

## AVIS PUBLIC

### RÈGLEMENT 4999-015

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT RELATIF AU PLAN D'URBANISME AFIN DE MODIFIER L'ANNEXE 3 PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME – AIRE TOD DE LA GARE DE CANDIAC POUR INTÉGRER UNE NOUVELLE TRAME DE RUES DANS CE SECTEUR ET ASSUJETTIR LE PÔLE SUD AU RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENTS D'ENSEMBLE**

**PRENEZ AVIS**, conformément à l'article 110.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), que le conseil municipal de la Ville de Candiac a adopté, lors de sa séance ordinaire du 26 mai 2025, le Règlement mentionné en titre.

Ce Règlement a reçu l'approbation de la Municipalité régionale de comté de Roussillon le 25 juin 2025 et est **entré en vigueur le 27 juin 2025**, soit à la date de délivrance du certificat de conformité. Un avis public de promulgation a été publié le 2 juillet 2025.

Le Règlement 4999-015 a pour objet ce qui suit :

- Intégrer une nouvelle trame de rues au Plan d'urbanisme du secteur de la gare. Cette intégration implique le remplacement de plans par ceux montrés en annexes (plan 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14);
- Retirer la planification du pôle Sud, incluant son parc, du secteur afin de l'assujettir au Règlement relatif aux plans d'ensemble (PAE);
- Ajuster ou corriger les titres et numérotations des plans ainsi que certaines références erronées;
- Corriger le nom de la société ferroviaire propriétaire de la voie ferrée;
- Mettre à jour les informations et la formulation des textes de façon générale;
- Utiliser le terme « franchissement de la voie ferrée » plutôt que « passages à niveau » pour atteindre le pôle sud et prévoir que les promoteurs concernés devront produire des études nécessaires pour évaluer le type de franchissement possible.

Le Règlement 4999-015 est disponible pour consultation sur le site Internet de la Ville de Candiac à [candiac.ca](http://candiac.ca), section « Ville et collectivité/ Organisation municipale/ séance du conseil et avis publics », ou aux bureaux de la direction des Services juridiques, situés à l'Hôtel de ville, au 100, boulevard Montcalm Nord, à Candiac.

Candiac, le 7 août 2025



Linda Chau, avocate  
Directrice adjointe des services juridiques  
et greffière adjointe

**CERTIFICAT DE PUBLICATION****RÈGLEMENT 4999-015**

Je soussignée, Me Linda Chau, greffière adjointe et directrice adjointe des Services juridiques de la Ville de Candiac, certifie que conformément au *Règlement 1394 édictant les modalités de publication des avis publics* adopté le 19 février 2018, l'avis public de promulgation a été publié aux endroits suivants à savoir :

- À l'hôtel de ville, le 2 juillet 2025;
- Sur le site Internet de la ville, le 2 juillet 2025;

En foi de quoi, je donne ce présent certificat le 2 juillet 2025.

Linda Chau, avocate  
Greffière adjointe et directrice adjointe  
Services juridiques

**RÈGLEMENT 4999-015**

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT RELATIF AU PLAN D'URBANISME  
AFIN DE MODIFIER L'ANNEXE 3 PROGRAMME PARTICULIER  
D'URBANISME – AIRE TOD DE LA GARE DE CANDIAC POUR  
INTÉGRER UNE NOUVELLE TRAME DE RUES DANS CE SECTEUR  
ET ASSUJETTIR LE PÔLE SUD AU RÈGLEMENT RELATIF AUX  
PLANS D'AMÉNAGEMENTS D'ENSEMBLE**

**À LA SÉANCE DU 26 MAI 2025 LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA  
VILLE DE CANDIAC DÉCRÈTE :**

**ARTICLE 1.**

Le présent règlement modifie l'Annexe 3 : Programme particulier d'urbanisme – Aire TOD de la gare de Candiac du Règlement 4999 relatif au plan d'urbanisme.

**ARTICLE 2.**

L'article 1.1.1 est modifié par :

1. le remplacement du deuxième alinéa par le suivant :

« En 2016, la planification du secteur s'est donc concrétisée par l'adoption d'un premier Programme particulier d'urbanisme (PPU). En 2018, la Ville adopte son nouveau Plan stratégique de développement 2018-2033 qui permet de fixer une vision d'aménagement durable et des objectifs clairs pour l'ensemble du territoire. Ce document et sa Vision deviennent alors une référence et un phare pour tous les projets à venir à Candiac. Par des investissements substantiels, sur le territoire de la Ville, le projet du TOD de la gare de Candiac est officiellement lancé en avril 2019 et suscite un réel engouement qui ne cesse de grandir depuis. C'est en 2021 qu'une mise à jour de la planification entre en vigueur afin d'apporter précisions et ajustements en vue de respecter la planification stratégique de la Ville, mais aussi pour refléter le développement réel ayant eu cours depuis le lancement. En 2025, une nouvelle mise à jour est réalisée afin d'y intégrer une révision de la trame de rues dans le Secteur de la gare, et en assujettir une partie au Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble en vigueur. »

2. le remplacement du titre « Figure 1 : Plan de localisation du site » par le titre suivant :

« Plan 1 : Localisation de l'aire TOD de la gare de Candiac »

3. le remplacement, dans le troisième alinéa, de « Canadien Pacifique (CP) » par « Canadian Pacific Kansas City (CPKC) ».

**ARTICLE 3.**

L'article 1.1.2 est modifié par le remplacement du titre « Figure 2 : Terrains non construits » par le suivant :

« Plan 2 : Terrains non construits »

**ARTICLE 4.**

L'article 1.2.1 est modifié par :

1. le remplacement du deuxième alinéa par le suivant :

« Le *Programme particulier d'urbanisme* porte uniquement sur les terrains situés à l'intérieur du triangle formé par les autoroutes 15, 30 et 930. Il s'agit surtout d'encadrer le développement à venir dans le Secteur de la gare et assujettir le terrain localisé au sud de la voie ferrée au Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE). Le *Plan 3 : Secteurs du PPU* représente les limites d'application du PPU ainsi que les différents secteurs le composant. »

2. le remplacement de la Figure 3 : Secteur du PPU par le plan de l'annexe A du présent règlement et intitulée « Plan 3 : Secteurs du PPU ».

**ARTICLE 5.**

L'article 1.2.2 est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa de « *Plan 1 – Concept d'organisation spatiale* » par « *Plan 7 : Concept d'organisation spatiale* ».

**ARTICLE 6.**

L'article 2.3 est modifié par le remplacement du titre « Figure 4 : Mesures de mitigation relatives aux projets résidentiels implantés à proximité d'une ligne principale de chemin de fer » par le suivant :

« Figure 1 : Mesures de mitigation relatives aux projets résidentiels implantés à proximité d'une ligne principale de chemin de fer »

**ARTICLE 7.**

L'article 2.4 est modifié par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de « Canadien Pacifique (CP) » par « Canadian Pacific Kansas City (CPKC) ».

**ARTICLE 8.**

L'article 5.1.1 est modifié par le remplacement de la Figure 5 : Pôles de développement du Secteur de la gare par le plan de l'annexe B du présent règlement et intitulé « Plan 4 : Pôles de développement du Secteur de la gare ».

**ARTICLE 9.**

L'article 5.2.1 est modifié par le remplacement de la Figure 5 : Plan des voies de circulation par le plan de l'annexe C du présent règlement et intitulée « Plan 5 : Voies de circulation ».

**ARTICLE 10.**

L'article 5.2.3 est modifié par le remplacement du deuxième alinéa du premier paragraphe, par le suivant :

« Plus spécifiquement, aménager les éléments suivants :

- Place publique centrale et son réseau de liens publics la connectant au parc linéaire et à la gare;
- Trois parcs de quartier (parc central, parc linéaire, parc-école);
- Parc nature et conservation (prolongement du ruisseau et intégrant le marais). »

**ARTICLE 11.**

L'article 5.2.4 est modifié par :

1. La suppression, à la fin du deuxième paragraphe, de « selon la proposition long terme prévue à la figure 9 ».
2. Le remplacement de la Figure 7 : Circuit de transport en commun existants, par le plan de l'annexe D du présent règlement et intitulé « Plan 6 : Transport en commun ».

**ARTICLE 12.**

L'article 5.3.2 est modifié au cinquième paragraphe par le retrait de la surbrillance sur le mot « la gare ».

**ARTICLE 13.**

La sous-section 6.1 est modifiée par :

1. le remplacement du Plan 1 : Concept d'organisation spatiale, par le plan de l'annexe E du présent règlement et intitulé « Plan 7 : Concept d'organisation spatiale ».
2. Le remplacement de la première phrase du premier alinéa par la suivante :

« Le *Plan 7 : Concept d'organisation spatiale* illustre schématiquement l'organisation générale projetée des différents pôles et les interrelations entre ceux-ci ».

**ARTICLE 14.**

La sous-section 6.2 est modifiée par :

1. le remplacement du Plan 2 : Concept d'ensemble détaillé par le plan de l'annexe F du présent règlement et intitulé « Plan 8 : Concept d'ensemble détaillé du Secteur de la gare ».
2. Le remplacement, dans le premier alinéa, de « Plan 2 – Concept d'ensemble détaillé » par « Plan 8 : Concept d'ensemble détaillé du Secteur de la gare ».
3. Le remplacement, dans le troisième alinéa, de « à la figure 8 » par « au Plan 9 : Répartition des hauteurs dans le Secteur de la gare. ».
4. le remplacement de la Figure 7 : Répartition des hauteurs dans le Secteur de la gare, par le plan de l'annexe G du présent règlement et intitulé « Plan 9 : Répartition des hauteurs dans le Secteur de la gare ».
5. le remplacement, dans la première phrase du quatrième alinéa, par « La figure » par « Le plan ».
6. le remplacement du cinquième et du sixième alinéa par les suivants:

« La première phase de ces aménagements serait de rendre les installations actuelles plus fonctionnelles et plus conviviales. La vision idéale de cette phase comprend un bâtiment destiné à accueillir les usagers de la gare, un débarcadère pour les autobus et une aire de stationnement.

Pour permettre à cette vision de voir le jour, la Ville doit évidemment coordonner les actions à venir avec son partenaire afin de s'entendre sur un plan d'action clair et établir un horizon de réalisation. »

7. le remplacement de la Figure 8 : Aménagement du terrain de la gare à long terme par le plan de l'annexe H du présent règlement et intitulé « Plan 10 : Aménagements transitoires du terrain de la gare ».
8. le remplacement du septième alinéa par le suivant :

« Le Plan 11 : Répartition des espaces commerciaux représente la répartition approximative de l'offre commerciale dans le Secteur de la gare. Le Programme particulier d'urbanisme préconise, à proximité de la gare, l'implantation de bâtiments mixtes avec une fonction commerciale au rez-de-chaussée. Une fonction résidentielle serait localisée aux étages supérieurs. Initialement, 7 000 mètres carrés d'espace commercial étaient prévus alors que ce chiffre est monté à 13 000 lors de la mise à jour du PPU en 2021. En 2025, la superficie est estimée entre 2 500 et 3 000 mètres carrés, avec environ 1 000 mètres carrés supplémentaires potentiels sur le boulevard de Sardaigne. À noter que ces données excluent le pôle de développement localisé au sud de la voie ferrée. L'offre commerciale pourra être développée lors d'une refonte éventuelle après avoir fait l'objet d'une étude pour établir sa programmation et tout ajustement réglementaire pertinent qui lui serait associé (affichage, occupation, desserte et livraison, nuisances, autres). »



9. le remplacement de la Figure 9 : Répartition des espaces commerciaux par le plan de l'annexe I du présent règlement et intitulé « Plan 11 : Répartition des espaces commerciaux ».
10. le remplacement du titre « Figure 10 : Stationnement sur rue – Secteur de la gare-Pôle est » par le titre suivant :  
« Plan 12 : Stationnement sur rue – Pôle Est du Secteur de la gare »

#### **ARTICLE 15.**

La sous-section 6.3 est modifiée :

1. par le remplacement du Plan 3 : Plan des aménagements publics, par le plan de l'annexe J du présent règlement et intitulé « Plan 13 : Aménagements publics ».
2. par le remplacement, dans le premier alinéa de « *Plan 3 – Plan des aménagements publics* » par « *Plan 13 : Aménagements publics* ».

#### **ARTICLE 16.**

La section 7 est modifiée par le remplacement du Plan 3 : Grandes affectations du sol par le plan de l'annexe K du présent règlement et intitulé « Plan 14 : Grandes affectation du sol ».

#### **ARTICLE 17.**

L'article 8.1.1 est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

« Afin d'assurer le développement et la mise en valeur des terrains de la gare de Candiac et ses infrastructures connexes (stationnement incitatif, débarcadère, terminus, etc.), Exo devra collaborer avec la Ville afin de réaliser chaque phase de développement envisagée ».

#### **ARTICLE 18.**

L'article 8.7.6 est remplacé par le suivant :

« 8.7.6 Franchissements de la voie ferrée

Le projet devra assurer la sécurité des différents types de circulation lors de la traversée de la voie ferrée pour atteindre le pôle Sud. À cet effet, un ou plusieurs accès sécuritaires, visibles et facilement accessibles et ce, autant pour les automobilistes, les cyclistes, les piétons devront être mis en place. De concert avec la ville, Exo et CPKC, le ou les promoteurs du pôle Sud devront faire produire les études nécessaires à la création d'un ou plusieurs accès vers le Sud en fonction de la densité projetée. »



**ARTICLE 19.**

La section 9 est modifiée au **Tableau 4 : Plan d'action** par :

1. le remplacement du deuxième alinéa du premier moyen de mise en œuvre de l'objectif 2.3 par le suivant :

« Plus spécifiquement, aménager les éléments suivants :

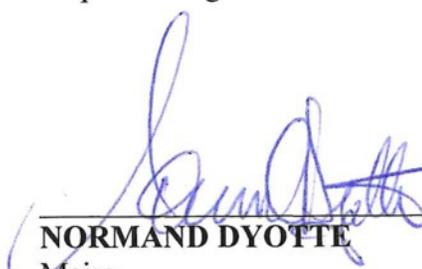
- Place publique centrale et son réseau de liens publics la connectant au parc linéaire et à la gare ;
- Trois parcs de quartier (parc central, parc linéaire, parc-école) ;
- Parc nature et conservation (prolongement du ruisseau et intégrant le marais). »

2. Le remplacement du deuxième moyen de mise en œuvre de l'objectif 2.4 par le suivant :

« Continuer les discussions avec Exo afin de prévoir une optimisation du site de la gare aux fins de développement immobilier, en y incluant un aménagement de stationnement incitatif étagé, un débarcadère, un terminus sur les terrains de la gare de Candiac et ses infrastructures connexes.»

**ARTICLE 20.**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

  
NORMAND DYOTTE

Maire

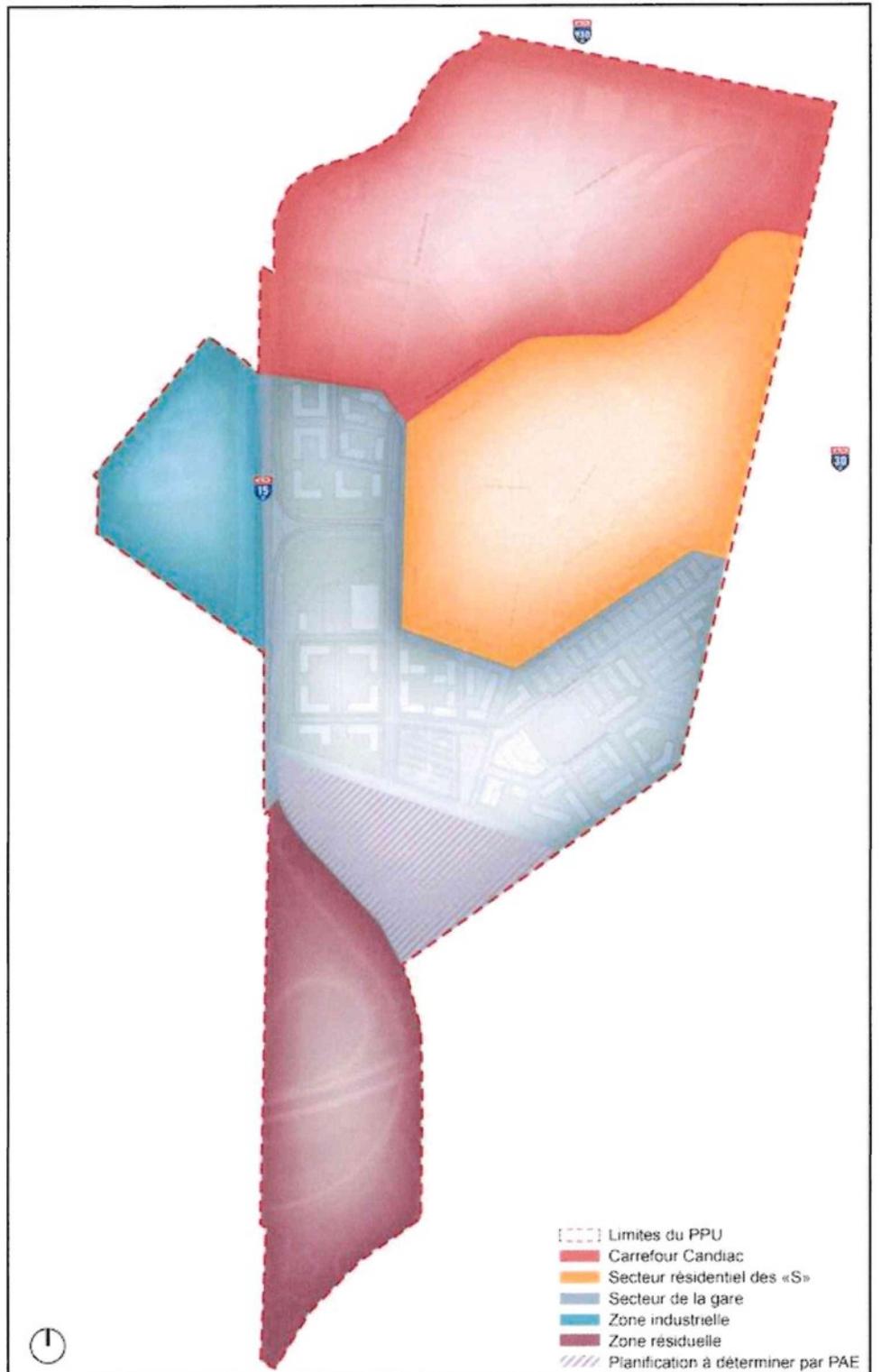
  
ME LINDA CHAU

Greffière adjointe et directrice adjointe



**ANNEXE A**

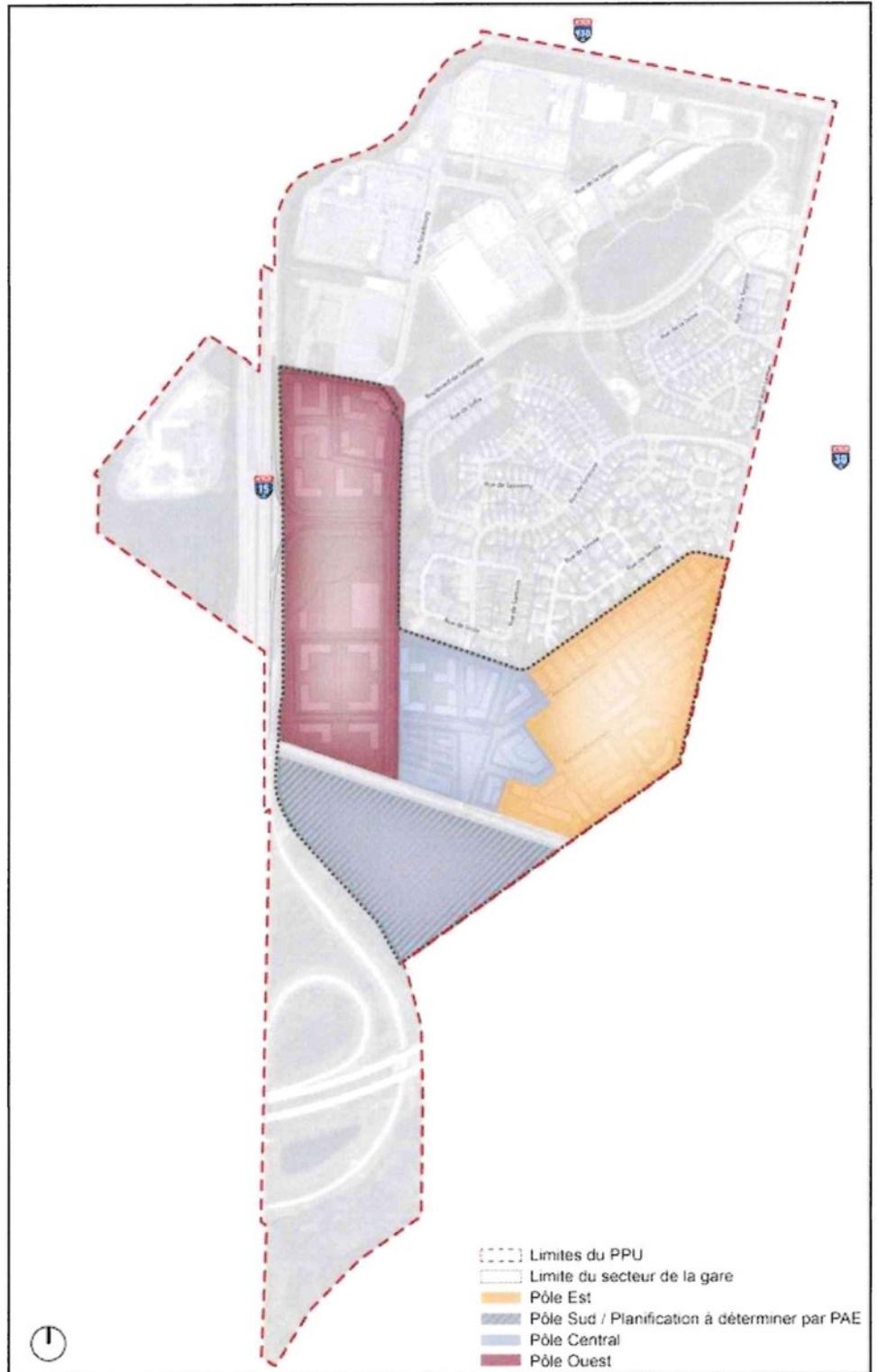
**Plan 3 : Secteurs du PPU**





**ANNEXE B**

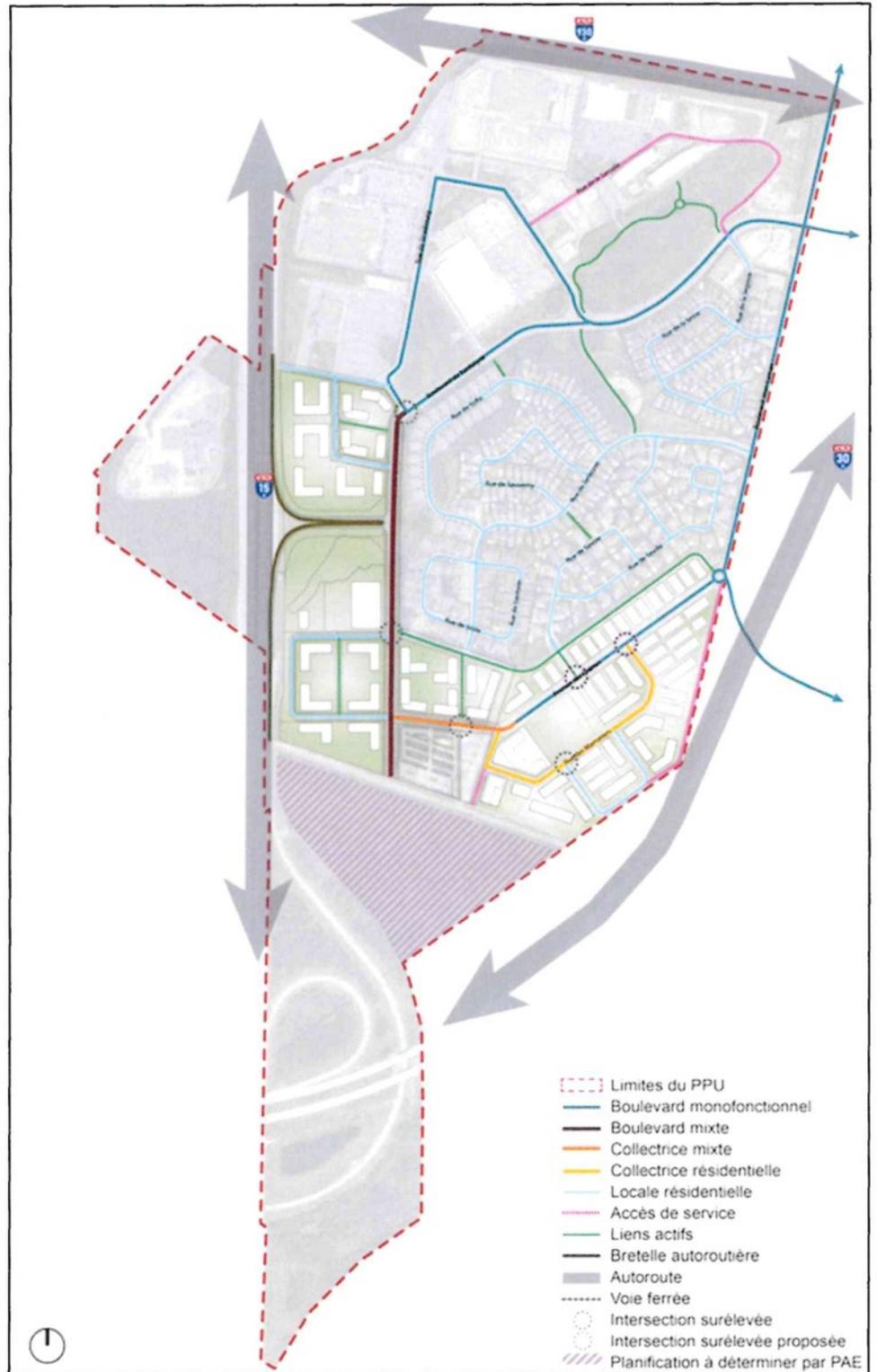
**Plan 4 : Pôles de développement du Secteur de la gare**





**ANNEXE C**

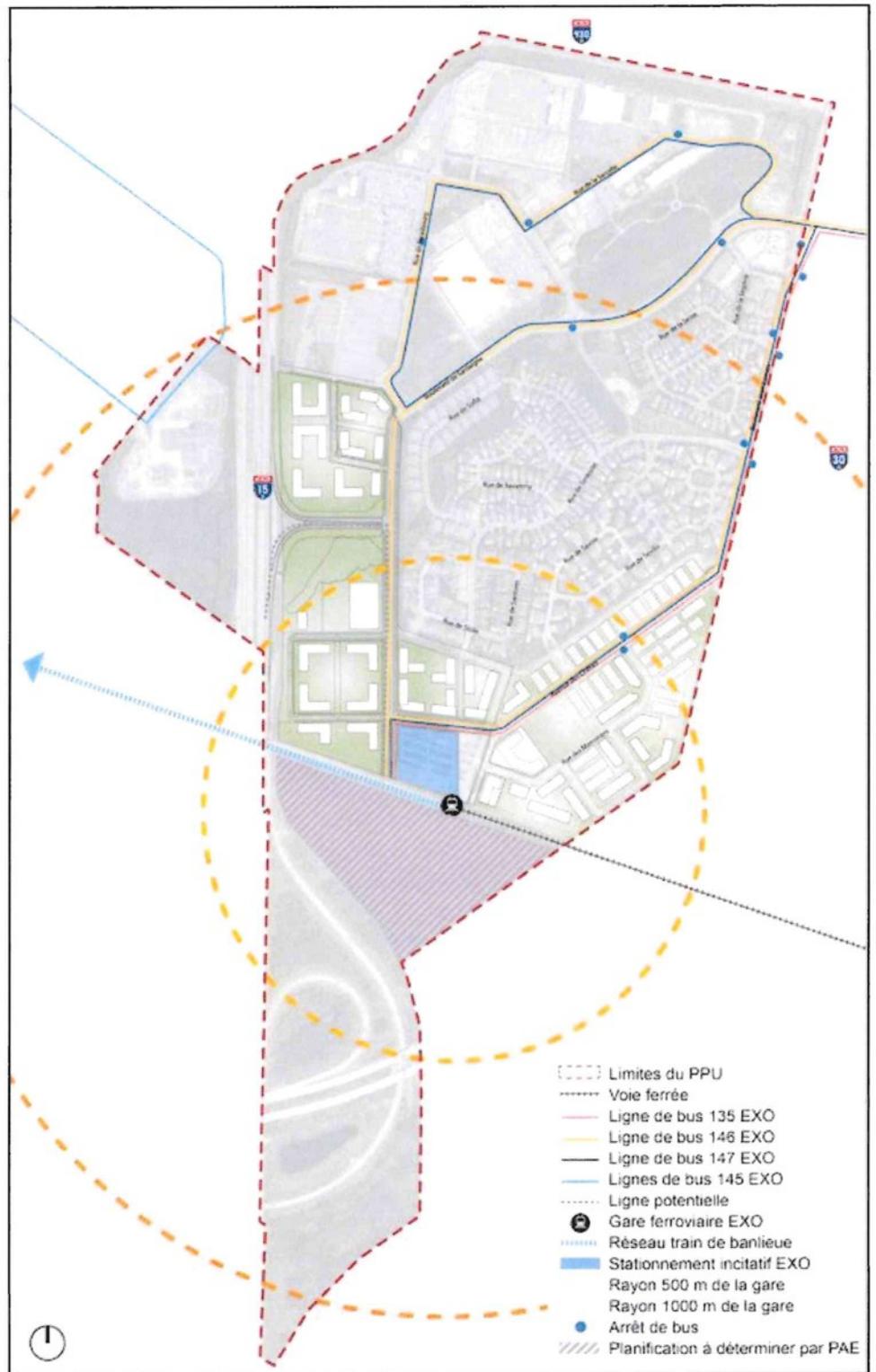
**Plan 5 : Voies de circulation**





**ANNEXE D**

**Plan 6 : Transport en commun**





**ANNEXE E**

**Plan 7 : Concept d'organisation spatiale**





**ANNEXE F**

**Plan 8 : Concept d'ensemble détaillé du Secteur de la gare**





**ANNEXE G**

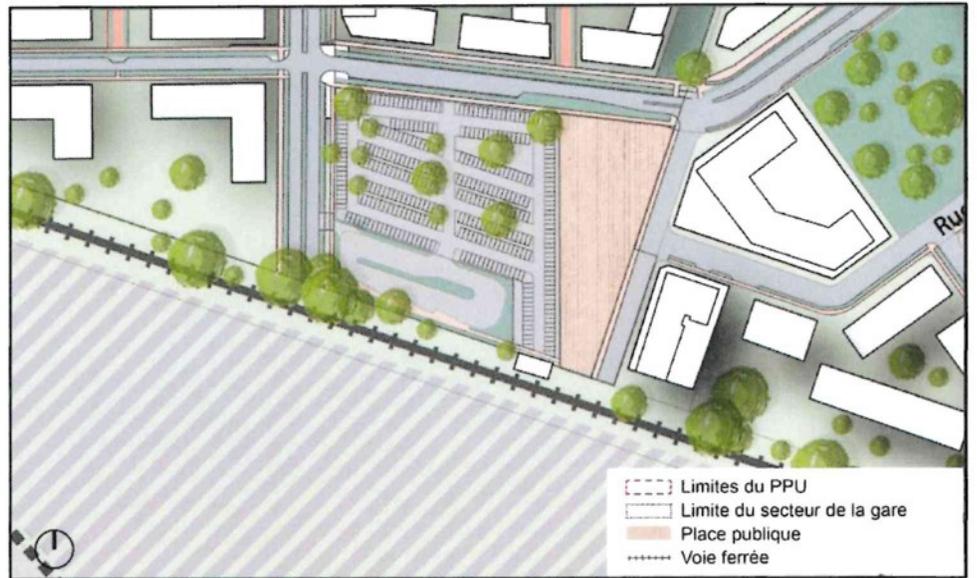
**Plan 9 : Répartition des hauteurs dans le Secteur de la gare**





**ANNEXE H**

**Plan 10 : Aménagements transitoires du terrain de la gare**





**ANNEXE I**

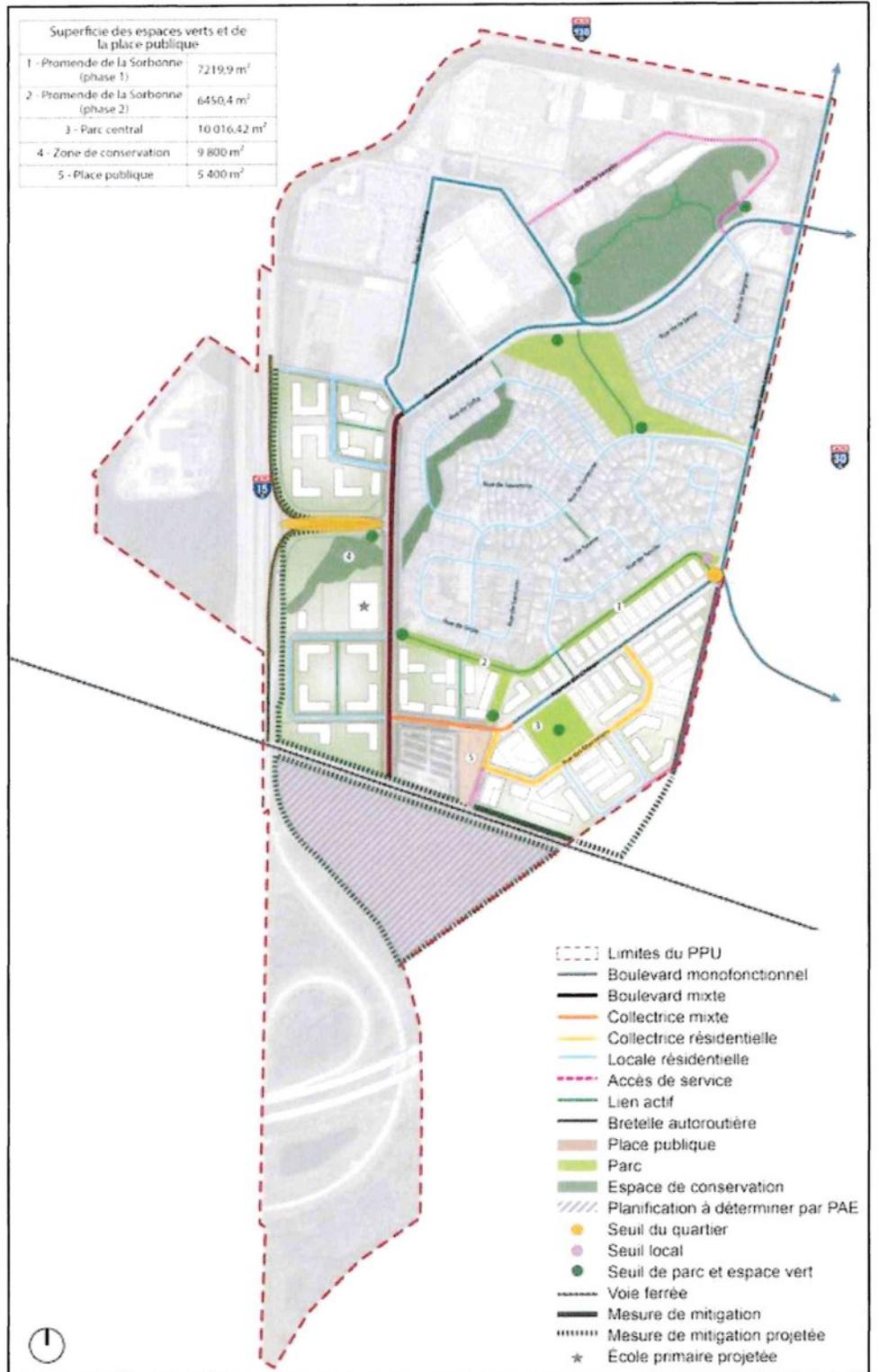
**Plan 11 : Répartition des espaces commerciaux**





ANNEXE J

Plan 13 : Aménagements publics





**ANNEXE K**

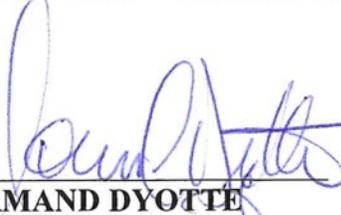
**Plan 14 : Grandes affectations du sol**

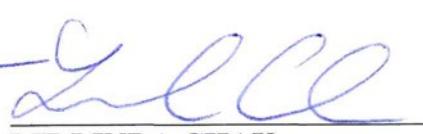




## CERTIFICAT D'APPROBATION DU RÈGLEMENT 4999-015

AVIS DE MOTION	20 février 2025
ADOPTION DU PROJET	20 février 2025
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION	26 mai 2025
ADOPTION DU RÈGLEMENT	26 mai 2025
APPROBATION DE LA MRC DE ROUSSILLON	25 juin 2025
ENTRÉE EN VIGUEUR	27 juin 2025
DATE DE PUBLICATION	2 juillet 2025

  
NORMAND DYOTTE  
Maire

  
ME LINDA CHAU  
Greffière adjointe et directrice adjointe