restauration, activités compatibles avec le milieu). La capacité du projet à s'intégrer aux flux existants et à renforcer les liens avec les commerces et équipements voisins sera également prise en compte.</p> <p>La proposition devra démontrer, de façon qualitative, comment le projet stimule la circulation piétonne, encourage les interactions sociales et contribue à la vitalité globale du secteur, notamment par l'implantation d'usages visibles, accessibles et actifs au rez-de-chaussée, ainsi que par des aménagements favorables à l'arrêt et à la déambulation.</p>	5
<p>ADAPTABILITÉ ET PÉRENNITÉ DES LOCAUX</p> <p>La proposition doit démontrer que les locaux commerciaux prévus sont conçus de manière à être flexibles, adaptables et durables dans le temps, afin de répondre à l'évolution des besoins du milieu et de limiter les risques de vacance commerciale à moyen et long termes. Les espaces doivent permettre l'accueil de différents types d'usages commerciaux compatibles avec le noyau villageois, sans nécessiter de transformations majeures.</p> <p>Seront favorisées les propositions offrant des locaux modulables (division ou regroupement possible), des superficies polyvalentes, une hauteur libre adéquate, des accès et services techniques bien positionnés, ainsi qu'une configuration permettant des changements d'usage ou de locataire avec un minimum d'intervention. La capacité des locaux à s'adapter à divers modèles d'affaires et à des clientèles variées constitue un élément clé de l'évaluation.</p> <p>La pérennité des locaux sera également appréciée à travers la qualité des choix constructifs, la durabilité des matériaux, la facilité d'entretien et la cohérence de l'implantation commerciale avec l'environnement urbain immédiat. L'objectif est de s'assurer que le projet contribue à une vitalité commerciale stable et durable, en évitant des aménagements trop spécialisés ou rigides susceptibles de nuire à l'évolution future du site et du noyau villageois.</p>	3

CRITÈRE 2 : QUALITÉ ARCHITECTURALE

VOLUMÉTRIE ET GABARIT

La proposition doit démontrer que la volumétrie et le gabarit du bâtiment sont adaptés à l'échelle du noyau villageois et s'intègrent harmonieusement au tissu bâti existant de la rue Saint-Antoine et de ses abords. La hauteur, la masse et la composition volumétrique doivent contribuer à une intensification cohérente du secteur, sans créer de rupture avec les bâtiments voisins ni porter atteinte au caractère à échelle humaine du milieu.

Seront favorisées les propositions qui articulent la volumétrie de manière à réduire l'effet de masse par des retraits, des décrochés, une modulation des façades et une hiérarchisation claire entre le rez-de-chaussée commercial et les étages résidentiels. Le traitement des transitions avec les bâtiments adjacents et les secteurs résidentiels avoisinants devra également être démontré, afin d'assurer une intégration respectueuse et une cohabitation harmonieuse.

La proposition devra illustrer comment le gabarit du bâtiment contribue positivement à la qualité de l'espace public, notamment par une implantation près de la rue, une proportion adéquate entre la largeur de façade et la hauteur du bâtiment, et une relation équilibrée avec le trottoir et les espaces de transition. L'objectif est de renforcer la continuité du front bâti et la lisibilité urbaine du noyau villageois.

7

QUALITÉ DES MATÉRIAUX ET FAÇADES

La proposition doit démontrer une qualité élevée et durable des matériaux ainsi qu'un traitement soigné des façades, contribuant à la mise en valeur du noyau villageois et à l'amélioration de l'image architecturale de la rue Saint-Antoine. Les matériaux choisis doivent être adaptés à l'échelle humaine du milieu, résistants aux conditions climatiques et compatibles avec le caractère bâti existant.

Seront favorisées les propositions privilégiant des matériaux nobles, pérennes et de qualité reconnue, notamment pour les façades visibles depuis l'espace public. Le traitement architectural devra démontrer une attention particulière aux détails, aux proportions, aux rythmes de façade et à la composition des ouvertures, le tout, afin d'assurer une lecture claire et harmonieuse du bâtiment. L'utilisation de matériaux durables, faciles d'entretien et permettant une évolution esthétique dans le temps constitue un élément important de l'évaluation.

La proposition devra également démontrer une cohérence entre les matériaux utilisés, les usages projetés et le contexte urbain environnant, notamment par un traitement distinctif du rez-de-chaussée commercial et une intégration adéquate des éléments techniques (enseigne, éclairage, ventilation, équipements). L'objectif est de garantir une qualité architecturale durable, contribuant positivement à l'identité et à l'attractivité du centre-ville.

6

INTÉGRATION AU NOYAU VILLAGEOIS

La proposition doit démontrer une intégration harmonieuse et sensible au contexte du noyau villageois, tant sur le plan urbain qu'architectural. Le projet doit s'inscrire dans la continuité du tissu bâti existant de la rue Saint-Antoine, en respectant son échelle, son caractère et sa fonction structurante au sein du centre-ville.

Seront favorisées les propositions qui traduisent une compréhension fine du milieu, notamment par le respect des alignements, des proportions, du rythme des façades et de la relation entre le bâtiment et l'espace public. L'intégration recherchée ne vise pas une reproduction mimétique du bâti existant, mais une interprétation contemporaine cohérente qui renforce l'identité du noyau villageois et contribue à sa requalification.

La proposition devra également démontrer une intégration fonctionnelle et sociale, en assurant une cohabitation harmonieuse entre les usages commerciaux et résidentiels, ainsi qu'avec les propriétés et équipements voisins. L'objectif est de créer un projet qui s'inscrit naturellement dans le milieu, renforce la continuité urbaine et participe activement à la vitalité et à l'attractivité du noyau villageois.

7

IMAGE ET SIGNATURE ARCHITECTURALE

La proposition doit démontrer une qualité architecturale distinctive, capable de contribuer positivement à l'image du noyau villageois et à la requalification de la rue Saint-Antoine, tout en respectant l'échelle et le caractère du milieu. Le projet doit se démarquer par une signature architecturale sobre, contemporaine et durable, sans recourir à des effets formels excessifs ou décontextualisés.

Seront favorisées les propositions présentant une identité architecturale claire et cohérente, fondée sur la composition des volumes, le traitement des façades, la qualité des matériaux et l'attention portée aux détails. La signature recherchée doit renforcer la lisibilité du bâtiment, soutenir la fonction commerciale du rez-de-chaussée et contribuer à la création d'un repère urbain positif, sans rompre avec la trame et l'ambiance du noyau villageois.

La proposition devra démontrer comment l'image architecturale du projet participe à l'amélioration du paysage urbain, à l'attractivité du secteur et à la valorisation de l'espace public. L'objectif est de favoriser des projets qui deviennent des références de qualité pour le centre-ville, tout en demeurant intemporels et compatibles avec l'évolution future du milieu.

6

CRITÈRE 3 : QUALITÉ RÉSIDENIELLE

DIVERSITÉ DES LOGEMENTS

La proposition doit démontrer une diversité des typologies de logements visant à répondre aux besoins d'une population variée, incluant notamment des personnes seules, des couples, des familles, des aînés et des ménages à différentes étapes de leur parcours résidentiel. La composition de l'offre résidentielle doit contribuer à une mixité sociale et intergénérationnelle cohérente avec le contexte du noyau villageois.

Seront favorisées les propositions offrant un éventail de tailles et de configurations de logements (ex. studios, logements d'une ou deux chambres, unités adaptables), permettant une occupation durable et flexible dans le temps. La diversité recherchée ne repose pas uniquement sur la superficie des logements, mais également sur leur capacité à répondre à des besoins distincts en matière d'accessibilité, de fonctionnalité et de qualité de vie.

La proposition devra démontrer comment la diversité des logements contribue à la vitalité du secteur, notamment par une occupation continue du bâtiment, une clientèle résidente variée et une complémentarité avec les usages commerciaux du rez-de-chaussée. L'objectif est de favoriser un projet résidentiel inclusif, adapté au milieu et porteur de retombées positives à long terme pour le noyau villageois.

5

ACCESSIBILITÉ ET INCLUSION

La proposition doit démontrer une approche favorisant l'accessibilité universelle et l'inclusion sociale, tant dans la conception des logements que dans l'aménagement des espaces communs et des accès au bâtiment. Le projet doit viser à réduire les obstacles physiques et fonctionnels afin de permettre une utilisation équitable des lieux par des personnes de tous âges et de toutes capacités.

Seront favorisées les propositions intégrant des mesures concrètes d'accessibilité, telles que des parcours sans obstacle, des entrées de plain-pied ou accessibles par rampes, des ascenseurs adaptés, des corridors et unités conçus pour faciliter les déplacements, ainsi que des logements adaptables pouvant répondre à l'évolution des besoins des occupants. La prise en compte de l'accessibilité ne doit pas être limitée aux seules exigences minimales, mais intégrée de façon cohérente à la conception globale du projet.

La proposition devra également démontrer comment le projet contribue à l'inclusion sociale, notamment par la diversité des typologies de logements, la qualité des espaces communs et la création d'un environnement favorisant la cohabitation harmonieuse entre différentes clientèles. L'objectif est de favoriser un milieu de vie inclusif, accueillant et durable, pleinement intégré au noyau villageois.

5

ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS

La proposition doit démontrer une prise en compte concrète de l'abordabilité des logements, afin de favoriser l'accès au logement pour une diversité de ménages et de contribuer à la mixité sociale au sein du noyau villageois. Sans constituer un programme de logement social formel, le projet doit intégrer des mesures réalistes visant à offrir une partie de l'offre résidentielle à des conditions plus accessibles que le marché libre.

Seront favorisées les propositions intégrant un pourcentage de logements abordables, défini de manière claire et vérifiable, notamment par des loyers inférieurs au marché local, des logements de plus petite superficie, des typologies adaptées ou toute autre mesure démontrant un effort réel en matière d'abordabilité. La proposition devra préciser la proportion de logements visés, la durée de l'engagement et les mécanismes envisagés pour en assurer le maintien dans le temps.

L'objectif est d'encourager des projets qui contribuent à une offre résidentielle inclusive, répondant aux besoins de différents profils de ménages, tout en demeurant compatibles avec la capacité financière et le contexte du noyau villageois.

6

QUALITÉ D'HABITATION

La proposition doit démontrer une qualité élevée des milieux d'habitation, tant au niveau de la conception des logements que des espaces communs, afin d'offrir un cadre de vie sain, fonctionnel et durable aux résidentes et résidents. Les logements doivent être conçus de manière à assurer le confort, la sécurité et le bien-être des occupants, tout en tenant compte du contexte urbain du noyau villageois.

Seront favorisées les propositions offrant des logements bien proportionnés, bénéficiant d'une luminosité naturelle adéquate, d'une ventilation efficace et d'une isolation acoustique appropriée, notamment en raison de la présence d'usages commerciaux au rez-de-chaussée. La qualité des plans, l'optimisation des superficies, la fonctionnalité des espaces intérieurs et la présence d'espaces extérieurs privés ou communs (balcons, terrasses, cours intérieures) constitueront des éléments importants de l'évaluation.

La proposition devra également démontrer une attention particulière à la qualité des espaces communs, à la sécurité des accès et à la convivialité des lieux, afin de favoriser une occupation durable et une appropriation positive du bâtiment par ses occupants. L'objectif est de créer des logements attrayants et pérennes, contribuant à la vitalité résidentielle du noyau villageois et à la qualité de vie globale du centre-ville.

5

ESPACES DE TRANSITION ET CONVIVIALITÉ

La proposition doit démontrer la création d'espaces de transition de qualité entre les bâtiments, la rue et les usages intérieurs, favorisant la convivialité, l'appropriation du site et les interactions sociales. Ces espaces doivent jouer un rôle actif dans l'animation du projet et dans la relation entre l'espace public et l'espace privé.

Seront favorisées les propositions intégrant des aménagements tels que placettes, cours intérieures, parvis, terrasses ou aires de repos, conçus à l'échelle humaine et accessibles à une diversité d'utilisateurs. La qualité de ces espaces sera évaluée en fonction de leur localisation, de leur lisibilité, de leur confort (mobilier, ombrage, protection climatique) et de leur capacité à accueillir des usages variés, formels ou informels.

La proposition devra également démontrer comment ces espaces contribuent à la continuité des parcours piétons, à l'animation du site et à la création d'un milieu de vie accueillant, tant pour les résidentes et résidents que pour les visiteurs. L'objectif est de faire du projet un lieu de rencontre et de socialisation, renforçant la vitalité et l'attractivité du noyau villageois.

5

CRTIÈRE 4 : DÉVELOPPEMENT DURABLE

GESTION DES EAUX PLUVIALES

La proposition doit démontrer une approche intégrée et durable de la gestion des eaux pluviales, visant à réduire le ruissellement, favoriser l'infiltration à la source et limiter les impacts sur les infrastructures municipales existantes. Le projet doit privilégier des solutions adaptées au contexte urbain du noyau villageois et compatibles avec l'aménagement du site.

Seront favorisées les propositions intégrant des mesures telles que des surfaces perméables, des jardins de pluie, des noues végétalisées, des bassins de rétention ou des dispositifs équivalents permettant de gérer les eaux pluviales de manière écologique et fonctionnelle. La gestion des eaux devra être intégrée de façon cohérente à l'aménagement paysager et aux espaces de transition, contribuant à la qualité des lieux tout en répondant aux objectifs environnementaux.

La proposition devra démontrer comment les mesures retenues participent à la résilience du site face aux épisodes de pluie intense, à la réduction des charges sur le réseau municipal et à l'amélioration de la qualité de l'environnement urbain. L'objectif est de favoriser des projets qui intègrent la gestion des eaux pluviales comme un élément structurant de la conception, et non comme une contrainte technique résiduelle.

4

<p>VERDISSEMENT ET ÎLOTS DE FRAÎCHEUR</p> <p>La proposition doit démontrer une intégration significative du verdissement au projet, visant à réduire les îlots de chaleur, améliorer le confort des usagers et contribuer à la qualité environnementale du noyau villageois. Le verdissement doit être conçu comme un élément structurant de l'aménagement du site et non comme un simple ajout décoratif.</p> <p>Seront favorisées les propositions intégrant des plantations d'arbres et d'arbustes adaptées au milieu urbain, des surfaces végétalisées, des toitures vertes ou des dispositifs équivalents permettant d'augmenter la canopée et de créer des zones d'ombre. L'aménagement devra favoriser la perméabilité des sols, le confort climatique des espaces extérieurs et la création de lieux agréables pour les piétons et les occupants du site.</p> <p>La proposition devra démontrer comment les mesures de verdissement contribuent à l'amélioration du microclimat, à la réduction des îlots de chaleur et à la bonification des espaces publics et privés. L'objectif est de favoriser des projets qui intègrent le verdissement comme un levier de qualité de vie, de résilience climatique et d'attractivité du centre-ville.</p>	5
<p>PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE</p> <p>La proposition doit démontrer une performance environnementale élevée, intégrée dès la conception du projet, visant à réduire l'empreinte écologique du bâtiment et favoriser une utilisation efficiente des ressources. Les stratégies retenues doivent être adaptées au contexte du noyau villageois et compatibles avec un développement durable à échelle humaine.</p> <p>Seront favorisées les propositions intégrant des mesures concrètes telles que l'efficacité énergétique du bâtiment, l'optimisation de l'enveloppe, l'utilisation de matériaux durables ou à faible impact environnemental, la réduction de la consommation d'eau potable et, le cas échéant, l'intégration de sources d'énergie renouvelable. La performance environnementale doit être démontrée de manière qualitative ou quantitative, selon la nature du projet, sans nécessairement viser une certification formelle.</p> <p>La proposition devra également démontrer comment les choix techniques de construction contribuent à la durabilité du bâtiment, à la réduction des coûts d'exploitation à long terme et à la résilience face aux changements climatiques. L'objectif est de favoriser des projets qui intègrent la performance environnementale comme un principe structurant, contribuant à la qualité du milieu bâti et à la responsabilité collective.</p>	4

CRITÈRE 5 : FAISABILITÉ ET CRÉDIBILITÉ

VENTILATION DES COÛTS

La proposition doit ventiler les coûts du projet de manière détaillée et réaliste afin d'assurer la réalisation complète du projet dans des conditions compatibles avec les objectifs de la Ville. Le montage financier doit être cohérent avec l'ampleur du projet, la nature des usages proposés et le contexte du marché local.

Seront favorisées les propositions présentant une structure financière claire, incluant les sources de financement envisagées, une estimation sommaire des coûts de réalisation et une démonstration de la capacité du proposant à mener le projet à terme. La Ville portera une attention particulière à la cohérence entre le concept proposé, le phasage prévu et les moyens financiers disponibles.

La proposition devra également démontrer une compréhension des réalités économiques du noyau villageois, notamment en ce qui concerne la viabilité des usages commerciaux et résidentiels projetés. L'objectif est de retenir des projets financièrement solides, limitant les risques d'abandon, de retards majeurs ou de modifications substantielles compromettant la qualité initialement proposée.

5

ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La proposition doit présenter un échéancier de réalisation clair, réaliste et structuré, démontrant la capacité du proposant à livrer le projet dans des délais raisonnables et compatibles avec les objectifs de revitalisation du noyau villageois. L'échéancier doit couvrir l'ensemble des étapes clés du projet, de la planification à la mise en service.

Seront favorisées les propositions incluant un phasage cohérent, lorsque applicable, permettant une mise en œuvre progressive du projet sans compromettre la qualité architecturale, fonctionnelle ou urbaine de l'ensemble. Chaque phase devra être autonome, fonctionnelle et contribuer positivement à la vitalité du secteur, même en cas de réalisation partielle.

La proposition devra également démontrer une compréhension des contraintes réglementaires, techniques et opérationnelles susceptibles d'influencer le calendrier de réalisation. L'objectif est de retenir des projets dont l'échéancier est crédible, maîtrisé et aligné avec la capacité de réalisation du proposant, afin d'éviter les retards prolongés, les terrains vacants ou les chantiers inachevés au cœur du noyau villageois.

Cet échéancier sera reproduit dans les ententes à intervenir avec la Ville.

5

EXPÉRIENCE ET CAPACITÉ DU PROMOTEUR

La proposition doit démontrer l'expérience, la compétence et la capacité organisationnelle du proposant à réaliser un projet de redéveloppement de cette nature, dans un contexte urbain sensible comme le noyau villageois. Le proposant devra démontrer qu'il possède l'expertise nécessaire pour mener à bien un projet mixte intégrant des fonctions commerciales et résidentielles.

Seront favorisées les propositions présentées par des proposants ayant une expérience pertinente dans des projets comparables, notamment en milieu urbain existant, en contexte de redéveloppement ou de densification à échelle humaine. La capacité à gérer les différentes étapes du projet (conception, autorisations, financement, construction et mise en exploitation) constitue un élément central de l'évaluation.

La proposition devra également démontrer la solidité de l'équipe de projet, incluant les professionnels impliqués (architecture, ingénierie, urbanisme, construction), ainsi que la capacité du proposant à assurer une communication efficace avec la Ville et les parties prenantes. L'objectif est de retenir des proposants crédibles, structurés et capables de livrer un projet de qualité conforme aux engagements pris dans le cadre de l'appel de proposition et des ententes en découlant.

5

TOTAL

100

Document réalisé par :
 Karine Malo, urb
 Conseillère en urbanisme
 Service de l'urbanisme et de l'environnement



Document approuvé par :
 Guillaume Gendron, urb
 Directeur
 Service de l'urbanisme et de l'environnement





9. Annexe A - Formulaire de proposition

Nom complet du proposant comme indiqué au REQ :

Adresse :

Téléphone :

Télécopieur :

Courriel :

NEQ :

TPS/TVH :

TVQ:

Nom du représentant :

Titre :

Courriel :

Téléphone :

Cellulaire :

SIGNÉ À _____, CE ____ JOUR DE _____ 2026.

LE PROPOSANT

Par :

[Signature]

[Nom en lettres moulées]

[Fonction en lettres moulées]



10. Annexe B - Prix soumis

Le prosoyant s'engage à acheter selon les modalités du document d'appel de propositions et selon les ententes qui seront conclues, au montant suivant :

_____ dollars (_____ \$). Le prix est valable pour une période de ____ jours.

SIGNÉ À _____, CE ____ JOUR DE _____ 2026.

LE PROPOSANT

Par : _____
[Signature]

[Nom en lettres moulées]

[Fonction en lettres moulées]

11. Annexe C - Plan stratégique 2024-2028

Ville de Contrecoeur

Plan stratégique 2024-2028



Contrecœur
sur le fleuve

Bâtir le Contrecœur de **demain**



Social



Économique



Environnemental



Organisationnel



PHOTO : CAROLANNE LAMONTAGNE PHOTOGRAPHE

MISSION

À cœur vaillant, la Ville s'engage à offrir une qualité de vie et un environnement durables à sa communauté pour le bien collectif.

VISION

En harmonie avec son environnement, le fleuve et son histoire, Contrecoeur est une ville innovante, dynamique, rassembleuse et attractive.

VALEURS

Créativité

Faire preuve d'innovation dans nos façons de faire afin de gagner en efficacité et en résilience.

Confiance

Favoriser un milieu de travail sain qui renforce la cohésion et la mobilisation au sein de l'organisation municipale.

Collaboration

Travailler en équipe et développer des synergies qui nous permettent de progresser vers l'atteinte de nos objectifs communs.

Professionalisme

Faire preuve de rigueur et avoir le souci du détail de manière à assurer l'intégrité et la cohérence de toutes nos actions.

Communication

Être à l'écoute de notre communauté et faire preuve de transparence envers l'ensemble de nos parties prenantes.



Mot de
la mairesse

Vous : au cœur de la démarche

Contrecoeur est effervescente. Assurément, elle se démarque au point de vue de son dynamisme, de sa vision innovante et de sa bonne vitalité économique. Le plan stratégique 2024-2028 de la Ville marque un moment charnière dans notre volonté de bâtir le Contrecoeur de demain.

Le portrait-diagnostic réalisé par Raymond Chabot Grant Thornton, en amont de ce plan, vient confirmer les nombreux atouts de notre ville : qualité de vie, sentiment d'appartenance et mobilisation de la population, engagement des organismes communautaires, riche patrimoine historique, accès au fleuve, espaces verts et récréatifs, et agilité de l'organisation municipale s'inscrivent parmi nos forces.

Se doter d'un plan stratégique est un geste mobilisateur pour notre communauté. Nos ambitions sont des leviers, et l'administration municipale est appelée à innover encore davantage pour se donner les moyens d'atteindre les objectifs inscrits dans ce plan et en saisir toutes les retombées. Le plan stratégique 2024-2028 de la Ville soutiendra d'ailleurs un grand nombre de réalisations au bénéfice de sa population. Le maintien du bien-être de nos citoyennes et citoyens, ainsi que leur qualité de vie, constitue l'une de nos principales missions.

Cet exercice a également été l'occasion de positionner le rôle de la Ville dans sa communauté et dans l'écosystème régional tout en ancrant ses valeurs environnementales et sociales dans sa vision de poursuivre son développement de manière harmonieuse, puis de demeurer une ville dynamique, rassembleuse et attractive.

À cœur vaillant, tout est possible!

Maud Allaire
Mairesse de Contrecoeur



Mot du
directeur général

Une ville à échelle humaine

Poussée par une forte croissance démographique, la Ville de Contrecoeur a connu un développement important au cours des dernières années. Elle a su naviguer à travers les défis d'une croissance rapide et marquée, alors que sa population a connu une augmentation de 56 % en dix ans. Contrecoeur se hisse maintenant parmi les villes de plus de 10 000 habitants.

La vaste consultation citoyenne réalisée en 2023 a permis à l'administration municipale de se nourrir des réflexions et des nombreuses recommandations issues des quelque 400 personnes, citoyennes et citoyens, membres des organisations du milieu des affaires et communautaire, du personnel et du conseil municipal, puis d'intégrer de nouvelles préoccupations. Ce plan vise à consolider nos acquis et à structurer les actions à entreprendre au cours des prochaines années en fonction des priorités établies.

À ce chapitre, la mise en œuvre de ce plan repose sur la mobilisation des membres de l'équipe municipale qui jouent un rôle de premier plan en offrant des services de qualité à la population contrecoeuroise. Par leur engagement soutenu, elles et ils s'investissent pleinement dans la modernisation de notre organisation.

Porté par une mission, une vision et des valeurs bien ancrées, ce nouveau cycle stratégique permettra d'orienter notre développement et de mettre nos citoyennes et citoyens au centre de toutes nos actions.

Ensemble, mettons le cap sur l'avenir de Contrecoeur : une ville riche de ses quelque 355 ans d'histoire.

Thierry Larrivé
Directeur général de la Ville de Contrecoeur

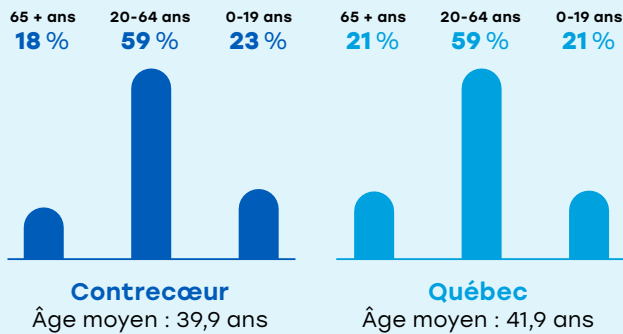
Faits saillants

Portrait de la population et du territoire de Contrecœur

Une population jeune

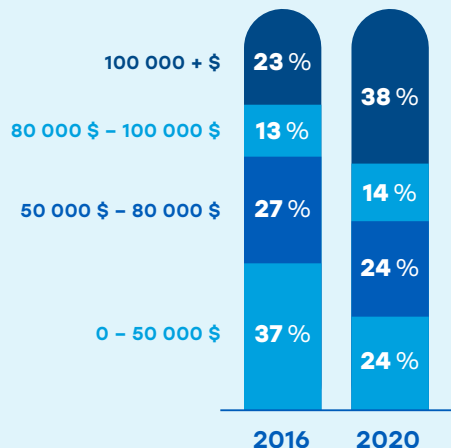
RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE

En % de la population totale (2021)



REVENU DES MÉNAGES EN CROISSANCE

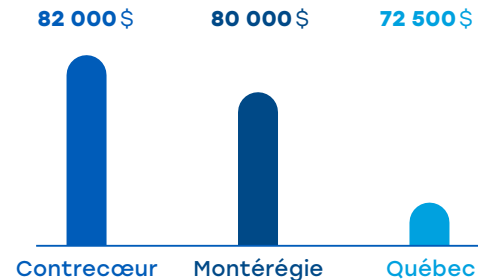
Contrecœur, en % des ménages (2016 et 2020)



Un revenu médian des ménages supérieur à celui du Québec

REVENU TOTAL MÉDIAN DES MÉNAGES

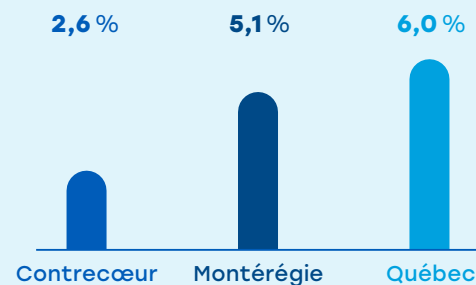
En milliers de dollars (2020)



Moins de gens ayant des besoins impérieux en logement que dans le reste de la région

PROPORTION DES MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

En % des ménages (2021)



17%

DE LA POPULATION DE CONTRECŒUR
POSSÈDE UN DIPLÔME UNIVERSITAIRE,
CONTRE 27% AU QUÉBEC (2021).

22%

DE LA POPULATION DE CONTRECŒUR
TRAVAILLE DANS LE DOMAINE DU
TRANSPORT ET DE LA MACHINERIE,
CE QUI REPRÉSENTE LE SECTEUR
D'EMPLOI LE PLUS IMPORTANT (2021).

LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES
DE CONTRECŒUR EST DE

2,3 personnes (2021).

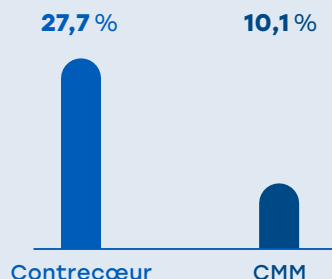
5%

DE LA POPULATION DE CONTRECŒUR
EST NÉE HORS DU QUÉBEC (2021).

La proportion d'aires
protégées est plus
élevée à Contrecœur
comparativement à la
Communauté métropolitaine
de Montréal (CMM)

AIRES PROTÉGÉES

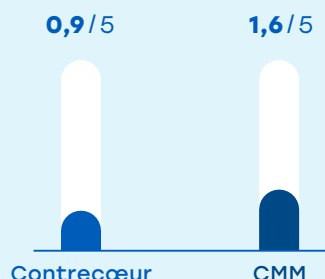
En % de la superficie totale (2020)



L'accessibilité piétonne
aux services et
aux commerces est
parfois limitée

INDICE D'ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE AUX SERVICES ET COMMERCES

Indice (2020)

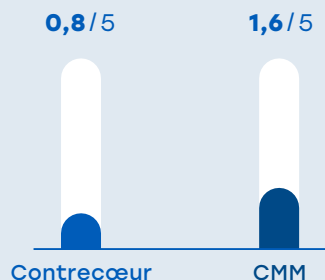


Note : Indice allant de 1 à 5. Un score de 0,8 représente
une accessibilité faible, soit qu'il existe très peu d'options
de transport en commun.

Se déplacer en transport
collectif peut être difficile
sur le territoire

INDICE D'ACCESSIBILITÉ AU TRANSPORT COLLECTIF


Indice (2020)



Note : Indice allant de 1 à 5. Un score de 0,9 indique que
l'utilisation d'autres modes de transport est nécessaire afin
de combler ses besoins quotidiens.

Sources : Statistique Canada, 2021, Institut de la statistique du Québec, 2021,
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2022, CMM, 2020, Analyse RCGT, 2023.

Note : La CMM inclut les 82 municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal.



La protection des espaces naturels est au centre des orientations municipales, et ce, au bénéfice des prochaines générations de citoyennes et de citoyens.

Plan stratégique 2024-2028

Quatre orientations se déclinent en objectifs, desquels découlent les grands chantiers d'action qui seront mis en œuvre au cours des prochaines années.

AXES D'INTERVENTION



Social

ORIENTATION 1

Rassembler et favoriser l'inclusion de l'ensemble des citoyennes et citoyens

OBJECTIFS

Accroître la mobilisation et le sentiment d'appartenance de toutes les citoyennes et de tous les citoyens.

Appuyer le développement de logements, notamment accessibles et abordables, qui répondent aux besoins de l'ensemble des résidentes et résidents.

Soutenir l'effort, l'engagement et les actions des partenaires de la Ville dans les différents domaines d'intervention de la vie communautaire.



Économique

ORIENTATION 2

Maximiser les retombées positives du développement économique pour la population contrecœuroise

OBJECTIFS

Encadrer et soutenir le développement d'une offre commerciale et de restauration mixte et diversifiée.

Mettre en place une stratégie visant à maximiser les retombées positives liées au développement des zones industrielle et portuaire.



Environnemental

ORIENTATION 3

Connecter et mettre en valeur le territoire dans le respect de l'environnement

OBJECTIFS

Aménager et développer l'accessibilité des rives du fleuve.

Accroître la sécurité routière et l'offre de transport actif et durable.

Intensifier les efforts en matière de protection et de restauration de la biodiversité, des milieux naturels et du territoire agricole.



Organisationnel

ORIENTATION 4

Bâtir une organisation municipale moderne

OBJECTIFS

Améliorer l'efficacité des modes de gouvernance et de gestion.

Développer la marque employeur.

Adapter la croissance de l'offre de services de la Ville à sa capacité financière.



OBJECTIFS

Rassembler et favoriser l'inclusion de l'ensemble des citoyennes et citoyens

- 1 **Accroître la mobilisation et le sentiment d'appartenance de toutes les citoyennes et de tous les citoyens.**
- 2 **Appuyer le développement de logements, notamment accessibles et abordables, qui répondent aux besoins de l'ensemble des résidentes et résidents.**
- 3 **Soutenir l'effort, l'engagement et les actions des partenaires de la Ville dans les différents domaines d'intervention de la vie communautaire.**

Contexte

Au cours des dernières années, Contrecœur a connu une importante croissance démographique qui a fait évoluer le profil de sa population. Au regard de cette réalité, il apparaît essentiel pour la Ville de renforcer son tissu social en s'assurant que l'ensemble des résidentes et résidents, anciens et nouveaux, se sentent bienvenus, respectés, considérés et intégrés. Pour cela, la Ville souhaite se doter de moyens pour renforcer sa connaissance du profil et des besoins des citoyennes et citoyens de manière à mieux cibler les initiatives, les événements ou les activités qui constitueront des occasions pour la communauté de se rencontrer, d'échanger et de tisser des liens.

Ancrer le développement dans le contexte actuel

De plus, il est primordial pour la Ville d'agir pour trouver des solutions pour contrer la crise du logement que connaît l'ensemble du Québec. Ainsi, la Ville s'engage à mettre en place des mesures concrètes qui permettront d'appuyer le développement sur son territoire de logements accessibles et abordables qui répondent aux besoins de la population contrecœuroise.

Finalement, Contrecœur a la chance de pouvoir compter sur la présence d'un large réseau d'organismes communautaires engagés dont les services sont d'une grande valeur pour la communauté. La Ville veut donc réitérer l'importance de ces organismes en jouant un rôle facilitant la concertation et le développement d'initiatives dans le milieu. Elle s'engage également à soutenir activement ses partenaires dans leurs activités afin de favoriser leur développement et d'assurer leur pérennité.

Ultimement, à travers cette orientation, la Ville vise à renforcer la cohésion et à garantir l'équité sociale de manière à ce que chaque citoyenne et chaque citoyen trouve sa place.



PHOTOS : CAROLANNE LAMONTAGNE PHOTOGRAPHE

Chantiers d'action

OBJECTIF 1

Accroître la mobilisation et le sentiment d'appartenance de toutes les citoyennes et de tous les citoyens.

- Mieux connaître le profil et les besoins de la population pour adapter nos événements et nos activités.
- Renforcer nos modes de communication afin de développer la visibilité et de mettre en valeur ce qui est déjà en place.
- Proposer des occasions de bénévolat dans divers domaines.

OBJECTIF 2

Appuyer le développement de logements, notamment accessibles et abordables, qui répondent aux besoins de l'ensemble des résidentes et résidents.

- Bonifier le portrait complet du logement sur le territoire, incluant les logements abordables.
- Modifier les règlements afin de permettre le développement des unités d'habitation accessoires (UHA).
- Définir un règlement afin d'obliger les promoteurs à inclure des logements abordables dans les nouvelles constructions.
- Se doter d'un plan ou d'une politique de densification.
- Mettre en place des incitatifs fiscaux, des subventions ou céder des terrains pour le développement de logements abordables.

OBJECTIF 3

Soutenir l'effort, l'engagement et les actions des partenaires de la Ville dans les différents domaines d'intervention de la vie communautaire.

- Faire découvrir aux jeunes le bénévolat.
- Remettre en place des initiatives faisant la promotion de l'engagement citoyen.
- Sonder les organismes sur leur niveau de satisfaction quant au soutien reçu et sur leurs besoins.
- Mettre en avant les réalisations des organismes à travers des prix, des reconnaissances publiques ou des articles de presse pour renforcer leur visibilité et leur crédibilité.
- Aider les organismes à élaborer des stratégies de communication efficaces pour les aider à promouvoir leurs activités auprès du public cible.



Maximiser les retombées positives du développement économique pour la population contrecœuroise

OBJECTIFS

- 1 Encadrer et soutenir le développement d'une offre commerciale et de restauration mixte et diversifiée.
- 2 Mettre en place une stratégie visant à maximiser les retombées positives liées au développement des zones industrielle et portuaire.

Contexte

Contrecœur bénéficie d'une situation géographique et stratégique distinctive qui la positionne comme un pôle industriel disposant d'un haut potentiel pour les années à venir. L'accès au fleuve, l'autoroute 30 et le chemin de fer du Canadien National font notamment partie des nombreux atouts dont dispose Contrecœur pour attirer des entreprises sur son territoire.

Générer des retombées au bénéfice de la population

D'un point de vue industriel, la présence historique d'ArcelorMittal fait du territoire un haut lieu dans le domaine de la production et de la transformation de l'acier. Aujourd'hui, Contrecœur est à nouveau au centre du développement d'un projet d'envergure, soit la construction d'un nouveau terminal du Port de Montréal à Contrecœur. En considérant cette occasion à saisir, la Ville de Contrecœur, en collaboration avec les acteurs régionaux, vise à mettre en place une stratégie afin de maximiser les retombées positives pour son territoire et sa population, et d'assurer une croissance économique durable.

Pour répondre aux besoins de sa population, la Ville fait également du secteur commercial l'une de ses priorités pour les prochaines années. Ainsi, elle poursuivra ses efforts afin de soutenir le développement d'une offre commerciale diversifiée. Pour cela, elle s'engage donc à collaborer avec ses partenaires et à mettre en place des mesures concrètes qui permettront d'attirer de nouveaux commerces et restaurants sur son territoire.

En résumé, la Ville de Contrecœur souhaite saisir les occasions qui s'offrent à elle afin de positionner le territoire au cœur de l'économie régionale et provinciale, tout en s'assurant de répondre aux besoins locaux de ses résidentes et résidents.



PHOTO : ADMINISTRATION PORTUAIRE DE MONTRÉAL



PHOTO : DENIS GIRARD



PHOTO : CAROLANNE LAMONTAGNE PHOTOGRAPHE

Chantiers d'action

OBJECTIF 1

Encadrer et soutenir le développement d'une offre commerciale et de restauration mixte et diversifiée.

- Soutenir la mise en œuvre d'un plan de développement de la zone commerciale.
- Réaliser un portrait de l'offre commerciale et des besoins de la communauté.
- Collaborer avec les partenaires (ex. : le Quartier des affaires) pour attirer de nouveaux commerces.
- Mettre en place une stratégie visant à encourager l'achat local et le développement de circuits courts.

OBJECTIF 2

Mettre en place une stratégie visant à maximiser les retombées positives liées au développement des zones industrielle et portuaire.

- Soutenir le développement des symbioses industrielles et de l'économie circulaire.
- Collaborer avec la MRC de Marguerite-D'Youville pour offrir du soutien au démarrage des petites entreprises.
- Élaborer des ententes qui se traduiront par des retombées directes et indirectes, fiscales et économiques.
- Identifier les secteurs d'activités et les entreprises susceptibles de vouloir venir s'établir à Contrecœur et développer une stratégie d'attraction sélective.



OBJECTIFS

Connecter et mettre en valeur le territoire dans le respect de l'environnement

- 1 **Aménager et développer l'accessibilité des rives du fleuve.**
- 2 **Accroître la sécurité routière et l'offre de transport actif et durable.**
- 3 **Intensifier les efforts en matière de protection et de restauration de la biodiversité, des milieux naturels et du territoire agricole.**

Contexte

En raison de la richesse de son patrimoine naturel, Contrecœur bénéficie d'un cadre environnemental unique. Consciente de l'importance de la nature dans un contexte de crise climatique et du rôle central qu'elle joue dans la qualité de vie de ses citoyennes et citoyens, la Ville s'engage à poursuivre activement ses efforts afin de protéger les espaces naturels et la biodiversité qu'ils abritent. Pour ce faire, la Ville veut notamment renforcer ou adapter certaines mesures réglementaires, sensibiliser ses parties prenantes et promouvoir l'économie circulaire.

Protéger le patrimoine écologique tout en favorisant la mobilité active et durable

De plus, le fleuve constitue un joyau naturel sur le territoire que la Ville souhaite mettre davantage en valeur. Ainsi, elle souhaite développer son accessibilité par l'entremise d'aménagements et d'activités qui permettront à sa population d'en profiter, sans compromettre sa préservation.

Finalement, la Ville veut améliorer la mobilité sur son territoire en favorisant le développement de moyens de transport en remplacement de l'automobile. Ainsi, elle veut mettre en place des mesures et des aménagements qui permettraient à sa population de se déplacer de manière sécuritaire et efficace dans les différents secteurs de la ville, que ce soit à pied, à vélo ou en transport en commun.

Au cours des prochaines années, la Ville de Contrecœur souhaite donc que le développement du territoire se fasse dans le respect et la préservation de son environnement, pour le bien-être de ses citoyennes et citoyens et de la planète.



Chantiers d'action

OBJECTIF 1

Aménager et développer l'accessibilité des rives du fleuve.

- Réaliser un plan de développement pour évaluer les occasions, les contraintes et les besoins liés à l'aménagement des rives du fleuve.
- Favoriser le développement du nautisme durable.
- Réaliser des campagnes de sensibilisation pour informer les résidentes et résidents, ainsi que les visiteuses et visiteurs, au sujet des aménagements disponibles, des activités proposées et de l'importance de préserver cet environnement naturel.

OBJECTIF 2

Accroître la sécurité routière et l'offre de transport actif et durable.

- Développer des panneaux de sensibilisation au partage de la route pour l'ensemble des utilisatrices et utilisateurs.
- Mettre en place des mesures d'atténuation de la vitesse.
- Créer des voies piétonnes et cyclables.
- Travailler de concert avec le ministère des Transports et de la Mobilité durable, l'organisme Exo, etc. pour bonifier et améliorer la desserte en transport.

OBJECTIF 3

Intensifier les efforts en matière de protection et de restauration de la biodiversité, des milieux naturels et du territoire agricole.

- Promouvoir l'économie circulaire pour réduire les déchets et les émissions de gaz à effet de serre.
- Mettre en place des activités et des campagnes de sensibilisation environnementale sur les problématiques de la biodiversité.
- Participer à l'éducation et à la sensibilisation du public sur les problématiques de la biodiversité et des milieux naturels.
- Augmenter et restaurer les aires de protection sur notre territoire.
- Adapter notre réglementation pour favoriser la protection de la biodiversité et des milieux naturels.



Bâtir une organisation municipale moderne

OBJECTIFS

- 1 Améliorer l'efficacité des modes de gouvernance et de gestion.
- 2 Développer la marque employeur.
- 3 Adapter la croissance de l'offre de services de la Ville à sa capacité financière.

Contexte

Afin de continuer à offrir des services de qualité à sa population, la Ville a conscience qu'elle doit adapter ses façons de faire à sa croissance. Pour cela, elle vise notamment la révision de ses différentes pratiques de gestion de manière à être plus efficace dans son processus décisionnel et efficiente dans l'utilisation de ses ressources. La formalisation de certains mécanismes, par l'entremise de politiques et de procédures documentées, ou encore la modernisation de ses outils de travail et de gestion sont des exemples d'initiatives qu'elle mettra en place et qui lui permettront d'aller dans cette direction.

Offrir des services en phase avec les besoins évolutifs de la communauté

Dans un contexte où la croissance démographique a fait évoluer les besoins et les attentes de la population contrecœurnoise, la Ville veut également se doter de moyens afin de mieux cerner ces besoins et ces attentes afin d'ajuster les services offerts. Ainsi, elle réévaluera, au cours des prochaines années, son panier de services de manière à mieux l'arrimer à cette nouvelle réalité. De plus, la Ville souhaite se doter de mécanismes et d'une vision à long terme qui lui permettront de mieux anticiper les investissements et ainsi d'assurer l'allocation optimale des ressources en fonction des besoins évolutifs.

Parce que c'est lui qui, chaque jour, travaille à offrir des services de qualité aux citoyennes et citoyens, la Ville veut finalement accentuer ses efforts afin d'offrir à son personnel un environnement attractif, mobilisateur et valorisant. Pour cela, elle mettra en place un plan concret qui permettra de formaliser et de rehausser ses pratiques en matière d'attraction, de rétention et de fidélisation de son personnel.

À terme, la Ville de Contrecœur vise à être reconnue pour l'excellence de ses pratiques organisationnelles et comme un employeur de choix sur le territoire.



PHOTOS : CAROLANNE LAMONTAGNE PHOTOGRAPHE

Chantiers d'action

OBJECTIF 1

Améliorer l'efficacité des modes de gouvernance et de gestion.

- Analyser et réaliser des investissements afin d'automatiser ou de moderniser les outils de travail.
- Mettre à jour nos politiques et procédures décisionnelles.
- Améliorer continuellement les mécanismes de collaboration entre les membres du Conseil et l'équipe de direction afin d'optimiser nos façons de faire.

OBJECTIF 2

Développer la marque employeur.

- Mettre en place un plan visant à rehausser l'attractivité, la rétention et la fidélisation des employées et employés.

OBJECTIF 3

Adapter la croissance de l'offre de services de la Ville à sa capacité financière.

- Définir un cadre financier à long terme (planifier les besoins futurs de la Ville en matière de services, d'infrastructures et de ressources).
- Réviser et optimiser le panier de services selon les besoins et les attentes de la population.
- Développer et mettre en place des outils de suivi budgétaire et maximiser l'utilisation des outils fiscaux.



Contrecoeur
sur le fleuve

Ville de Contrecoeur

5000, route Marie-Victorin
Contrecoeur (Québec) J0L 1C0
450 587-5901

reception@ville.contrecoeur.qc.ca

ville.contrecoeur.qc.ca



12. Annexe D - Plan particulier d'urbanisme

Centre-ville de Contrecoeur



VILLE DE CONTRECŒUR

Programme particulier d'urbanisme
du centre-ville de Contrecoeur

Août 2011

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

TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	6
2	CONTEXTE DE PLANIFICATION	9
2.1	<i>LECTURE DU MILIEU</i>	9
2.2	<i>CONSTATS</i>	13
2.3	<i>ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</i>	13
2.3.1	<i>Mise en place de mesures favorisant un meilleur dynamisme et une diversification de l'offre commerciale au centre-ville</i>	13
2.3.2	<i>Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti</i>	13
2.3.3	<i>Optimisation des terrains résiduels</i>	14
2.3.4	<i>Valorisation du milieu riverain et des équipements publics et communautaires et mise en réseau</i>	14
2.3.5	<i>Revitalisation et requalification du paysage urbain par l'aménagement des domaines publics et privés</i>	14
3	VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	16
3.1	<i>CONCEPT D'AMÉNAGEMENT</i>	16
3.1.1	<i>Vocation du centre-ville</i>	16
3.1.2	<i>Aménagements</i>	16
3.2	<i>ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE</i>	19
3.2.1	<i>Orientation 1 : Confirmer la vocation commerciale d'ambiance et récréotouristique du centre-ville</i>	20
3.2.2	<i>Orientation 2 : Améliorer l'image de marque et l'identité de la Ville de Contrecoeur</i>	21
3.2.3	<i>Orientation 3 : Réaliser des projets structurants au centre-ville</i>	23
4	CADRE DE GESTION DE L'OCCUPATION DU SOL	26
4.1	<i>AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION</i>	26
4.1.1	<i>Affectation « Habitation » (H)</i>	26
4.1.2	<i>Affectation « Commerciale » (C)</i>	26
4.1.3	<i>Affectation « Publique » (P)</i>	26
4.1.4	<i>Notion de dominance</i>	28
4.2	<i>RÈGLES PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT</i>	30
4.2.1	<i>Règlement sur les plans d'implantation et intégration architecturale (PIIA)</i>	30
4.2.2	<i>Règles de zonage et de lotissement</i>	30
4.3	<i>STRATÉGIE D'ACQUISITION D'IMMEUBLES</i>	31
5	PLAN D'ACTION	33
6	ENTRÉE EN VIGUEUR	37

LISTE DES PLANS

Plan 1	Caractérisation du secteur d'étude	12
Plan 2	Concept d'aménagement	18
Plan 3	Affectation du sol	27

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1	Commerces situés à l'intérieur du secteur d'étude	9
Tableau 2	Enjeux d'aménagement et de développement	14
Tableau 3	Orientation 1 : Confirmer la vocation commerciale d'ambiance et récréotouristique du centre-ville	20
Tableau 4	Orientation 2 : Améliorer l'image de marque et l'identité de la ville de Contrecoeur	21
Tableau 5	Orientation 3 : Réaliser des projets structurants au centre-ville	23
Tableau 6	Affectation « Habitation » (H) – fonctions dominantes et fonctions compatibles	28
Tableau 7	Affectation « Commerciale » (C) – fonctions dominantes et fonctions compatibles	28
Tableau 8	Affectation « Publique » (P) – fonctions dominantes et fonctions compatibles	28
Tableau 9	Grille des affectations et fonctions	29
Tableau 10	Orientation 1 : Confirmer la vocation commerciale d'ambiance et récréotouristique du centre-ville	33
Tableau 11	Orientation 2 : Améliorer l'image de marque et l'identité de la Ville de Contrecoeur	34
Tableau 12	Orientation 3 : Réaliser des projets structurants au centre-ville	35

INTRODUCTION

1 INTRODUCTION

La Ville de Contreccœur 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 Contreccœur 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.

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.

L'exercice de réflexion visant la revitalisation du centre-ville a été amorcé il y a quelques années et des études ont été commandées afin d'élaborer une vision d'aménagement et de développement du centre-ville. Parmi les études les plus récentes figurent les suivantes :

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

Cette vision d'aménagement et de développement se traduit de manière concrète dans le PPU du centre-ville de Contreccœur.

Par ailleurs, le centre-ville de Contreccœur 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.

Contenu du PPU du centre-ville de Contreccœur

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**.

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 Contrecœur constitue la plus ancienne partie de la ville. Le plan 1, à la page 12, illustre la localisation du secteur d'étude à l'intérieur du territoire de la ville de Contrecœur et traduit l'occupation du sol en 2010.

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.

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.

Voici un tableau énumérant les commerces situés à l'intérieur du secteur d'étude :

Tableau 1 Commerces situés à l'intérieur du secteur d'étude

NOM	ADRESSE
Restaurant Pizz Contrecœur	4584, route Marie-Victorin
Paysagiste Pilosus inc.	4685, route Marie-Victorin
Club Vidéothèque	4725, route Marie-Victorin
Restaurant Pizza Dêlicato	4800, route Marie-Victorin
Banque nationale du Canada	4889, route Marie-Victorin
Pharmacie Brunet- Myriam Douville	4913, route Marie-Victorin
Centre de médecine industrielle/Coopérative Santé Contrecœur	4915, route Marie-Victorin
Bijouterie Hamel	4914, route Marie-Victorin
Fleuriste Hamel	4914, route Marie-Victorin
Port de plaisance Contrecœur/Cap'tain Dan (cantine)	5010, route Marie-Victorin
Papeterie Panoplie	5013, route Marie-Victorin
Dépanneur Maxi et Club Vidéogie	5041, route Marie-Victorin
Centre d'optométrie Contrecœur	5061, route Marie-Victorin
Physiothérapie Contrecœur	5065, route Marie-Victorin

NOM	ADRESSE
Alarme C.E.C. enr.	5083, route Marie-Victorin
Salon de coiffure Marcel et Denise	5129, route Marie-Victorin
Restaurant Le Château	5161, route Marie-Victorin
Animalerie La Patte de velours	295, rue Saint-Antoine
Dépanneur St-Antoine GZ	416, rue Saint-Antoine
Salon d'esthétique Beautérama	440, rue Saint-Antoine
Salon de coiffure Au Masculin	437-439, rue Saint-Antoine
Pâtisserie - Boulangerie ANN enr.	463, rue Saint-Antoine
Boucherie Au Cochon d'Or	509, rue Saint-Antoine
Café San Antonio	525, rue Saint-Antoine
Salon de coiffure « Le grin de beauté »	543, rue Saint-Antoine
Bar laitier Le Snack/Café Trébor	4999, rue L'Heureux (intersection rue Saint-Antoine)
Salon MG Coiffure	936, rue Saint-Antoine
Centre de conditionnement physique TransformGym	480, rue Saint-Antoine
Boutique de vêtement Shadow	293, rue Saint-Antoine

Source : Ville de Contreccœur, janvier 2011.

Une présence institutionnelle marquée

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, la Caisse Desjardins de Contreccœur-Verchères, la Banque Nationale, le bureau de poste et le centre multifonctionnel forment le pôle institutionnel et administratif de Contreccœur.

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.

L'offre en stationnement

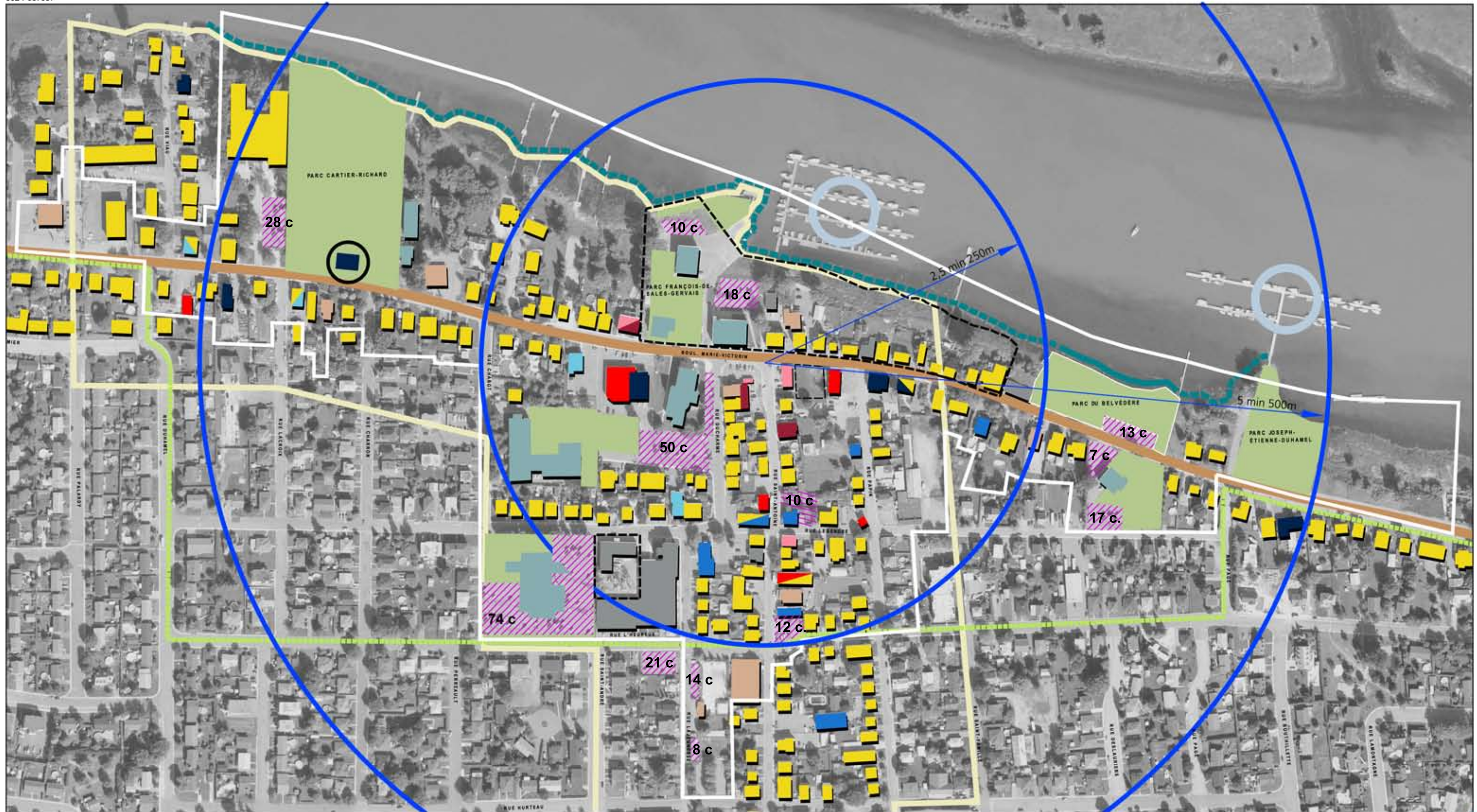
On dénombre 466 cases de stationnement à l'intérieur du centre-ville de Contreccœur. Près de 60% (282 cases) de celles-ci se trouvent dans des aires de stationnement hors-rue tandis que les autres cases se trouvent sur rue.

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.

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.

Plan 1 Caractérisation du secteur d'étude



COMMERCES ET SERVICES

- COMMERCE COURANT
- COMMERCE SEMI-COURANT
- COMMERCE RÉFLÉCHI

COMMERCES ET SERVICES (suite)

- SERVICE COURANT
- SERVICE SEMI-COURANT
- SERVICE RÉFLÉCHI
- RESTAURATION ET DIVERTISSEMENT

AUTRES FONCTIONS

- HABITATION
- PARC ET ESPACE VERT
- PUBLIC
- VACANT (TERRAIN ET / OU BÂTIMENT)
- STATIONNEMENT

SITES D'INTÉRÊT PARTICULIER

- NOYAU PATRIMONIAL
- BÂTIMENT PATRIMONIAL (MAISON LENOBLÉ-TU-PLÉSSIS)
- PARC NAUTIQUE (public)

INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS

- ROUTE RÉGIONALE
- RÉSEAU CYCLABLE PROJÉTÉ
- PASSERELLE SUR PILOTIS
- PASSERELLE SUR PILOTIS PROJÉTÉE

RAYON DE MARCHÉ

- RAYON DE MARCHÉ
- TERRAIN À DÉVELOPPER
- LIMITE DU P.P.U.



CARACTÉRISATION DU SECTEUR D'ÉTUDE

JANVIER 2011



2.2 Constats

En résumé, la lecture des composantes du centre-ville de Contreccœur, 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** mais présentant un potentiel de requalification et de développement intéressant.

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 Contreccœur.

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 au centre-ville*

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. La venue de commerces et services à vocation récréotouristique de même que l'implantation d'un équipement moteur récréotouristique constitue une opportunité intéressante afin de consolider et diversifier la desserte commerciale sur le territoire de la ville de Contreccœur ainsi que de positionner le centre-ville en tant que lieu récréotouristique.

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 Contreccœur.

2.3.3 *Optimisation des terrains résiduels*

Certains immeubles déstructurés ou de moindre qualité offrent une opportunité de requalification de certaines fonctions et de consolidation de la trame urbaine et permettraient d'accueillir un équipement récréotouristique moteur.

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 ces aménagements publics et encourager les interventions privées et reflèteront davantage l'identité du centre-ville de Contrecoeur en contribuant à l'ambiance recherchée.

Tableau 2 Enjeux d'aménagement et de développement

ENJEUX	
2.3.1	Mise en place de mesures favorisant un meilleur dynamisme et une diversification de l'offre commerciale au centre-ville;
2.3.2	Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti;
2.3.3	Optimisation des terrains résiduels;
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 du secteur d'étude visant à ***créer une zone d'ambiance au centre-ville en mettant en valeur ses diverses composantes et en planifiant l'aménagement d'un équipement récréotouristique moteur pour en faire un lieu dynamique et animé à l'année.***

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 d'ambiance et récréotouristique. Dans cette optique, les balises suivantes sont privilégiées :

- **Consolider l'activité commerciale du centre-ville** permettant à la municipalité de revitaliser l'activité économique du secteur;
- **Favoriser l'établissement de commerces d'ambiance et de commerces et de services spécialisés** sur la route Marie-Victorin et sur la rue Saint-Antoine;
- **Privilégier l'implantation de commerces et de services à vocation récréotouristique** sur la route Marie-Victorin entre l'hôtel de ville et le parc Joseph-Étienne-Duhamel;
- **Maintenir une mixité d'usages** au centre-ville (résidentiel, commercial et institutionnel);
- **Planter un équipement moteur à vocation récréotouristique** dotant le centre-ville d'un équipement de rayonnement régional;
- **Maintenir et conserver le patrimoine bâti** industriel, commercial et résidentiel.

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 :

- **Aménager la Place François-De Sales-Gervais** mettant à profit le noyau civique et institutionnel et la proximité du fleuve Saint-Laurent;
- **Favoriser l'aménagement paysager des domaines public et privé** par des aménagements de qualité, porteurs de la spécificité du lieu;
- **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;





- **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;
- **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;
- **Valoriser le maintien d'une foresterie urbaine mature et abondante** dans l'ensemble du centre-ville et poursuivre les programmes de plantation;
- **Consolider et encadrer l'offre en stationnement** à l'intérieur du centre-ville de Contreccœur.
- **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 Contreccœur;
- **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 Contreccœur 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



-  SECTEUR À VOCATION MIXTE
-  INTERSECTION À AMÉNAGER
-  PLACE FRANÇOIS-DE-SALES-GERVAIS À AMÉNAGER
-  AMÉNAGEMENT EN RIVE
-  PERCÉE VISUELLE À RENFORCER

-  PORTE D'ENTRÉE AU CENTRE-VILLE
-  ÉQUIPEMENT MOTEUR À VOCATION RÉCRÉOTOURISTIQUE
-  PARCOURS ACTIF PROJETÉ
-  LIMITE DU P.P.U.



CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

JANVIER 2011



plania



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

Confirmer la vocation commerciale d'ambiance et récréotouristique du centre-ville

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

Améliorer l'image de marque et l'identité de la ville de Contrecoeur

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

Réaliser des projets structurants au centre-ville

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 : Confirmer la vocation commerciale d'ambiance et récréotouristique du centre-ville

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. Par ailleurs, le caractère récréotouristique du centre-ville doit être perçu comme un atout majeur au niveau de sa consolidation.

Dans le but de **confirmer la vocation commerciale d'ambiance et récréotouristique 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 cohabitent au centre-ville. Dans cet esprit, les objectifs et les actions et moyens de mise en œuvre suivants identifient une série d'interventions à réaliser.

Tableau 3 Orientation 1 : Confirmer la vocation commerciale d'ambiance et récréotouristique du centre-ville

OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p>Objectif 1.1 <i>Favoriser l'augmentation de l'offre commerciale d'ambiance au centre-ville</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réviser les usages autorisés à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme afin de favoriser l'établissement de commerces d'ambiance et de commerces et services spécialisés, principalement au rez-de-chaussée des bâtiments (ex. restaurant avec terrasse, commerce de produits fins, etc.); ▪ Limiter certains usages commerciaux contraignants et non adaptés à une rue commerciale d'ambiance (ex. commerces d'automobiles, stations d'essence, commerces lourds, etc.); ▪ Développer des dispositions réglementaires assurant le contrôle de certains usages dans le but de maintenir une diversification de l'offre commerciale; ▪ Maintenir une mixité d'usages (commercial, résidentiel et institutionnel); ▪ Mettre en œuvre des mesures incitatives afin d'attirer de nouveaux commerces dans la zone d'ambiance (ex. Politique de recrutement et d'accueil de nouveaux commerces, promotion, etc.).
<p>Objectif 1.2 <i>Privilégier l'accueil de commerces et de services à vocation récréotouristique</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier l'implantation de commerces et de services à vocation récréotouristique sur la route Marie-Victorin, entre l'hôtel de ville et le parc Joseph-Étienne-Duhamel : <ul style="list-style-type: none"> - Évaluer l'opportunité d'acquérir certains immeubles présentant un fort potentiel à des fins récréotouristiques; ▪ 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, Gîtes, activités nautiques, etc.), mettant à profit la vue sur le fleuve; ▪ Mettre en œuvre des mesures incitatives afin d'attirer de nouveaux commerces et services à vocation récréotouristique dans la zone d'ambiance (ex. Politique de recrutement et d'accueil, promotion, etc.).
<p>Objectif 1.3 <i>Appuyer les initiatives des divers groupes-cibles visant le renforcement de la vocation commerciale d'ambiance et récréotouristique du centre-ville</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre la collaboration avec Rues Principales Contrecoeur afin de promouvoir le centre-ville; ▪ Poursuivre la mise en œuvre du plan de développement touristique de la MRC de Marguerite-D'Youville; ▪ Encourager le projet de création d'une « maison de la culture » à la maison Lenoblet du-Plessis;

OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre la mise en œuvre du plan de développement récréotouristique et culturel de la ville de Contreccœur.

3.2.2 Orientation 2 : Améliorer l'image de marque et l'identité de la Ville de Contreccœur

Le centre-ville de Contreccœur est caractérisé par une trame urbaine traditionnelle longeant le fleuve Saint-Laurent et la route Marie-Victorin ainsi que par la rue Saint-Antoine. L'harmonisation et la mise en valeur du cadre bâti et paysager constitue un objectif important. Le secteur possède également des bâtiments d'intérêt patrimonial 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 d'**améliorer l'image de marque et l'identité de la ville de Contreccœur**.

Tableau 4 Orientation 2 : Améliorer l'image de marque et l'identité de la ville de Contreccœur

OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p>Objectif 2.1 <i>Doter le cadre bâti d'un caractère d'ensemble de qualité</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.); ▪ Assurer un contrôle des travaux de rénovation et d'agrandissement (respect des matériaux de revêtement, des éléments ornementaux, etc.); ▪ 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.); ▪ 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"> - Le lotissement; - La dimension et le volume des constructions; - Le recul des bâtiments et l'alignement par rapport à la ligne d'emprise de la voie publique; - L'architecture et les matériaux de revêtement des bâtiments; - L'aménagement de terrain; - L'affichage.
<p>Objectif 2.2 <i>Assurer la protection et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Évaluer la possibilité de protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial de grande qualité par le biais d'un : <ul style="list-style-type: none"> - Règlement de citation; - 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;

OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Élaborer des programmes de restauration et de rénovation des bâtiments d'intérêt (admissibilité et conditions, subventions, etc.). ▪ Envisager l'opportunité d'acquérir de bâtiments publics à caractère patrimonial afin de préserver leur cachet historique tout en leur redonnant une nouvelle vocation (ex. : Presbytère) ▪ Réaliser un inventaire et une caractérisation des bâtiments d'intérêt patrimonial.
<p>Objectif 2.3 <i>Marquer de manière distinctive les portes d'entrée au centre-ville</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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); ▪ 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.
<p>Objectif 2.4 <i>Favoriser la mise en valeur des domaines public et privé</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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); ▪ Rehausser la qualité des aménagements privés par la mise en place d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA); ▪ Établir un plan d'ensemble et de mise en valeur du domaine public du centre-ville incluant, entre autres, les travaux suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Distinguer l'intersection Marie-Victorin/Saint-Antoine/Ducharme et revoir son aménagement (ex. aménagement d'une placette, marquage au sol, etc.); - Mettre en place un mobilier urbain et des aménagements paysagers de qualité porteur de la spécificité du lieu (fenêtre sur le fleuve); ▪ Valoriser le pôle civique et religieux autour de la place François-De Sales-Gervais par des aménagements distinctifs; ▪ Poursuivre l'aménagement de la place François-De Sales-Gervais (esquisse d'aménagement Legault & Poitevin); ▪ Proposer des aménagements en rive mettant à profit la vue sur le fleuve; ▪ Mettre à jour le programme de plantation d'arbres (essences d'arbre et modalités de plantation); ▪ 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); ▪ Poursuivre l'enfouissement des fils sur la route Marie-Victorin, entre la rue Saint-Antoine et la limite est du secteur; ▪ Renforcer la percée visuelle dans l'axe de la rue Saint-Antoine vers le fleuve.
<p>Objectif 2.5 <i>Optimiser les espaces de stationnement et améliorer leur image</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Élaborer un plan de gestion intégré des aires de stationnement publics et privés (politique de partage des espaces de stationnement); ▪ Favoriser les partenariats public-privé et inciter les propriétaires à partager leurs aires de stationnement; ▪ Assurer la disponibilité en nombre suffisant, sur rue comme hors rue, de cases de stationnement de courte et longue durée

OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
	<ul style="list-style-type: none"> et ajuster la réglementation, le cas échéant; ▪ Consolider la desserte de stationnements publics et privés par l'aménagement d'îlots de verdure; ▪ Mettre en place une signalisation identifiant les aires de stationnement au centre-ville.

3.2.3 Orientation 3 : Réaliser des projets structurants au centre-ville

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. 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'un équipement récréotouristique de rayonnement régional, tel un centre d'interprétation maritime, contribuera à renforcer l'attrait du centre-ville.

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 au centre-ville.

Tableau 5 Orientation 3 : Réaliser des projets structurants au centre-ville

OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p>Objectif 3.1 <i>Implanter un équipement récréotouristique moteur au centre-ville en bordure du fleuve</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planifier l'implantation d'un centre d'interprétation maritime sur la route Marie-Victorin entre l'hôtel de ville et le parc du Belvédère; ▪ Favoriser le remembrement de terrains; ▪ Privilégier un projet d'architecture de grande qualité; ▪ Aménager une place publique entre l'hôtel de ville et le centre d'interprétation maritime (fenêtre sur le fleuve).
<p>Objectif 3.2 <i>Mettre en réseau un parcours actif</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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; ▪ Prévoir l'aménagement de traverses piétonnes et cyclables sécuritaires aux intersections clés le long du parcours actif : <ul style="list-style-type: none"> - Marie-Victorin/Saint-Antoine/Ducharme; - Ducharme/Legendre; - Saint-Antoine/Legendre; - Saint-Antoine/L'Heureux; - Chabot/Marie-Victorin; ▪ Consolider l'accessibilité au fleuve en poursuivant l'aménagement de la promenade riveraine de façon à relier le parc François-De Sales Gervais au parc Joseph-Étienne-Duhamel;

OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménager des haltes dotées de bancs et de panneaux d'interprétation le long des parcours actifs.
<p>Objectif 3.3 <i>Mettre en valeur le patrimoine industriel</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Définir la vocation de l'ancienne manufacture « Genfoot » en collaboration avec les propriétaires.

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 Contrecoeur est divisé en trois affectations principales pour lesquelles des fonctions précises sont autorisées :

4.1.1 Affectation « Habitation » (H)

Correspond au secteur résidentiel existant, bien établi et situé entre les rues Ducharme, Chabot et Legendre.

4.1.2 Affectation « Commerciale » (C)

Correspond aux secteurs commerciaux du centre-ville de Contrecoeur.

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 l'hôtel de ville.

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

AFFECTATION « HABITATION » (H)	
FONCTIONS DOMINANTES	FONCTIONS COMPATIBLES
Habitation unifamiliale. Habitation bifamiliale. Habitation trifamiliale.	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 7 Affectation « Commerciale » (C) – fonctions dominantes et fonctions compatibles

AFFECTATION « COMMERCIALE » (C)	
FONCTIONS DOMINANTES¹	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 8 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 9 Grille des affectations et fonctions

Fonction \ Affectation du sol	Habitation unifamiliale	Habitation bifamiliale	Habitation trifamiliale	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)	●	●	●								○	○	○
Commerciale (C)	○	○	○	● ¹	● ²	● ³	● ⁴	● ⁵	● ⁶	● ⁷	○	○	○
Publique (P)											○	●	○

- Fonction dominante
- Fonction complémentaire

Conditions régissant l'autorisation de certaines fonctions :

1. Les garderies pour enfants (6541) sont spécifiquement exclues.¹
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 dans le domaine de l'hébergement et de la restauration répondant aux généralités et aux particularités de la classe (5899), 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 (635), service de placement (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).

¹ 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).

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 (745), 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 Règlements 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 de terrain;
- 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;

- L'ajout d'une disposition réglementaire au règlement de zonage concernant la mixité des usages dans un même bâtiment situé sur la route Marie-Victorin ou sur la rue Saint-Antoine (commerce et service localisés au rez-de-chaussée et habitation à l'étage) et une 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 de terrain;
- 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 10 Orientation 1 : Confirmer la vocation commerciale d'ambiance et récréotouristique du centre-ville

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	
ORIENTATION 1 Confirmer la vocation commerciale d'ambiance et récréotouristique du centre-ville	Objectif 1.1 Favoriser l'augmentation de l'offre commerciale d'ambiance au centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réviser les usages autorisés à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme afin de favoriser l'établissement de commerces d'ambiance et de commerces et services spécialisés, principalement au rez-de-chaussée des bâtiments (ex. restaurant avec terrasse, commerce de produits fins, etc.); ▪ Limiter certains usages commerciaux contraignants et non adaptés à une rue commerciale d'ambiance (ex. commerces d'automobiles, stations d'essence, commerces lourds, etc.); ▪ Développer des dispositions réglementaires assurant le contrôle de certains usages dans le but de maintenir une diversification de l'offre commerciale; ▪ Maintenir une mixité d'usages (commercial, résidentiel et institutionnel); ▪ Mettre en œuvre des mesures incitatives afin d'attirer de nouveaux commerces dans la zone d'ambiance (ex. pochettes de recrutement, promotion, etc.). ▪ Mettre en place un comité d'analyse commerciale conjoint Ville-Rues principales visant à : <ul style="list-style-type: none"> ○ évaluer les retombées positives et négatives de la venue d'un nouveau commerce, d'un départ ou d'un déplacement; ○ effectuer le recrutement de nouveaux commerces; ○ combler les espaces vacants; ○ évaluer l'emplacement et le besoin en espace nécessaires en terme de locaux commerciaux dans le secteur et proposer des solutions; ○ jouer un rôle conseil auprès de l'administration municipale. 	Ville et Rues Principales Contreccœur	<input checked="" type="checkbox"/>			
	Objectif 1.2 Privilégier l'accueil de commerces et de services à vocation récréotouristique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier l'implantation de commerces et de services à vocation récréotouristique sur la route Marie-Victorin, entre l'hôtel de ville et le parc Joseph-Étienne-Duhamel; ▪ 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, hôtels, activités nautiques, etc.), mettant à profit la vue sur le fleuve; ▪ Mettre en œuvre des mesures incitatives afin d'attirer de nouveaux commerces et services à vocation récréotouristique dans la zone d'ambiance (ex. pochettes de recrutement, promotion, etc.). 	Ville et Rues Principales Contreccœur	<input checked="" type="checkbox"/>			1 000 \$
	Objectif 1.3 Appuyer les initiatives des divers groupes-cibles visant le renforcement de la vocation commerciale d'ambiance et récréotouristique du centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre la collaboration avec Rues Principales Contreccœur afin de promouvoir le centre-ville; ▪ Soutenir les activités et les institutions visant à accroître l'attrait touristique de la ville de Contreccœur; ▪ Encourager le projet de création d'une « maison de la culture » à la maison Lenoblet du-Plessis; ▪ Poursuivre la mise en œuvre du plan de développement récréotouristique et culturel de la ville de Contreccœur. 	Ville, Rues Principales Contreccœur et partenaires			<input checked="" type="checkbox"/>	39 000 \$

Tableau 11 Orientation 2 : Améliorer l'image de marque et l'identité de la 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	
ORIENTATION 2 Améliorer l'image de marque et l'identité de la Ville de Contrecoeur	Objectif 2.1 Doter le cadre bâti d'un caractère d'ensemble de qualité	<ul style="list-style-type: none"> 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.); Assurer un contrôle des travaux de rénovation et d'agrandissement (respect des matériaux de revêtement, des éléments ornementaux, etc.); 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.); Rechercher une harmonisation des façades du cadre bâti par le biais d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). 	Ville		<input checked="" type="checkbox"/>		
	Objectif 2.2 Assurer la protection et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> Évaluer la possibilité de protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial de grande qualité; Élaborer des programmes de restauration et de rénovation des bâtiments d'intérêt (admissibilité et conditions, subventions, etc.); Préparer une caractérisation architecturale des bâtiments d'intérêt patrimonial 	Ville MCCCF		<input checked="" type="checkbox"/>		10 000 \$ 25 000 \$
	Objectif 2.3 Marquer de manière distinctive les portes d'entrée au centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> 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); 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. 	Ville et MTQ		<input checked="" type="checkbox"/>		30 000 \$ 3 000 \$
	Objectif 2.4 Favoriser la mise en valeur des domaines public et privé	<ul style="list-style-type: none"> 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); Rehausser la qualité des aménagements privés par la mise en place d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA); Établir un plan d'ensemble et de mise en valeur du domaine public du centre-ville; Valoriser le pôle civique et religieux autour de la Place François-De Sales-Gervais par des aménagements distinctifs; Poursuivre l'aménagement de la Place François-De Sales-Gervais (esquisse d'aménagement Legault & Poitevin); Proposer des aménagements en rive mettant à profit la vue sur le fleuve; Mettre à jour le programme de plantation d'arbres (essences d'arbre et modalités de plantation); 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); Poursuivre l'enfouissement des fils sur la route Marie-Victorin, entre la rue Saint-Antoine et la limite est du secteur; Renforcer la percée visuelle dans l'axe de la rue Saint-Antoine vers le fleuve. 	Ville, Hydro-Québec et propriétaires			<input checked="" type="checkbox"/>	5 000 \$ 600 000 \$ 2 000 000 \$
	Objectif 2.5 Optimiser les espaces de stationnement et améliorer leur image	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer un plan de gestion intégré des aires de stationnement publics et privés (politique de partage des espaces de stationnement); Favoriser les partenariats public-privé et inciter les propriétaires à partager leurs aires de stationnement; Assurer la disponibilité en nombre suffisant, sur rue comme hors rue, de cases de stationnement de courte et longue durée et ajuster la réglementation, le cas échéant; Consolider la desserte de stationnements publics et privés par l'aménagement d'îlots de verdure; Mettre en place une signalisation identifiant les aires de stationnement au centre-ville. 	Ville et partenaires		<input checked="" type="checkbox"/>		3 000 \$ 1 000 \$

Tableau 12 Orientation 3 : Réaliser des projets structurants au centre-ville


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	
ORIENTATION 3 Réaliser des projets structurants au centre-ville	Objectif 3.1 Implanter un équipement récréotouristique moteur au centre-ville en bordure du fleuve	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planifier l'implantation d'un centre d'interprétation maritime sur la route Marie-Victorin entre l'hôtel de ville et le Parc du Belvédère; ▪ Favoriser le remembrement de terrains; ▪ Aménager une place publique entre l'hôtel de ville et le centre d'interprétation maritime (fenêtre sur le fleuve). 	Ville et partenaires		<input checked="" type="checkbox"/>		2 000 000 \$ 100 000 \$
	Objectif 3.2 Mettre en réseau un parcours actif	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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; ▪ Prévoir l'aménagement de traverses piétonnes et cyclables sécuritaires aux intersections clés le long du parcours actif; ▪ Consolider l'accessibilité au fleuve en poursuivant l'aménagement de la promenade riveraine; ▪ Aménager des haltes dotées de bancs et de panneaux d'interprétation le long du parcours actif. 	Ville et MTQ		<input checked="" type="checkbox"/>		2 000 \$ 1 000 000 \$ 3 000 \$
	Objectif 3.3 Mettre en valeur le patrimoine industriel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Définir la vocation de l'ancienne manufacture « Genfoot » en collaboration avec les propriétaires. 	Ville et propriétaires	<input checked="" type="checkbox"/>			

ENTRÉE EN VIGUEUR

6 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Avis de motion	1^{er} août 2011
Adoption par le conseil municipal	3 octobre 2011
Entrée en vigueur	13 octobre 2011



Suzanne Dansereau,
Mairesse



Yves Beaulieu,
Directeur général

13. Annexe E - Règlement PIIA en vigueur, Secteur patrimonial

RÈGLEMENT NUMÉRO 761-2-2005
RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA), SECTEUR PATRIMONIAL

Considérant la résolution numéro 013-05 du comité consultatif d'urbanisme;

Considérant qu'avis de motion du présent règlement a régulièrement été donné par monsieur le conseiller Jean-François Renaud, lors d'une séance de ce conseil tenue le 7 mars 2005.

Il est proposé par Jean-François Renaud

Et résolu unanimement par le conseil municipal et ledit conseil décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Territoire assujetti

Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'aire identifiée sur le plan apparaissant à l'annexe A du présent règlement pour en faire partie intégrante.

Les dispositions de la présente section s'appliquent également aux immeubles identifiés à l'article 1.1.1.1.

(Règlements 785-1-2006 et 1334-2024)

1.1.1.1 Propriétés assujetties

Les bâtiments situés aux adresses suivantes sont identifiés comme étant patrimoniaux en raison de leur qualité architecturale ou historique, ou de la qualité exceptionnelle du site sur lequel ils sont implantés :

295-299, rue Ducharme	391, rue Ducharme
333-335, rue Ducharme	349-351, rue Ducharme
373-375, rue Ducharme	391, rue Ducharme
4925-4927, rue Hébert	4931-4941, rue Hébert
4961, rue Hébert	4967-4969, rue Hébert
4933-4945, rue Legendre	5281-5285, route Marie-Victorin
5353, route Marie-Victorin	5365-5367, route Marie-Victorin
5381, route Marie-Victorin	5496, route Marie-Victorin
9654, route Marie-Victorin	9594, route Marie-Victorin
9755-9765, route Marie-Victorin	

(Règlement 1334-2024)

1.1.2 Validité

Le conseil adopte, en vertu de toute loi applicable, ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa. Ainsi, si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

1.1.3 **Domaine d'application**

La procédure d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) s'applique dans les situations suivantes à toute demande de permis de construction, d'agrandissement, de certificat d'autorisation d'affichage, incluant tous travaux de construction de bâtiment accessoire visible de la voie publique.

1.2 **DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

1.2.1 **Interprétation du texte**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

- a) quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toute époque et dans toute circonstance;
- b) le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- c) le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- d) chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais, s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- e) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.2.2 **Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique**

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement, ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

1.2.3 **Terminologie**

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués à l'article 1.8 intitulé « INTERPRÉTATION » du règlement de zonage numéro 387-91. Si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme dans un dictionnaire courant.

ARTICLE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 OFFICIER RESPONSABLE

Le directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement est l'officier responsable de l'administration et de l'application de ce règlement.

Le conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'aider ou de remplacer au besoin l'officier responsable.

2.2 FONCTION ET POUVOIR DE L'OFFICIER RESPONSABLE

L'officier responsable exerce les fonctions et pouvoirs qui lui sont confiés par ce règlement et notamment :

- a) il peut visiter et examiner, entre 7 h 00 et 19 h 00, tout propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de tout bâtiment ou construction pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés;
- b) il peut émettre un avis au propriétaire, à l'occupant ou à leur mandataire prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
- c) il émet tout permis prévu à ce règlement;
- d) il fait rapport au conseil des permis émis et refusés;
- e) il recommande au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement;
- f) il est mandaté et spécifiquement autorisé à intenter une poursuite pénale au nom de la Ville pour une contravention à ce règlement.

ARTICLE 3 DISPOSITIONS RELATIVES À LA DEMANDE ET À L'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

3.1 CONTENU D'UNE DEMANDE POUR UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

3.1.1 Demande de permis de construction, de rénovation et de certificat d'autorisation

En plus de fournir les documents exigés par le règlement sur les permis et certificats 861-1-2009, le requérant doit fournir à la Ville les documents suivants :

- a) des coupes et élévations montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain (échelle 1:50 ou échelle plus grande);
- b) Abrogé (Règlement 1334-2024)
- c) la localisation et l'identification sur un plan de toute servitude existante sur le terrain à développer (échelle 1:500 ou échelle plus grande);

- d) des coupes et élévations montrant l'architecture de toute construction projetée sur le terrain à développer ainsi que leur relation avec tout bâtiment et toute construction situés sur des terrains adjacents (échelle 1:50 ou échelle plus grande).
- e) les dimensions de tout bâtiment et de tout terrain projeté;
- f) la localisation des bâtiments avoisinants et le niveau de leur solage.

3.2 **APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

3.2.1 **Dépôt à l'officier responsable**

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale est déposé à l'officier responsable qui vérifie :

- a) la conformité au plan d'urbanisme et à la réglementation d'urbanisme;
- b) le respect des objectifs et des critères du chapitre 4 du présent règlement.

3.2.2 **Recommandation du comité consultatif d'urbanisme**

L'officier responsable présente le projet au comité consultatif d'urbanisme, lequel étudie le projet pour recommandations au conseil municipal.

3.2.3 **Approbation par le conseil municipal**

Après réception des recommandations requises, le conseil municipal peut approuver ou refuser par résolution un plan d'implantation et d'intégration architecturale qui lui est présenté.

3.2.4 **Conditions d'approbation par le conseil municipal**

Le conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

- a) prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- b) réalisent le plan dans les délais qu'il impartit;
- c) fournissent les garanties financières qu'il détermine.

3.2.5 **Modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale**

Toute modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale, après l'approbation du conseil municipal, nécessite la présentation d'un nouveau plan d'implantation et d'intégration architecturale.

ARTICLE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

4.1 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Selon le type de travaux, la conformité des plans est évaluée sur la base des objectifs et des critères prévus par le présent règlement, notamment au tableau de son annexe B.

4.1.1 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.1.1 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.1.2 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.1.3 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.1.4 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.1.4.1 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.1.4.2 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.1.5 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.1.6 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.2 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.2.1 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.2.2 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.3 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.3.1 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.3.2 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.3.3 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.3.4 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.3.5 Abrogé (Règlement 1334-2024)

4.1.3.6 Abrogé (Règlement 1334-2024)

ARTICLE 5 DISPOSITIONS FINALES

5.1 CONTRAVENTION

Au cas de contravention au présent règlement, l'officier responsable peut ordonner la suspension des travaux en adressant à cet effet un avis écrit au contrevenant. Cet avis peut être donné par courrier ou de main à main.

5.2 POURSUITES JUDICIAIRES

La Ville peut intenter, devant les tribunaux de juridiction civile, les recours appropriés en vue de faire cesser toute contravention au présent règlement.

5.3 SANCTIONS

Toute personne qui contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, pour chacun des jours ou fraction de jour qu'a duré l'infraction, d'une amende d'au moins mille (1000) dollars et d'au plus cinq mille (5000) dollars.

Les poursuites sont intentées et régies de la manière prescrite par le Code de procédure pénale.

5.4 RECOURS DE DROIT CIVIL

Nonobstant les recours par action pénale, la Ville pourra exercer devant les tribunaux de juridiction tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement, lorsque le conseil le jugera opportun ou pourra exercer tous les recours cumulativement.

5.5 ACTION PÉNALE

Les actions pénales seront intentées pour et au nom de la Ville de Contrecoeur par l'un de ses officiers désignés à cette fin dans une résolution du conseil.

5.6 PRÉPONDÉRANCE DES LOIS DU CANADA ET DE LA PROVINCE

Rien dans le présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Québec ou du Canada ou d'un règlement adopté sous leur empire.

ARTICLE 6 ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SUZANNE DANSEREAU
MAIRESSE

YVES BEAULIEU
DIRECTEUR GÉNÉRAL ET
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER



Règlement sur les plans
d'implantation et d'inté-
gration architecturale no.
761-2-2005

ANNEXE A

Territoire assujetti

Zone PIIA

Patrimoine 09/01/2025

0 100 200 m



ANNEXE B

Agrandissements et nouvelles constructions :

Le territoire de Contrecoeur possède un secteur patrimonial où l'espace disponible pour de nouveaux projets est limité et où les bâtiments existants reflètent un intérêt patrimonial d'attrait régional. Dans ce secteur riche en histoire et en caractère, le cadre bâti existant et les espaces libres jouent un rôle clé dans la qualité de vie des citoyens et dans la préservation de l'identité locale.

La réalisation de nouveaux projets, qu'il s'agisse d'agrandissements ou de constructions, exige une compréhension approfondie des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères propres à ce secteur. Cette démarche vise à assurer une intégration harmonieuse des projets dans leur environnement immédiat tout en contribuant à enrichir le patrimoine bâti pour les générations futures.

Les objectifs et critères proposés dans ce règlement sont essentiels pour guider l'évaluation des plans d'agrandissement ou de construction. Ils visent à préserver l'héritage architectural de Contrecoeur, tout en favorisant des aménagements respectueux de l'histoire et des particularités du cadre bâti existant.

Objectifs et critère d'évaluation

Catégorie		Critères	
Agrandissement	L'agrandissement sur le bâtiment n'altère pas la valeur patrimoniale du bâtiment	1	L'agrandissement se fait de façon à mettre en valeur le volume existant.
		2	Si l'agrandissement n'est pas dans le même style que le corps principal du bâtiment, il est résolument moderne, dans une version épurée du style original, fonctionnel et discret et conçu pour mettre en valeur le caractère patrimonial du bâtiment d'origine.
		3	La volumétrie, la hauteur du bâtiment, la pente et la forme du toit, la composition des façades, particulièrement les façades avant et latérales ne sont pas significativement changées.
		4	La fenestration d'un agrandissement rappelle la fenestration du bâtiment principal.
		5	La pente du toit d'un agrandissement est semblable à celle du bâtiment existant.
	Améliorer le cadre bâti.	6	Les murs extérieurs donnant sur une rue (lot de coin) sont traités de façon à s'apparenter à une façade principale.
Construction	Préserver et valoriser l'histoire du site et de son environnement	7	Les valeurs emblématiques des immeubles inscrits à l'inventaire du patrimoine bâti tendent à être préservées et valorisées.
		8	Les interventions tendent à refléter l'histoire du lieu, du secteur et du quartier, afin de préserver leur identité culturelle et patrimoniale.
	Assurer une intégration optimale des bâtiments en termes de gabarit et de hauteur.	9	La hauteur, la largeur et la volumétrie des bâtiments tendent à s'harmoniser avec celles des bâtiments environnants, tout en prenant en compte le niveau du sol naturel.
		10	La volumétrie des bâtiments favorise un rythme architectural qui réduit l'effet de

			masse par des avancées, retraits ou variations, tout en évitant les formes monolithiques.	
		11	Les bâtiments privilégient une fenestration qui tend à favoriser la lumière naturelle, afin de limiter les impacts visuels sur les habitations voisines.	
	Améliorer le cadre bâti.	12	Les murs extérieurs donnant sur une rue (lot de coin) sont traités de façon à s'apparenter à une façade principale.	
Implantation	Positionner les bâtiments de manière à favoriser une intégration harmonieuse avec le cadre bâti existant.	13	L'implantation du bâtiment suit l'orientation traditionnelle et dominante sur la rue.	
		14	S'inspirer du rythme, des alignements et des niveaux des bâtiments voisins.	
		15	L'implantation des bâtiments minimise l'impact sur l'ensoleillement des terrains adjacents.	
Environnement et Aménagement de terrain	Favoriser des aménagements qui mettent en valeur le bâtiment principal et préserver la végétation mature.	16	Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l'architecture et les aménagements paysagers.	
		17	Le verdissement des espaces libres est favorisé.	
		18	La plantation de feuillus (lorsqu'il n'en existe peu ou pas) est encouragée, particulièrement en cour avant.	
		19	Les stationnements intérieurs tendent à être favorisés pour dégager les espaces libres, avec un accès à privilégier sur le côté ou à l'arrière lorsque possible.	
	Encourager la mobilité active par des aménagements sécuritaires et accessibles.	20	Les aménagements extérieurs tendent à intégrer des bancs et des supports à vélos afin de favoriser la mobilité active.	
		Favoriser des pratiques de construction et d'aménagement durables et écoénergétiques, en privilégiant des matériaux de qualité à faible impact environnemental.	21	Les matériaux utilisés tendent à être durables, à faible porosité et réfléchissants pour limiter les îlots de chaleur, tout en favorisant les surfaces perméables et en évitant l'asphalte.
			22	Les normes d'efficacité énergétique, telles qu'une isolation performante et des systèmes réduisant la consommation d'énergie, tendent à être intégrées aux constructions.
		Promouvoir des aménagements inclusifs favorisant l'accessibilité universelle pour tous les usagers.	23	Les logements et espaces accessibles à tous, quelles que soient les capacités physiques des usagers, sont favorisés dans les aménagements.
Bâtiment accessoire	Un bâtiment accessoire est en harmonie avec le caractère du bâtiment principal	24	Les matériaux de revêtement extérieur et les couleurs des bâtiments accessoires s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.	
		25	Une trop grande visibilité des bâtiments accessoires depuis la voie publique est à éviter.	

Équipement accessoire	Intégrer les composantes fonctionnelles des bâtiments à leur architecture	26	Tout accessoire installé sur le toit du bâtiment, comme le système de ventilation, ou tout autre équipement de même nature, doit être adéquatement installé, de manière à limiter sa perception au niveau de la rue. Les antennes sur le toit devraient être évitées.
		27	L'installation de ces équipements dans la partie arrière des bâtiments est à favoriser.
		28	Un écran intégré à l'architecture du bâtiment peut être employé pour masquer ces équipements.

14. Annexe F - Grille des usages et des normes

C4-53

GRILLES DES USAGES ET DES NORMES

CLASSES D'USAGES PERMISES									
USAGES PERMIS	H : HABITATION								
	H-1 : Unifamiliale	●							
	H-2 : Bifamiliale		●						
	H-3 : Trifamiliale			●					
	H-4 : Multifamiliale A (4 à 6 logements)				●				
	H-5 : Multifamiliale B (7 logements et plus)								
	H-6 : Maisons mobiles								
	C : COMMERCE								
	C-1 : Voisinage	● (1)	● (1)	● (1)	● (1)				
	C-2 : Quartier	● (2)	● (2)	● (2)	● (2)				
	C-3 : Service professionnel et spécialisé	● (3)	● (3)	● (3)	● (3)				
	C-4 : Local	● (4)	● (4)	● (4)	● (4)				
	C-5 : Régional	● (5)	● (5)	● (5)	● (5)				
	C-6 : Grande surface								
	C-7 : Divertissement					● (6)			
	C-8 : Amusement								
	C-9 : Récréo-touristique						● (7)		
	C-10 : Automobile A								
	C-11 : Automobile B								
	C-12 : Faible nuisance								
	C-13 : Forte nuisance								
	I : INDUSTRIE								
	I-1 : Industrie de haute technologie								
	I-2 : Industrie légère								
	I-3 : Industrie lourde								
	I-4 : Industrie extractive								
	I-5 : Industrie déchets et matières recyclables								
	P : PUBLIC								
	P-1 : Parc, terrain de jeux et espace naturel								
	P-2 : Service public					●			
	P-3 : Infrastructure et équipement								
	R : RURAL								
	RU-1 : Culture et récréatif								
	RU-2 : Consolidation résidentielle								
	A : AGRICULTURE								
	A-1 : Agricole 1								
	A-2 : Agricole/Résidentielle								
	A-3 : Agricole/Industrielle								
	A-4 : Agricole/Récréation extensive								
	A-5 : Agricole/Récréation intensive								
	A-6 : Agricole/Conservation								
	CS : CONSERVATION								
	CS-1 : Consevation/Aire publique								
	CS-2 : Consevation/Aire privée								
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS								
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS	(14)	(14)	(14)	(14)				
	NORMES								
	NORMES SPÉCIFIQUES	STRUCTURE DU BÂTIMENT							
Isolée		●	●	●	●	●	●		
Jumelée									
Contiguë									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT									
Largeur minimale (m)		6	6	6	6	6	6		
Superficie de bâtiment minimale (m ²)									
Superficie de planchers minimale (m ²)		50	50	50	50	50	50		
Hauteur en étage(s) minimale		1	1	1	1	1	1		
Hauteur en étage(s) maximale		2	2	2	2	2	2		
Hauteur en mètres maximale									
DENSITÉ D'OCCUPATION									
Rapport planchers/terrain maximal									
Occupation du terrain minimale (%)									
Occupation du terrain maximale (%)		60	60	60	60	60	60		
MARGES									
Avant minimale (m)		4	4	4	4	4	4		
Avant maximale (m)									
Latérale minimale (m)		1,5 ⁽⁹⁾	1,5 ⁽⁹⁾	1,5 ⁽⁹⁾	1,5 ⁽⁹⁾	1,5 ⁽⁹⁾	1,5 ⁽⁹⁾		
Latérales totales minimales (m)		5	5	5	5	5	5		
Arrière minimale (m)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)			
LOTISSEMENT									
TERRAIN									
Largeur minimale (m)	15	15	15	15	15	15			
Largeur minimale (m) - Terrain de coin									
Profondeur minimale (m)	25	25	25	25	25	25			
Superficie minimale (m ²)									
Superficie minimale (m ²) - Terrain de coin									
DIVERS									
PIIA	●	●	●	●	●	●			
Notes particulières	(8) (11) (12) (13)	(8) (11) (12) (13)	(8) (11) (12) (13)	(8) (11) (12) (13)	(8) (11) (12) (13)	(8) (11) (12) (13)			
NOTES									
<p>(1) Les garderies pour enfants (6541) sont spécifiquement exclues.</p> <p>(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 dans le domaine de l'hébergement et de la restauration répondant aux généralités et aux particularités de la classe (5899), 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).</p> <p>(3) Les usages suivants sont spécifiquement exclus : service de nouvelles (635), service de placement (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).</p> <p>(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).</p>								Amendements	
								NO. RÉGL.	DATE
								932-2-2012	15-06-2012
								1018-2-2015	28-08-2015
1144-2018	21-02-2019								

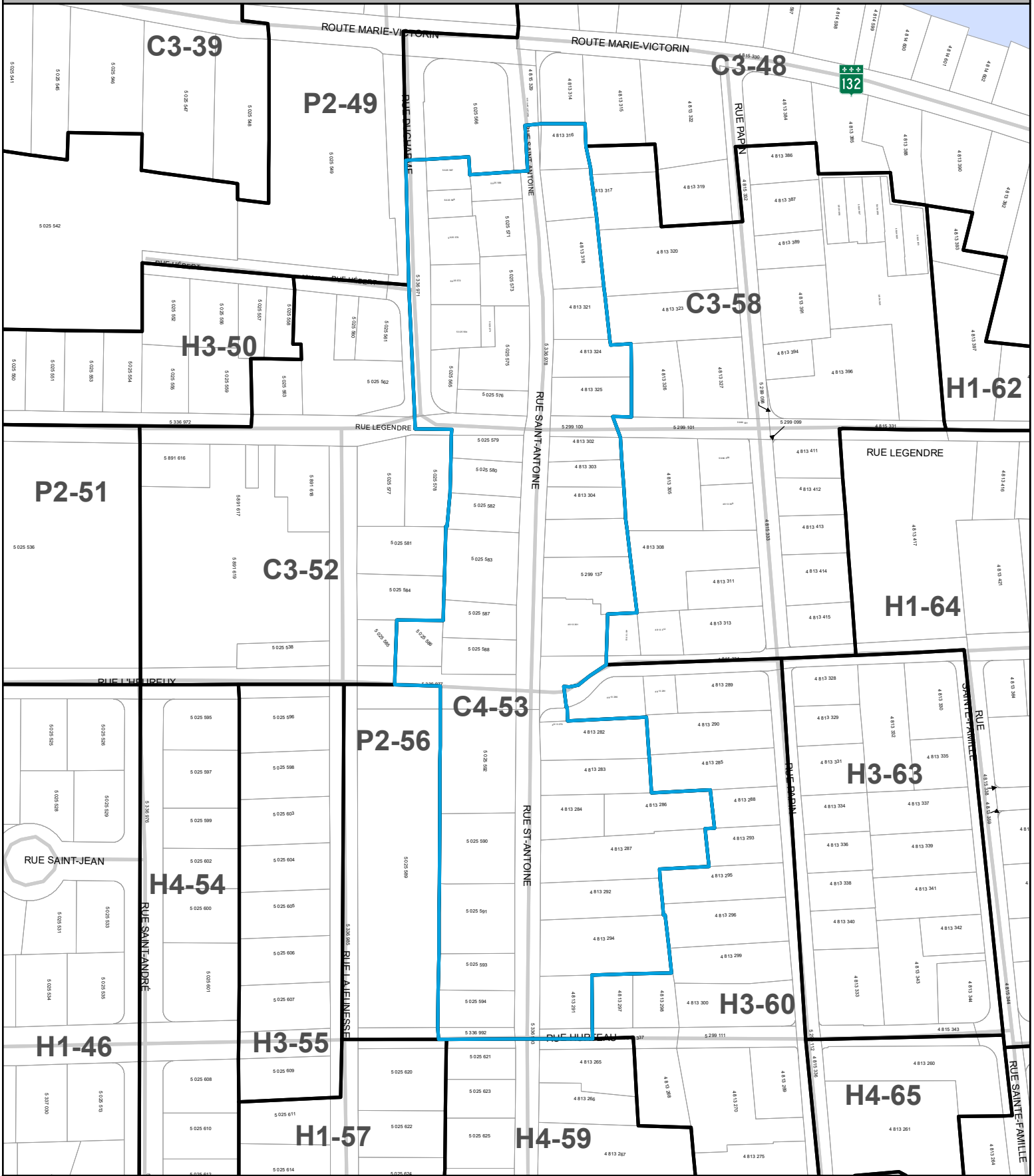
GRILLES DES USAGES ET DES NORMES

NOTES	Amendements	
	NO. RÉGL.	DATE
(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 (libreservice) (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 (745), parc pour la récréation en général (761) et parc à caractère récréatif et ornemental (762).		
(8) La superficie d'implantation au sol maximale est fixée à 200 mètres carrés.		
(9) Sur les lots de coins, la marge latérale côté rue doit respecter la marge avant prescrite dans cette zone.		
(10) 10 % de la profondeur moyenne du lot ou 3 mètres, soit la plus grande des deux mesures.		
(12) Voir Chapitre 7 - Section 14 - Dispositions particulières applicables aux bâtiments à usage mixte.		
(13) Au rez-de-chaussée, sont autorisées les activités commerciales uniquement.		
(14) 5990 - Vente au détail de cannabis et de produits du cannabis		

PLAN DE LA ZONE



Contrecœur
sur le fleuve
ZONE: C4-53



LÉGENDE

- Zone concernée
- Limite de zone
- Ligne de lot
- Réseau routier
- Réseau ferroviaire

Zones

Habitation

- H1 Unifamiliale
- H2 Bifamiliale
- H3 Trifamiliale
- H4 Multifamiliale cat.A
- H5 Multifamiliale cat.B
- H6 Maison mobile

Commerce

- C1 Commerce de voisinage
- C2 Commerce de quartier
- C3 Service professionnel et spécialisé
- C4 Commerce local
- C5 Commerce régional
- C6 Commerce de grande surface
- C7 Divertissement
- C8 Commerce d'amusement
- C9 Commerce récréo-touristique
- C10 Service relié à l'automobile cat.A
- C11 Service relié à l'automobile cat.B
- C12 Commerce de faible nuisance
- C13 Commerce de forte nuisance

Industrie

- I1 Industrie haute-technologie
- I2 Industrie légère
- I3 Industrie lourde
- I4 Industrie extractive
- I5 Industrie des déchets et matières recyclables

Publique

- P1 Parc, terrain de jeux et espace naturel
- P2 Service public
- P3 Infrastructure et équipement

Rurale

- RU1 Rurale
- RU2 Consolidation résidentielle

Agricole

- A1 Agricole 1
- A2 Agricole / Résidentielle
- A3 Agricole / Industrielle
- A4 Agricole / Récréation extensive
- A5 Agricole / Récréation intensive
- A6 Agricole / Conservation

Conservation

- CS1 Conservation / Aire à valeur écologique élevée
- CS2 Conservation / Aire privée

CONCEPTION

Ville de Contrecœur
5000, route Marie-Victorin
Contrecœur, Québec
J0L 1C0
Téléphone: 450 587-5901
Télécopieur: 450 587-5855
www.ville.contrecoeur.qc.ca

Date: 4 août 2017
Réalisation: Jean-Francois Rivest
Technicien en géomatique
MRC de Marguerite-D'Youville

SOURCES ET PROJECTION

Réseau routier: Adresse Québec, 2016 / MRC MDY, 2017
Réseau ferroviaire: Adresse Québec, 2016
Limite de zone: Évimbec, 2017
Limite de zone: Ville de Contrecœur, 2017
Projection: MTM 8 - NAD83

