

AVIS PUBLIC

**AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE
DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM**

**SECOND PROJET DE RÉOLUTION PPCMOI 2023-20055 RELATIF À LA
CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT MIXTE COMPRENANT DES USAGES
COMMERCIAUX ET COMMUNAUTAIRES SITUÉ AU 170, BOULEVARD DE
L'INDUSTRIE**

AVIS EST DONNÉ aux personnes intéressées de la zone concernée et des zones contiguës montrées aux plans apparaissant ci-après et ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum.

1. Approbation référendaire

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue lors de la séance ordinaire du conseil du **22 avril 2024**, le conseil municipal a adopté, lors de cette même séance, le second projet de résolution mentionné en titre.

Ce second projet de résolution contient des dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées de la zone concernée et des zones contiguës afin qu'une résolution qui les contient soit soumise à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, chapitre E-2.2).

2. Objets susceptibles d'approbation référendaire du second projet de résolution

Les dispositions suivantes dérogeant au *Règlement 5000 de zonage* sont susceptibles d'approbation référendaire:

- Autoriser tous les usages de la classe d'usage « C-1 – commerce de vente au détail et service de proximité »;
- Autoriser les catégories de la classe d'usage « C-2 – commerce artériel léger » suivantes :
 - o Vente au détail d'aliment;
 - o Activités sportives;
 - o Services;
 - o Finances, assurances et services immobiliers;
 - o Service professionnel.

- Autoriser les usages de la classe d'usage « P-3 – Récréatif » suivants :
 - o Patinoire et activités sur glace;
 - o Terrain de sport;
 - o Terrain de jeux avec ou sans équipements.
- Autoriser que les notes 10 et 11 relatives à la superficie de plancher brute totale de la grille des usages et normes de la zone C-139 ne soient pas applicables pour l'ensemble du projet;
- Autoriser une marge latérale de 8,3 mètres pour la construction souterraine;
- Autoriser une marge arrière de 11,6 mètres pour la construction souterraine;
- Autoriser un ratio d'espace bâti/terrain minimal de 0,5;
- Autoriser un ratio d'espace bâti/terrain maximal de 0,7;
- Autoriser un enclos à déchets extérieurs;
- Autoriser un enclos à déchets extérieurs pour les usages restauration;
- Autoriser une allée d'accès extérieure à double sens d'une largeur de 7,9 mètres;
- Autoriser une allée de circulation intérieure à double sens d'une largeur de 4,9 mètres;
- Autoriser l'implantation de deux poteaux d'éclairage pour stationnement à 0 mètre des lignes de terrain.

3. Description du territoire

Une demande relative aux dispositions susceptibles d'approbation référendaire ci-haut mentionnées peut provenir de la zone concernée C-139 et des zones contiguës C-138, C-169, H-152, H-153, I-151, P-248, P-331, tel qu'illustrées ci-dessous.

Une telle demande aura pour effet de soumettre la résolution à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone concernée et de celles des zones contiguës d'où provient une demande.

Afin d'identifier précisément la zone dans laquelle se retrouve un immeuble, veuillez consulter la plateforme « Règlements par adresse », sur le site Internet de la Ville de Candiac.

- être reçue aux bureaux de la Direction des Services juridiques de la Ville de Candiac situés au 100, boulevard Montcalm Nord, au plus tard le huitième jour (8^e) qui suit la date de publication du présent avis, soit **au plus tard le 1^{er} mai 2024, avant 16 h 30.**
- Le signataire (obligatoirement majeur au **22 avril 2024**) indique, à côté de sa signature, son nom en majuscules, son numéro de téléphone, son adresse, le numéro d'appartement et la qualité en vertu de laquelle il est une personne intéressée à signer (résident, propriétaire ou copropriétaire, occupant ou cooccupant d'un lieu d'affaires, représentant d'une personne morale).

Chaque signataire doit être une **personne intéressée** selon les conditions exposées ci-bas.

5. Conditions pour être une personne intéressée à signer une demande

- 5.1 Est une personne intéressée toute personne qui, le **22 avril 2024**, n'est frappée d'aucune incapacité de voter, est majeure, de citoyenneté canadienne, n'est pas en curatelle et qui remplit l'une des deux conditions suivantes :
- est domiciliée dans une zone d'où peut provenir une demande et depuis au moins 6 mois au Québec;
 - est, depuis au moins 12 mois, le propriétaire d'un immeuble ou l'occupant d'un lieu d'affaires, au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, chapitre F-2.1), situé dans une zone d'où peut provenir une demande.
- 5.2 Condition supplémentaire aux copropriétaires indivis d'un immeuble et aux cooccupants d'un lieu d'affaires : être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des copropriétaires ou cooccupants, comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire le cas échéant. **Cette procuration doit être produite avant ou en même temps que la demande.**
- 5.3 Condition supplémentaire au droit de signer une demande par une personne morale : avoir désigné, parmi ses membres, administrateurs et employés, par résolution, une personne qui, le **22 avril 2024**, est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter selon la loi. **Cette résolution doit être produite avant ou en même temps que la demande.**

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne intéressée à plus d'un titre, conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

6. Absence de demande

Toute disposition de ce second projet de résolution qui n'aura pas fait l'objet d'une demande valide pourra être incluse dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

7. Consultation du second projet de résolution

Le second projet de résolution peut être consulté sur le site Internet de la Ville au www.ville.candiac.qc.ca, sous la rubrique *La ville/vie démocratique/avis publics* ou aux bureaux de l'hôtel de ville situés au 100, boulevard Montcalm Nord.

Candiac, le 23 avril 2024



Linda Chau, avocate
Greffière adjointe et directrice adjointe
Services juridiques

Adoption du second projet de résolution – PPCMOI # 2023-20055 relatif à la construction d'un bâtiment mixte comprenant des usages commerciaux et communautaires situé au 170, boulevard de l'Industrie en vertu du *Règlement 5008 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*.

SECTION 1 TERRITOIRE D'APPLICATION

La présente résolution s'applique au lot 2 094 091 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie, situé dans la zone C-139.

SECTION 2 AUTORISATION

Malgré le *Règlement 5000 de zonage*, le *Règlement 5001 relatif à l'administration des règlements d'urbanisme*, le *Règlement 5003 de construction*, le *Règlement 5004 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale*, le *Règlement 5005 relatif aux permis et certificats* et le *Règlement 5010 de démolition*, la démolition d'un bâtiment principal et la construction d'un bâtiment mixte comprenant des usages commerciaux et communautaires sont autorisés aux conditions prévues à la présente résolution.

SECTION 3 DESCRIPTION DU PROJET PARTICULIER

1. Démolition du bâtiment principal existant;
2. Construction d'un nouveau bâtiment principal à des fins commerciales et communautaires.

SECTION 4 DÉROGATIONS AUTORISÉES

Il est autorisé de déroger au *Règlement 5010 de démolition* de la Ville de Candiac, pour ce projet particulier, afin de :

1. Autoriser la démolition du bâtiment principal existant, malgré l'obligation d'obtenir une autorisation du comité de démolition (article 21) en vertu de l'exception prévue au paragraphe 9° de l'article 22.

Il est autorisé de déroger au *Règlement 5000 de zonage* de la Ville de Candiac, pour ce projet particulier, quant aux normes suivantes :

1. Autoriser tous les usages de la classe d'usage « C-1 – commerce de vente au détail et service de proximité », alors que ceux-ci ne sont pas tous autorisés à la grille des usages et normes de la zone C-139;
2. Autoriser les catégories de la classe d'usage « C-2 – commerce artériel léger » suivantes :
 - a) Vente au détail d'aliment;
 - b) Activités sportives;
 - c) Services;
 - d) Finances, assurances et services immobiliers;
 - e) Service professionnel.

Alors que celles-ci ne sont pas autorisées à la grille des usages et normes de la zone C-139;

3. Autoriser les usages de la classe d'usage « P-3 – Récréatif » suivants :
 - a) Patinoire et activités sur glace;

- b) Terrain de sport;
- c) Terrain de jeux avec ou sans équipements.

Alors que ceux-ci ne sont pas autorisés à la grille des usages et normes de la zone C-139;

4. Autoriser que les notes 10 et 11 relatives à la superficie de plancher brute totale de la grille des usages et normes de la zone C-139 ne soient pas applicables pour l'ensemble du projet;
5. Autoriser une marge latérale de 8,3 mètres pour la construction souterraine au lieu de 9 mètres minimum comme prévu à la grille des usages et normes de la zone C-139;
6. Autoriser une marge arrière de 11,6 mètres pour la construction souterraine au lieu de 35 mètres minimum comme prévu à la grille des usages et normes de la zone C-139;
7. Autoriser un ratio d'espace bâti/terrain minimal de 0,5 au lieu de 2 pour la classe d'usage C-2 à la grille des usages et normes de la zone C-139;
8. Autoriser un ratio d'espace bâti/terrain maximal de 0,7 au lieu de 0,6 pour la classe d'usage C-1 à la grille des usages et normes de la zone C-139;
9. Autoriser un enclos à déchets extérieurs au lieu de chambres à déchets aménagées à l'intérieur du bâtiment (note 2 de la grille des usages et normes de la zone C-139 et article 411);
10. Autoriser un enclos à déchets extérieurs pour les usages restauration au lieu de chambres à déchets aménagées à l'intérieur du bâtiment (article 412);
11. Autoriser l'aménagement d'une case de stationnement dans la cour avant alors que le règlement l'interdit (note 14 de la grille des usages et normes de la zone C-139 et ligne 50 du tableau 8-23 de l'article 400);
12. Autoriser une allée d'accès extérieure à double sens d'une largeur de 7,9 mètres au lieu d'un maximum de 7 mètres (tableaux 7-2 et 7-3 de l'article 254);
13. Autoriser une allée de circulation intérieure à double sens d'une largeur de 4,9 mètres au lieu d'un minimum de 6 mètres (tableau 7-2 de l'article 254);
14. Autoriser l'implantation de deux poteaux d'éclairage pour stationnement à 0 mètre des lignes de terrain au lieu d'un minimum d'un mètre (ligne 49 du tableau 8-23 de l'article 400);
15. Autoriser que le nombre minimal de cases de stationnement requis soit calculé à partir du ratio prévu pour le type d'établissement « Centre commercial et commerce de grande surface » au lieu qu'il corresponde à la somme du nombre requis pour chacun des usages (paragraphe 3 de l'article 248);

16. Autoriser un ratio de 1 case par 37,8 mètres carrés au lieu de 1 case par 22 mètres carrés pour le type d'établissement « Centre commercial et commerce de grande surface » (tableau 8-49 de l'article 436);
17. Autoriser que l'accès et l'allée d'accès à l'aire de chargement et de déchargement soient aménagés à même les allées d'accès au stationnement au lieu qu'ils soient aménagés de façon distincte et séparée (paragraphe 6 de l'article 265);
18. Autoriser que l'aire de chargement et de déchargement soit localisée sur un côté ayant frontage sur une zone d'habitation alors que le règlement l'interdit (paragraphe 3 de l'article 268);
19. Autoriser que le chapitre 5 « dispositions applicables à l'affichage » du règlement ne soit pas applicable pour l'ensemble du projet, mais qu'il soit plutôt assujéti aux dispositions d'affichage suivantes :
 - a) Une enseigne apposée à plat sur un mur du bâtiment par établissement;
 - b) Une superficie maximale de 2,5 mètres carrés par enseigne;
 - c) Un lettrage de type « channel » ou « push-through » dont les faces sont opaques, sur l'ensemble du bâtiment;
 - d) Un maximum de deux (2) enseignes sur la façade arrière pour les commerces du rez-de-chaussée.

Il est permis de déroger au *Règlement 5001 relatif à l'administration des règlements d'urbanisme* de la Ville de Candiac, pour ce projet particulier afin de :

1. Autoriser que l'aire de chargement inclue seulement l'espace de chargement et de déchargement au lieu qu'elle comprenne également un quai de chargement et déchargement (article 21 – définition de « aire de chargement et de déchargement »).

Il est permis de déroger au *Règlement 5003 de construction* de la Ville de Candiac, pour ce projet particulier afin de :

1. Autoriser que les dispositions spécifiques aux établissements de restauration ne s'appliquent pas (article 79).

Il est permis de déroger au *Règlement 5004 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* de la Ville de Candiac, pour ce projet particulier afin de :

1. Autoriser l'ajout de l'objectif et des critères applicables à l'affichage ci-dessous (article 45) :

OBJECTIF :

- Assurer l'harmonisation et la cohérence des enseignes installées sur un même bâtiment.

CRITÈRES :

- L'emplacement des enseignes tient compte des particularités architecturales du bâtiment et de l'environnement bâti;
- Les enseignes apposées sur un même bâtiment et sur un même étage sont alignées horizontalement et partagent une forme et un gabarit semblables;

- La composition de l'enseigne (matériaux utilisés, couleurs de fond, couleur du lettrage, etc.) s'agence à celle des enseignes voisines;
- L'éclairage de l'enseigne s'harmonise à la signature architecturale du bâtiment, mais également aux systèmes d'éclairage existant que comportent les autres enseignes.

Il est permis de déroger au *Règlement 5005 relatif aux permis et certificats* de la Ville de Candiac, pour ce projet particulier afin de :

1. Autoriser que l'abattage des arbres dans l'aire de construction projetée soit autorisé à même le permis de construction sans l'obligation d'obtenir un certificat d'autorisation distinct d'abattage d'arbres et de fournir les documents et renseignements s'y rattachant (tableau 4-1 de l'article 41 et article 64.2).

SECTION 5 CONDITIONS

Le projet particulier doit respecter les conditions suivantes :

1. Préalablement à la délivrance du permis de construction, déposer une garantie monétaire de 65 490\$ pour l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, sous la forme d'une lettre de garantie irrévocable émise par une institution financière en faveur de la Ville;
2. Préalablement à la délivrance du permis de construction, obtenir l'approbation des plans civils par le Service du génie de la Ville et apporter les ajustements demandés, le cas échéant;
3. Préalablement à la délivrance du permis de construction, déposer un avis technique, signé et scellé par un ingénieur, démontrant l'analyse des impacts du projet sur la circulation sur le boulevard de l'Industrie;
4. L'enclos à déchets devra être muni de portes s'harmonisant avec les murs de maçonnerie qui le compose. Les portes devront en tout temps être maintenues fermées lorsque l'enclos ne sera pas utilisé. De plus, l'enclos devra être pourvu d'une installation d'eau courante accessible et d'un drain d'évacuation;
5. Dans l'éventualité où des conteneurs de matières résiduelles supplémentaires seraient requis, ceux-ci devront être localisés dans une chambre intérieure à déchets réfrigérée conforme aux articles 79 et 80 du règlement 5003 de construction;
6. Les écrans dissimulant les équipements mécaniques au toit devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment;
7. La lignée d'arbres près de la ligne de lot arrière devra prévoir une alternance de conifères et feuillus sur toute la longueur du terrain;
8. Les arbres prévus par-dessus la dalle tréfonds devront être plantés dans une fosse de plantation ayant un volume de terre suffisant pour permettre une croissance optimale des arbres;
9. Toutes les manœuvres de chargement et de déchargement devront être effectuées hors-rue, à l'endroit prévu à cet effet dans l'aire de stationnement extérieur;
10. Aucune enseigne détachée du bâtiment n'est autorisée.

SECTION 6 DÉLAI DE RÉALISATION

Si le projet particulier autorisé par la demande n'a pas été réalisé ou n'est pas en voie de réalisation dans un délai de 18 mois après l'adoption de la résolution accordant le projet particulier, cette résolution devient nulle et non avenue.

Les travaux d'aménagement paysager devront être exécutés dans les douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction. En cas d'impossibilités d'exécuter ces travaux à cause des conditions climatiques, un délai supplémentaire pourra être accordé jusqu'au 15 juin suivant.

SECOND PROJET DE RÉSOLUTION