

AVIS PUBLIC

**ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION
22 AVRIL 2024 À 19H**

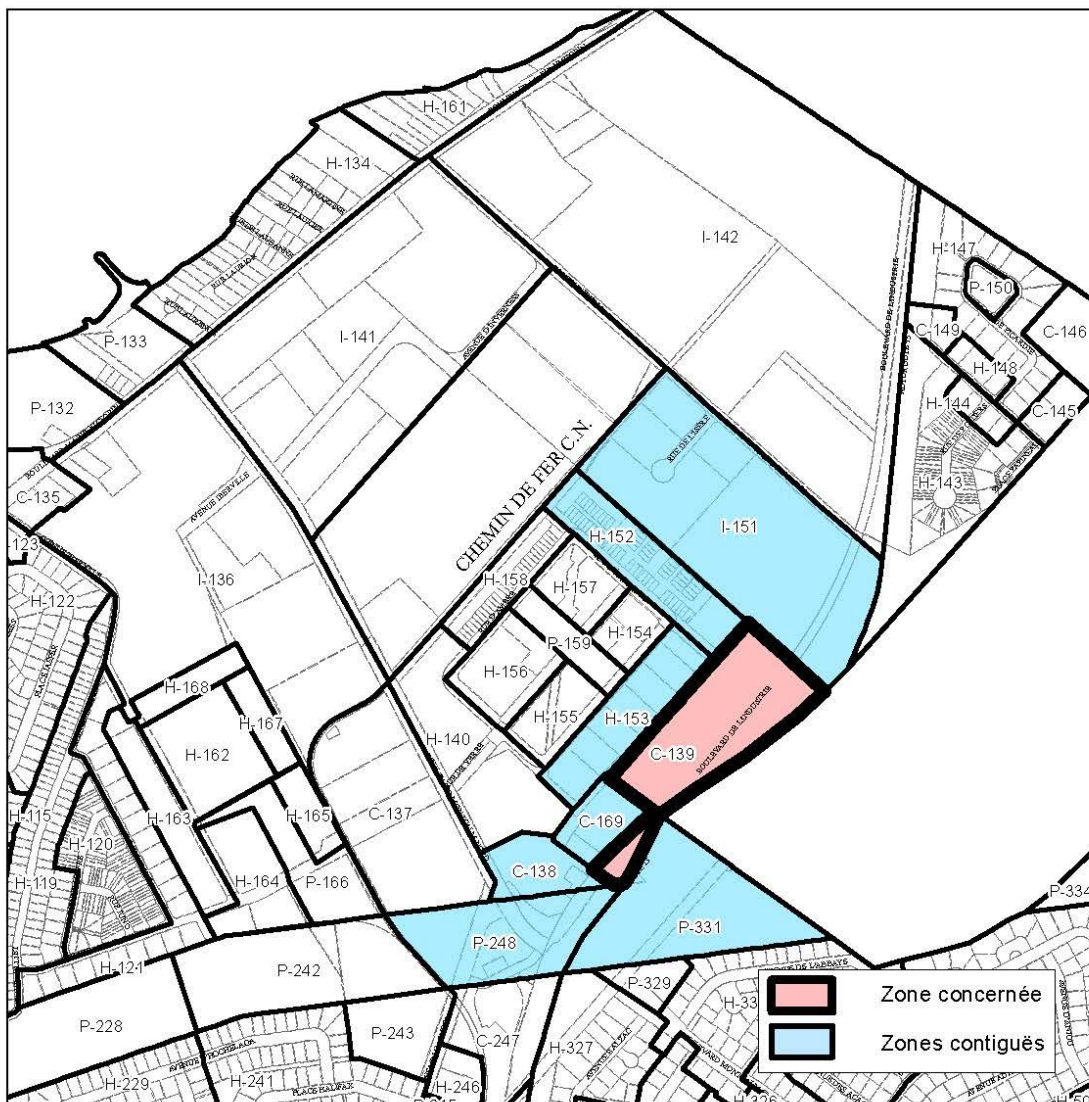
**PPCMOI 2023-20055
AUX PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE PREMIER
PROJET DE RÉSOLUTION 24-03-40 ADOPTÉ EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES
PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU
D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

PRENEZ AVIS que, suite à l'adoption du premier projet de résolution indiqué ci-dessus lors de sa séance du 18 mars 2024, le conseil municipal de la Ville de Candiacy tiendra une assemblée publique de consultation le **22 avril 2024, à 19h**, à la salle du conseil de l'Hôtel de ville de Candiacy, situé au 100, boulevard Montcalm Nord.

Au cours de cette assemblée, monsieur le maire Normand Dyotte ou toute autre personne désignée par lui, expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

Ce premier projet de résolution vise à autoriser la démolition du bâtiment principal existant et la construction d'un nouveau bâtiment principal comprenant des usages commerciaux et communautaires.

Le territoire concerné par ce projet particulier comprend la zone concernée C-139 et les zones contiguës C-138, C-169, H-152, H-153, I-151, P-248, P-331 tel qu'illustrées ci-dessous :



Le projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Tous les documents relatifs à ce projet de résolution peuvent être consultés sur le site Internet de la Ville à candiac.ca, section « La Ville/vie démocratique/Avis publics » ou aux bureaux de l'hôtel de ville situés au 100, boulevard Montcalm Nord. Nous vous invitons aussi à consulter la plateforme « Règlements par adresse », sur le site Internet de la Ville, afin d'identifier précisément la zone dans laquelle se retrouve un immeuble.

Candiac, le 22 mars 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Linda Chau', written in a cursive style.

Linda Chau, avocate
Greffière adjointe et directrice adjointe
Services juridiques

Adoption du premier 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 9, 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.

PREMIER PROJET DE RÉOLUTION