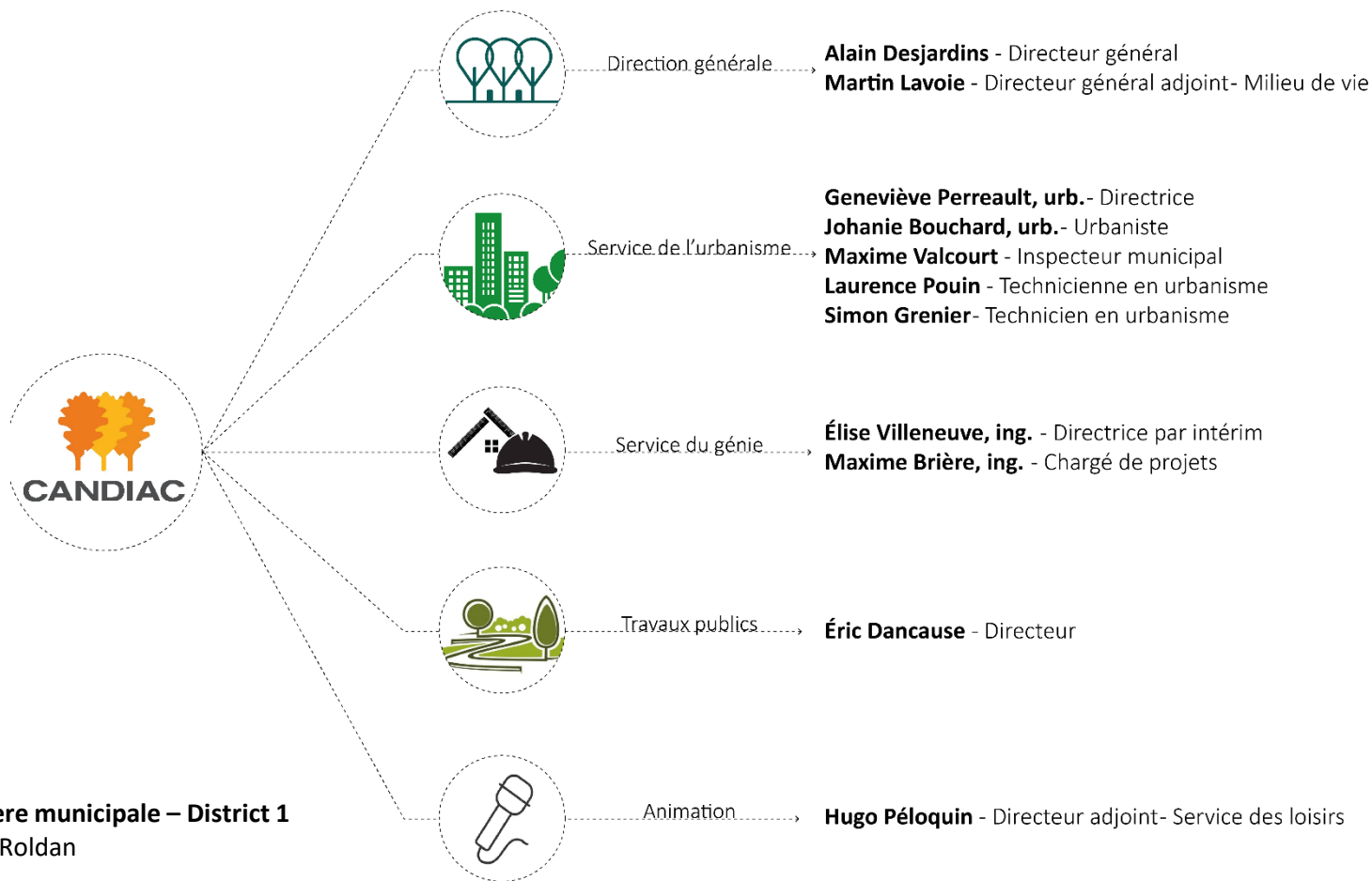


# ASSEMBLÉE DE BON VOISINAGE CENTRE-VILLE MONTCALM



**18 octobre 2023**

# INTERVENANTS MUNICIPAUX PRÉSENTS



**Conseillère municipale – District 1**  
Mélanie Roldan

# ENGAGEMENTS POUR LE BON FONCTIONNEMENT

→ Les assemblées se veulent **conviviales** et axées sur les **échanges constructifs et respectueux**.

→ L'**implication** et la **bonne foi** de tous sont cruciales au bon fonctionnement des assemblées.

→ **Présentation de la Ville**  
Procédure, mandat, historique du dossier et avancement des travaux.



## RESPECT

- Du mandat
- Des intervenants



## ÉCOUTE

- Engagement de tous les partis
- Essentielle aux échanges constructifs



## OUVERTURE

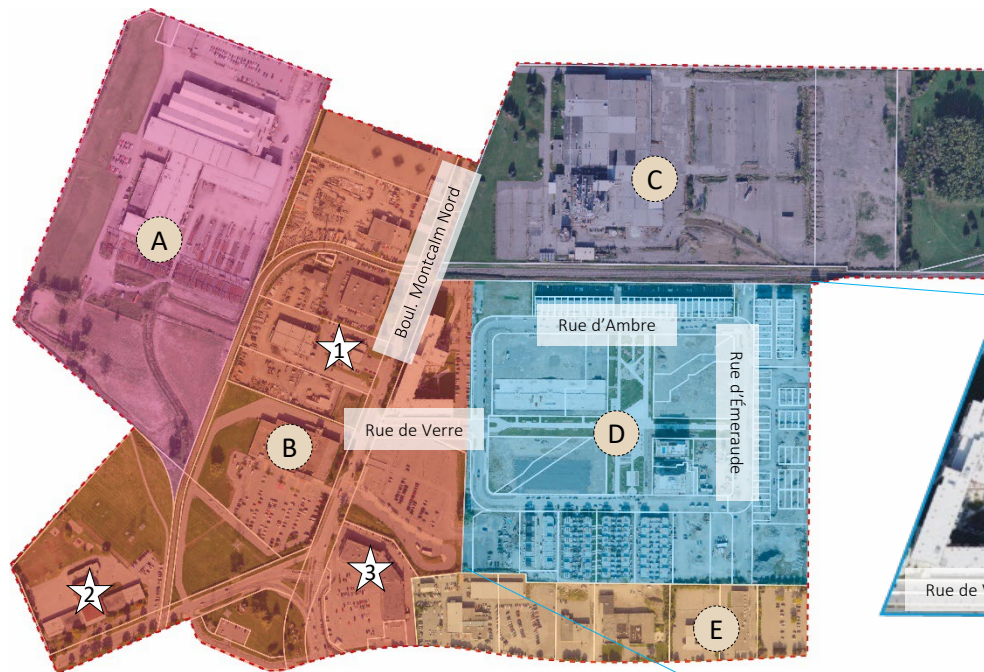
- Les échanges constructifs en dépendent



**ASSEMBLÉES DE  
BON VOISINAGE**  
CENTRE-VILLE MONTCALM

Rassembler les parties prenantes afin de créer un **dialogue** permettant de **transmettre de l'information** sur les travaux du Centre-ville et de **recueillir les préoccupations** des citoyens touchés. Par cette démarche **d'échanges** sur les **travaux** et les **mesures de mitigations**, la Ville souhaite **réduire** les appréhensions des citoyens du secteur.

# CENTRE-VILLE MONTCALM



- A. Locweld
- B. Cœur urbain
- C. Owens Corning
- D. Square Candiac
- E. Vitrine autoroutière

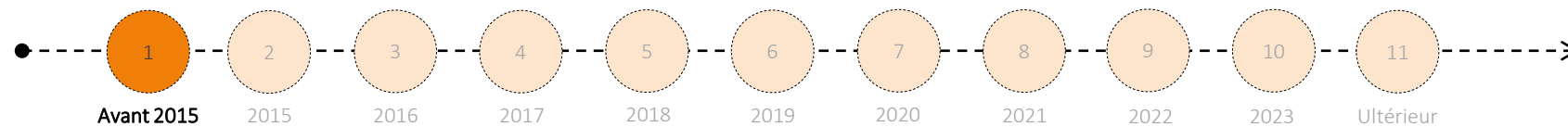
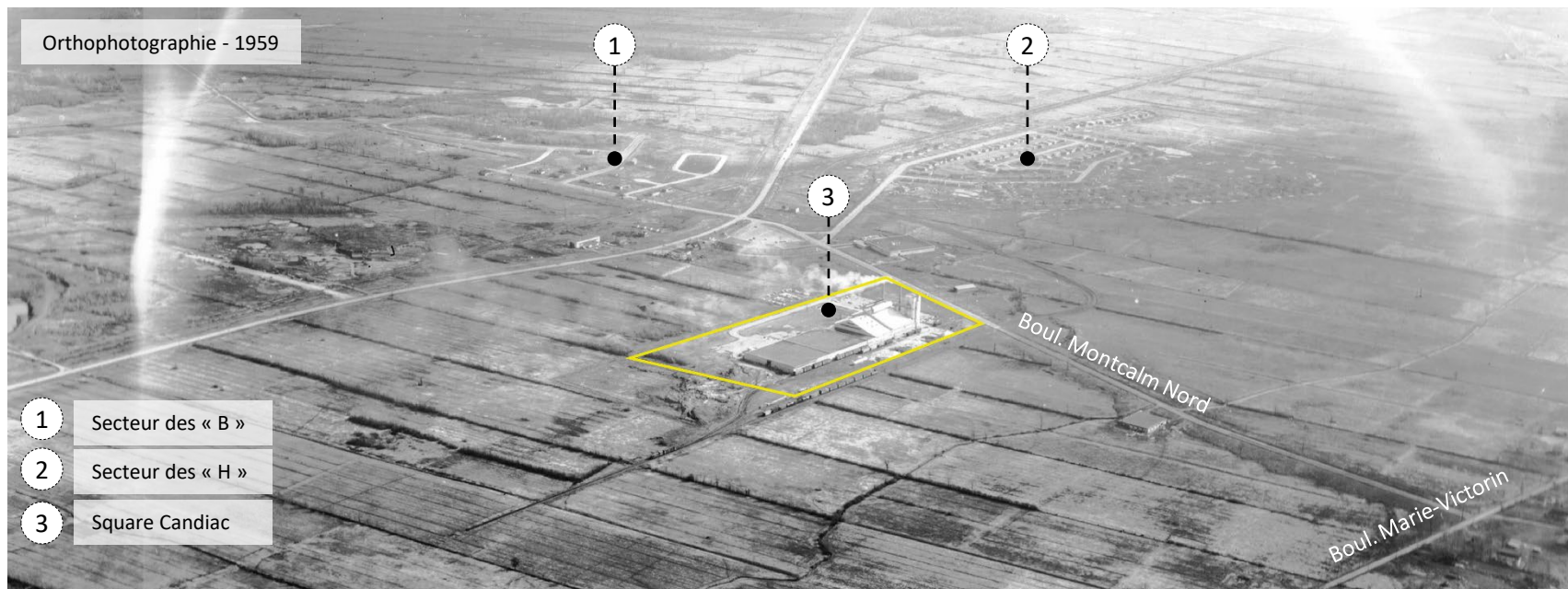
- ★ Hôtel de ville
- ★ École Saint-Marc
- ★ 9, boul. Montcalm Nord

1. Chartwell Le Montcalm
2. 300, rue d'Ambre
3. Triplex le Liberty
4. Pür urbain
5. 500, rue d'Ambre
6. L'Émeraude
7. Liberty 18
8. Triplex Prestigia



# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

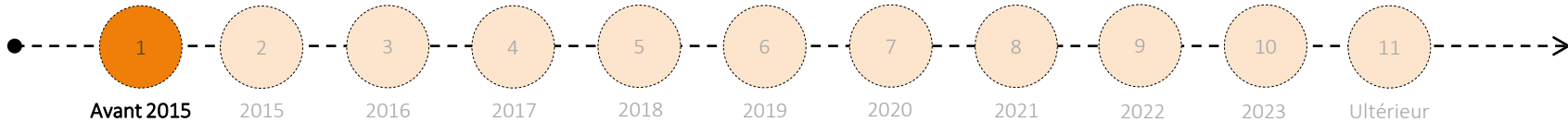
## SITE AVANT LE SQUARE CANDIAC



# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

## Consumers Glass

1959 à 2016

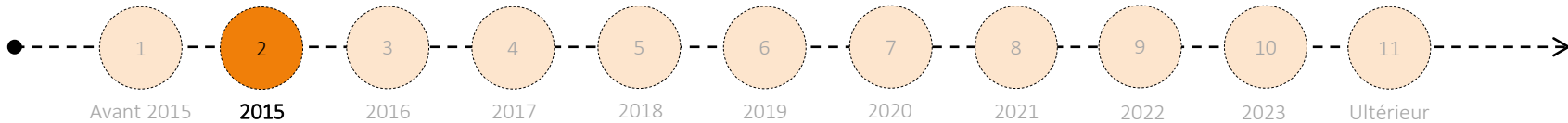
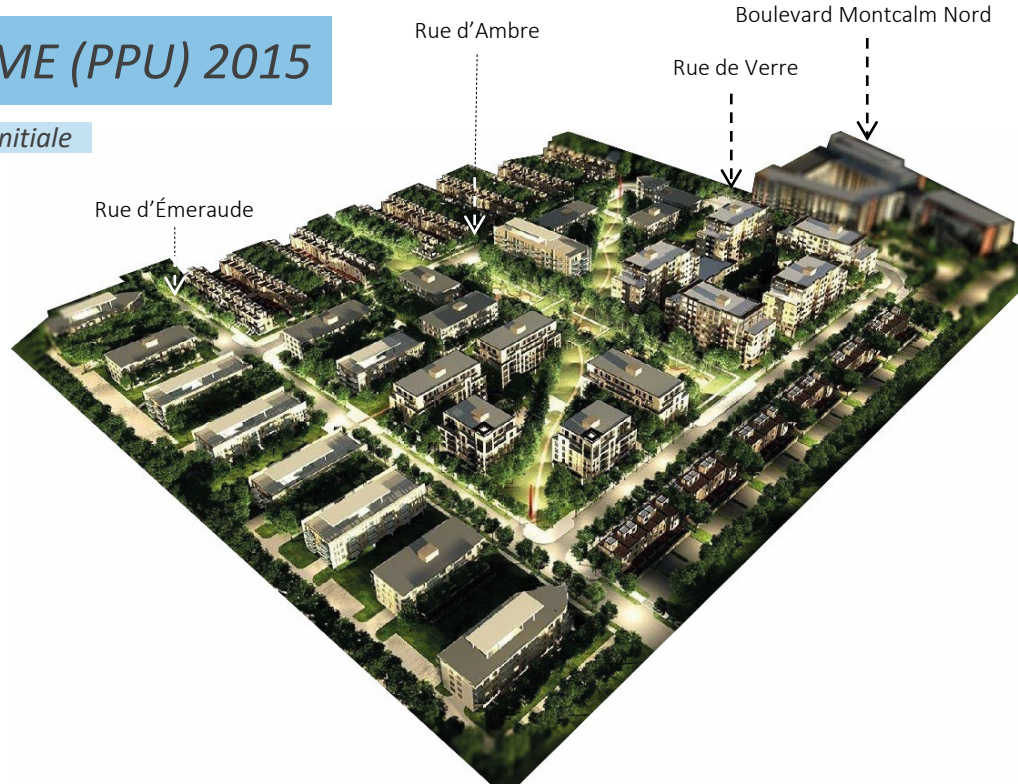


# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

## PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU) 2015

Rappel de la vision initiale

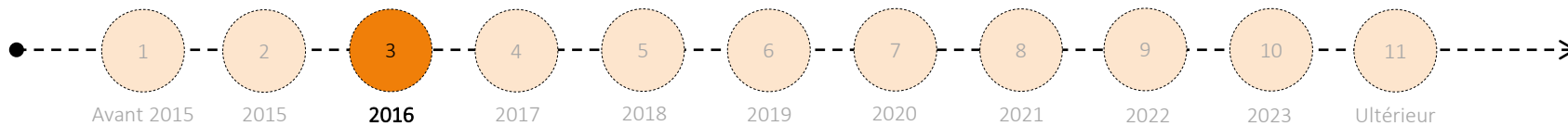
- 1 ---> Projet multigénérationnel
- 2 ---> Quartier de type POD – *Pedestrian oriented development*
- 3 ---> Milieux de vie durable
- 4 ---> Projet articulé autour du stationnement incitatif d'EXO



# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

## *Début des travaux*

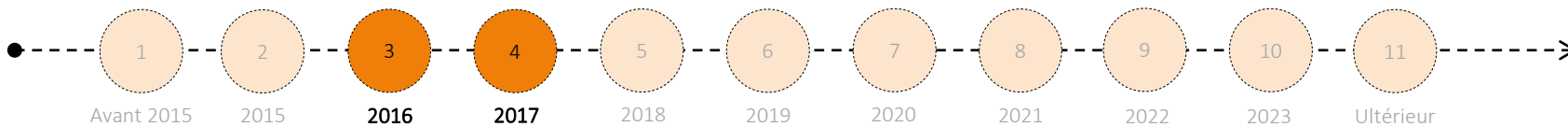
Promoteurs - Rues



# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

## Travaux réalisés

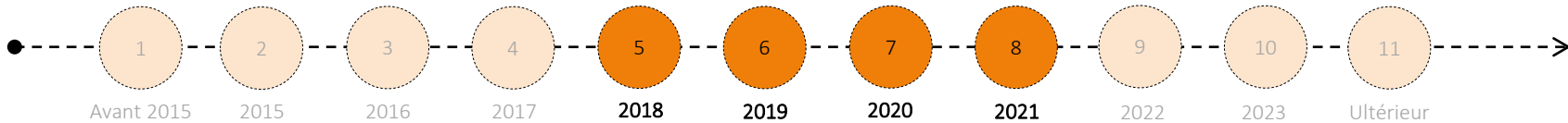
Développeurs



# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

## Travaux réalisés

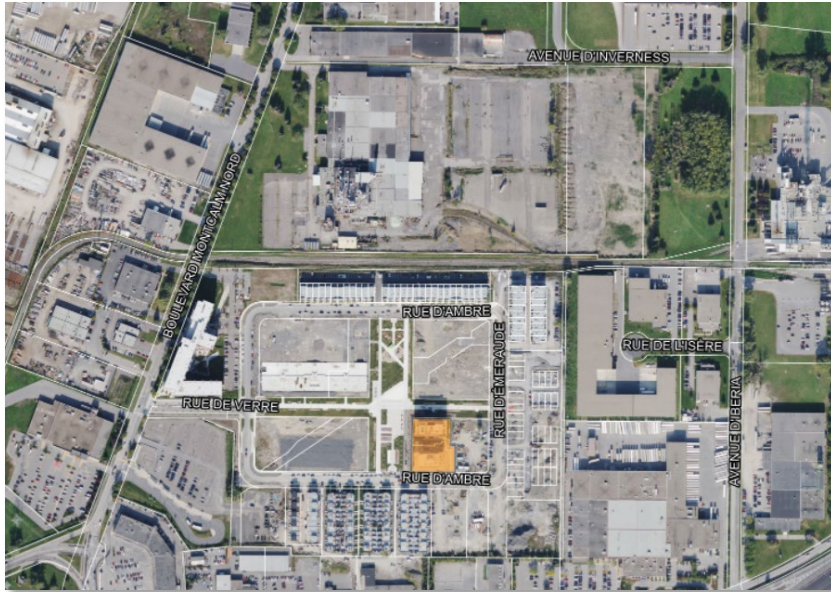
Développeurs



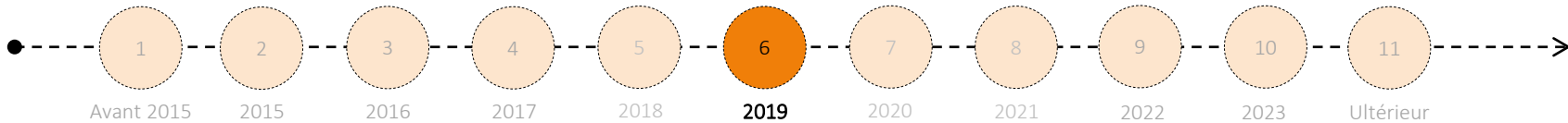
# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

## Travaux réalisés

Développeurs



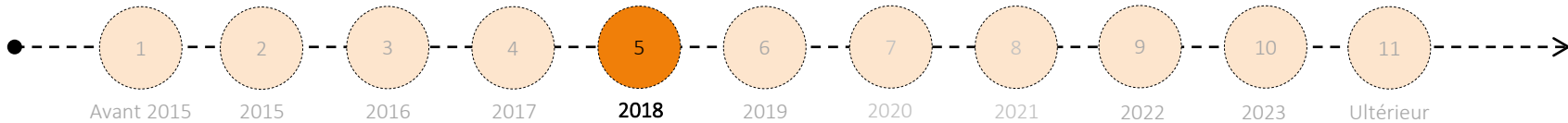
L'Émeraude



# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

## Travaux Ville

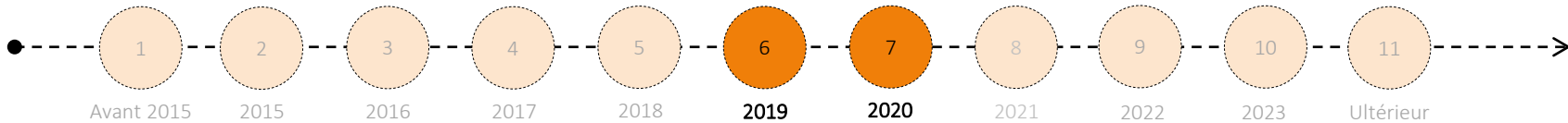
Place de la Fonderie – Co-création avec les citoyens



# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

## Travaux Ville

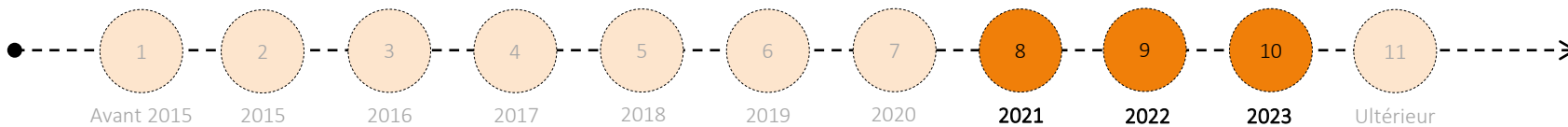
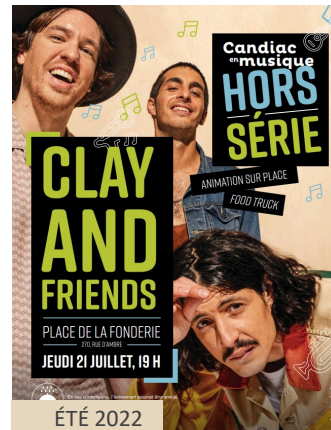
Place de la Fonderie – Réalisation des travaux



# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

## Travaux Ville

Place de la Fonderie – Inauguration



ASSEMBLÉE DE BON VOISINAGE  
18 OCTOBRE 2023

# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

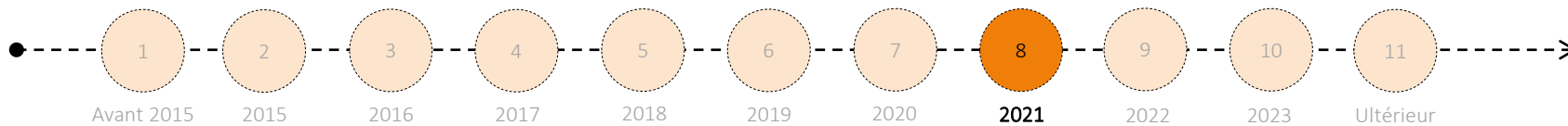
*Mise à jour du PPU*

Centre-ville Montcalm



ASSEMBLÉE DE BON VOISINAGE  
18 OCTOBRE 2023

[ 16 ]



# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

## Espace Parvie

Ville



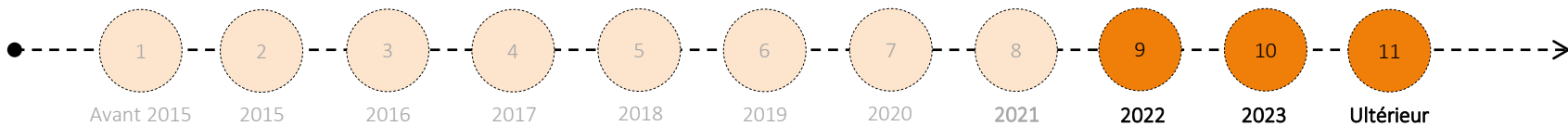
Depuis 2019



Exposition – Au fil du temps au cœur de Candiac



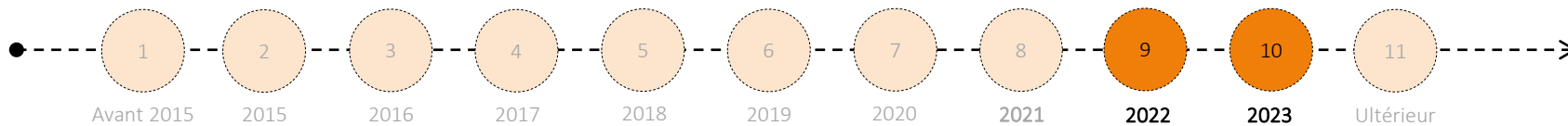
Kiosque de la Ville



# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

## Travaux réalisés

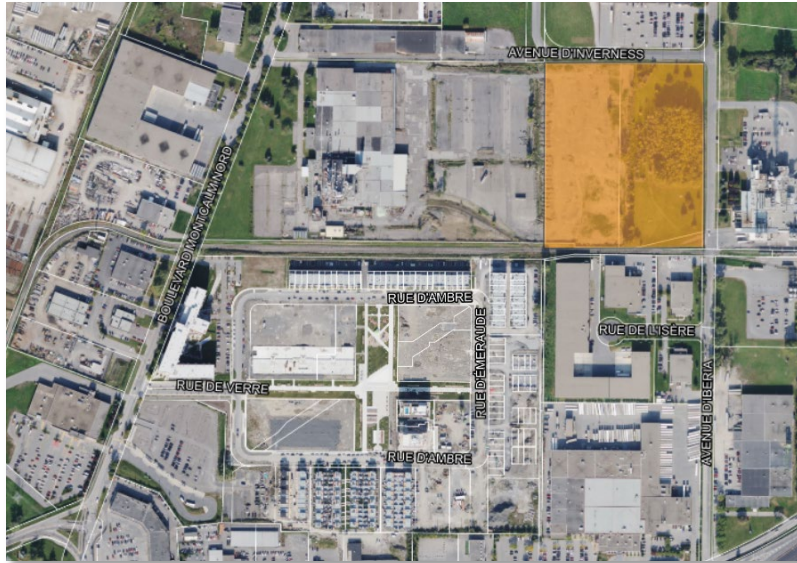
Ville



# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

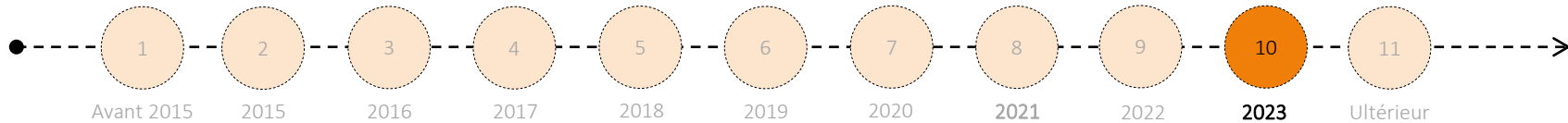
## Travaux en cours

Développeurs



Plan A – Projet industriel

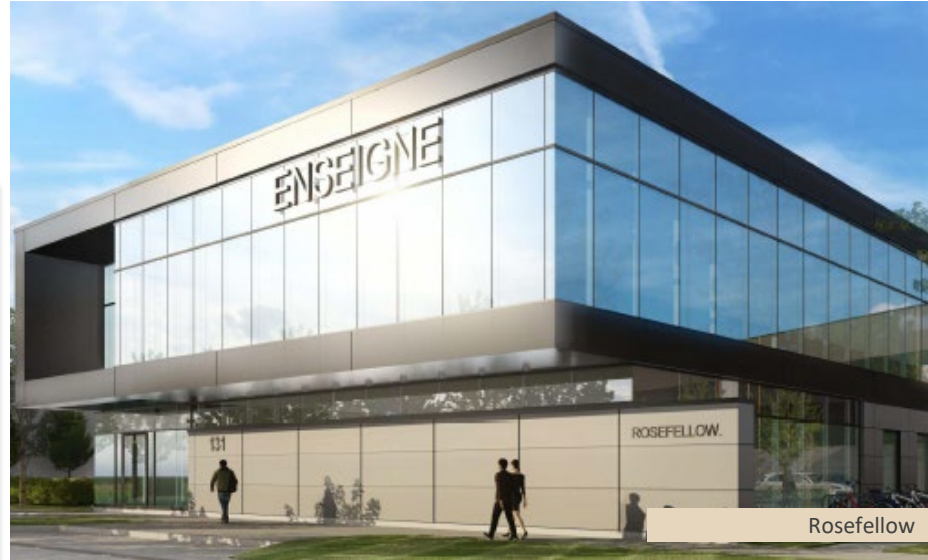
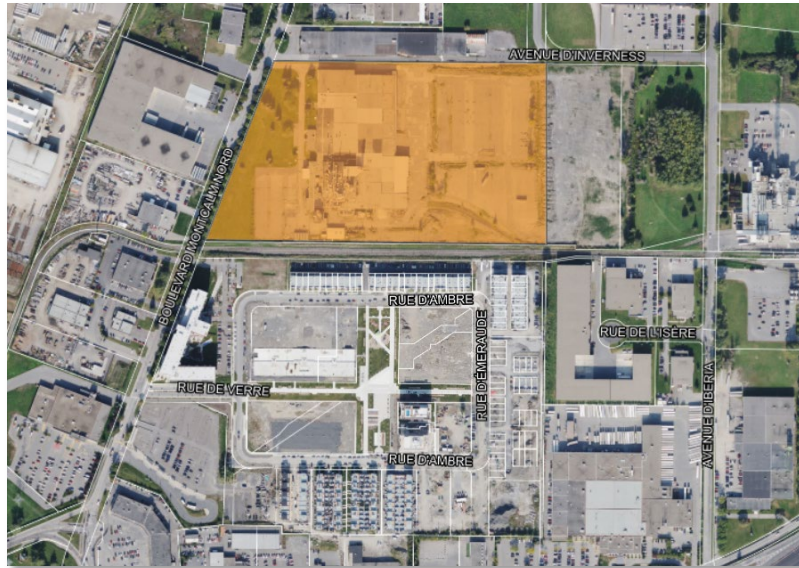
## Présentation du développeur à venir



# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

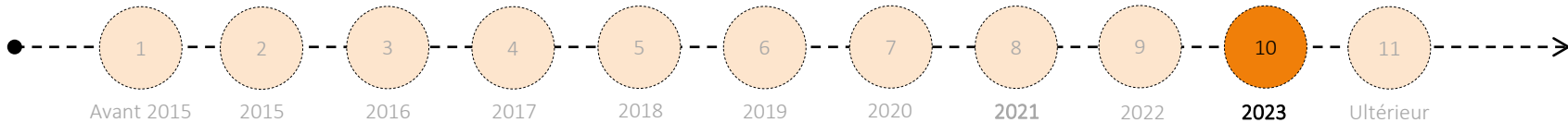
*Travaux en cours*

*Développeurs*



*Présentation du développeur à venir*

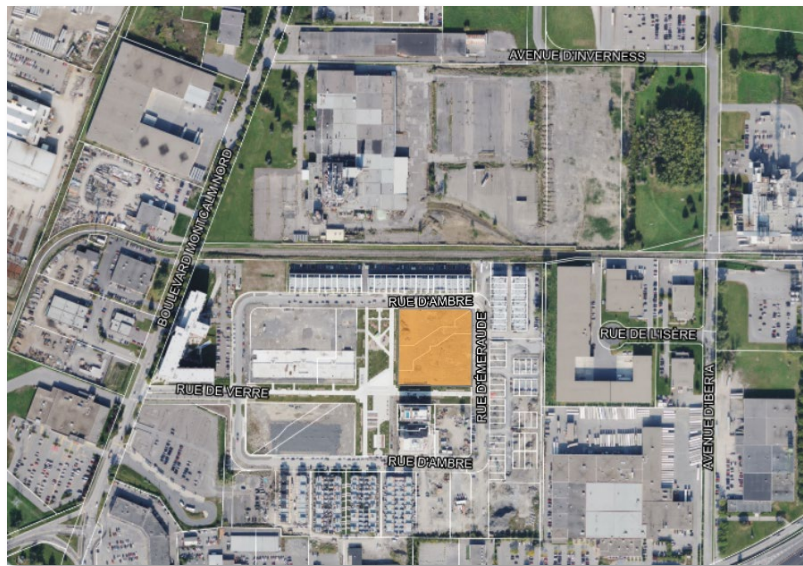
Rosefellow



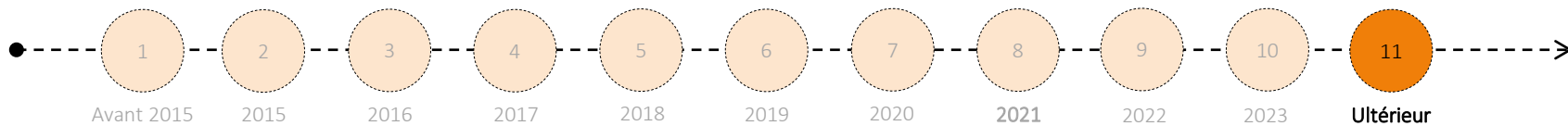
# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

## Travaux à venir

Développeurs



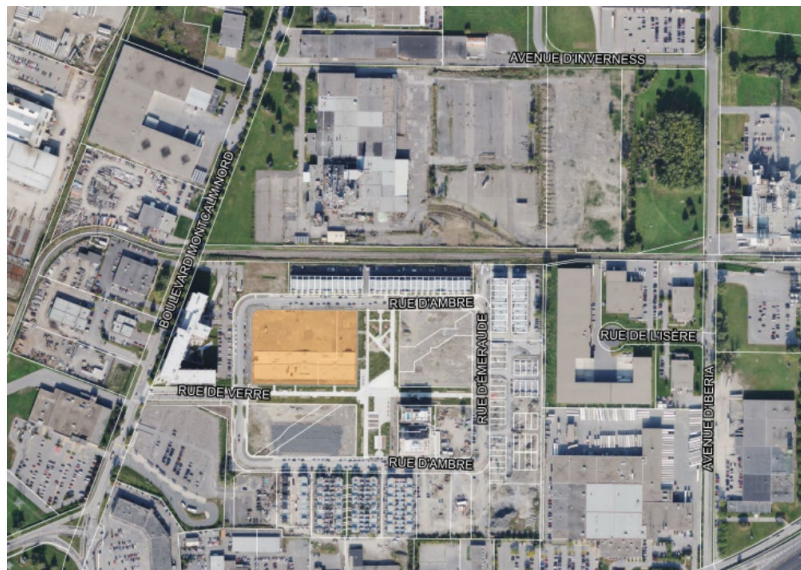
## Présentation du développeur à venir



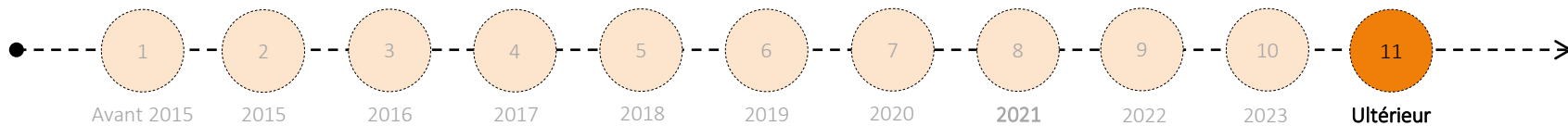
# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

## Travaux à venir

Développeurs



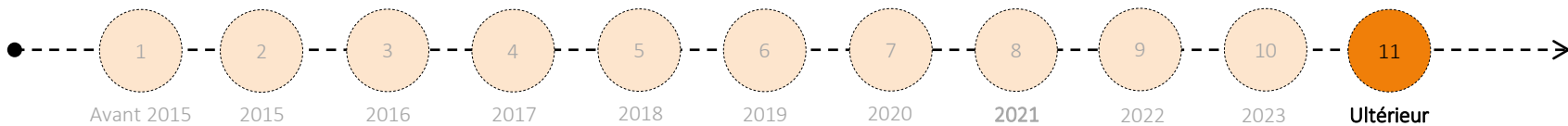
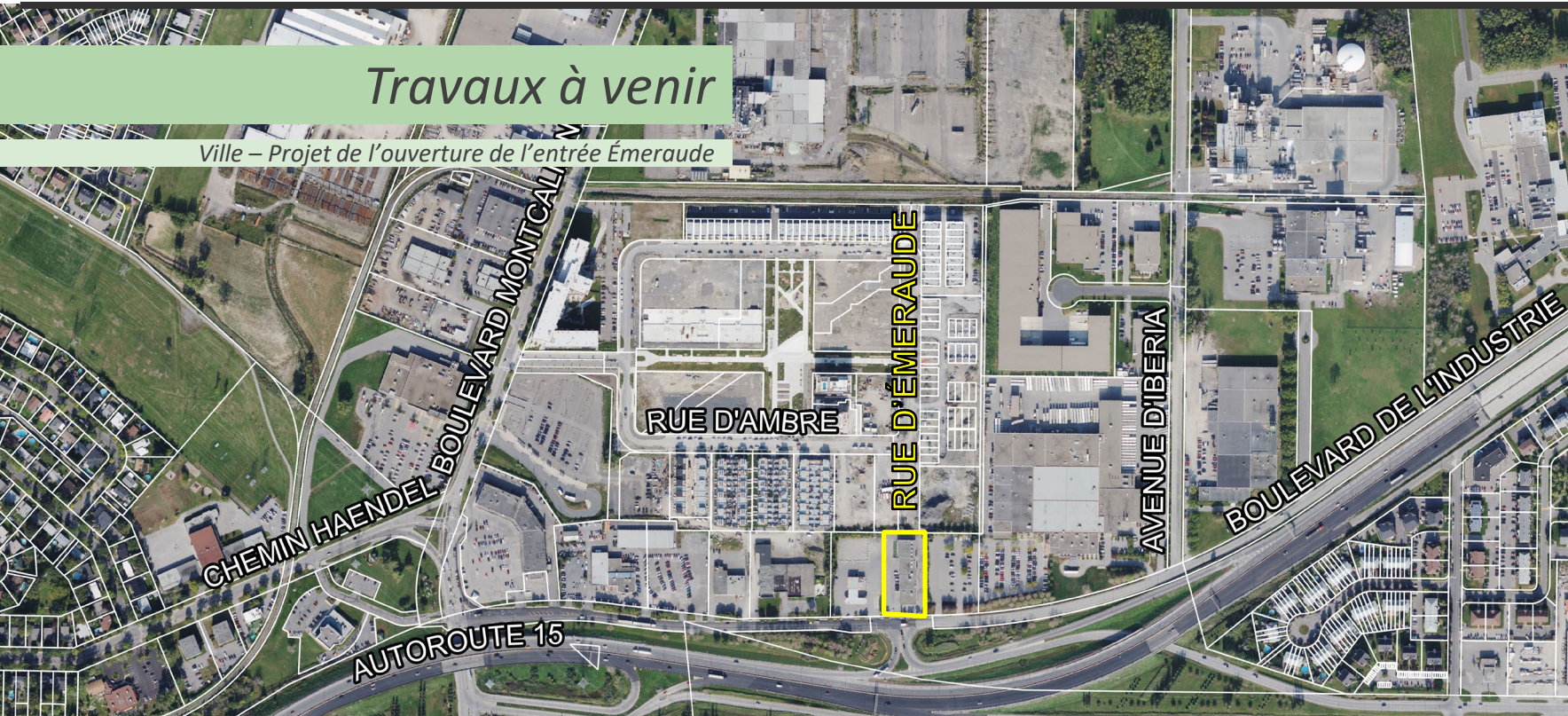
Version préliminaire du projet



# SQUARE CANDIAC, AU FIL DU TEMPS

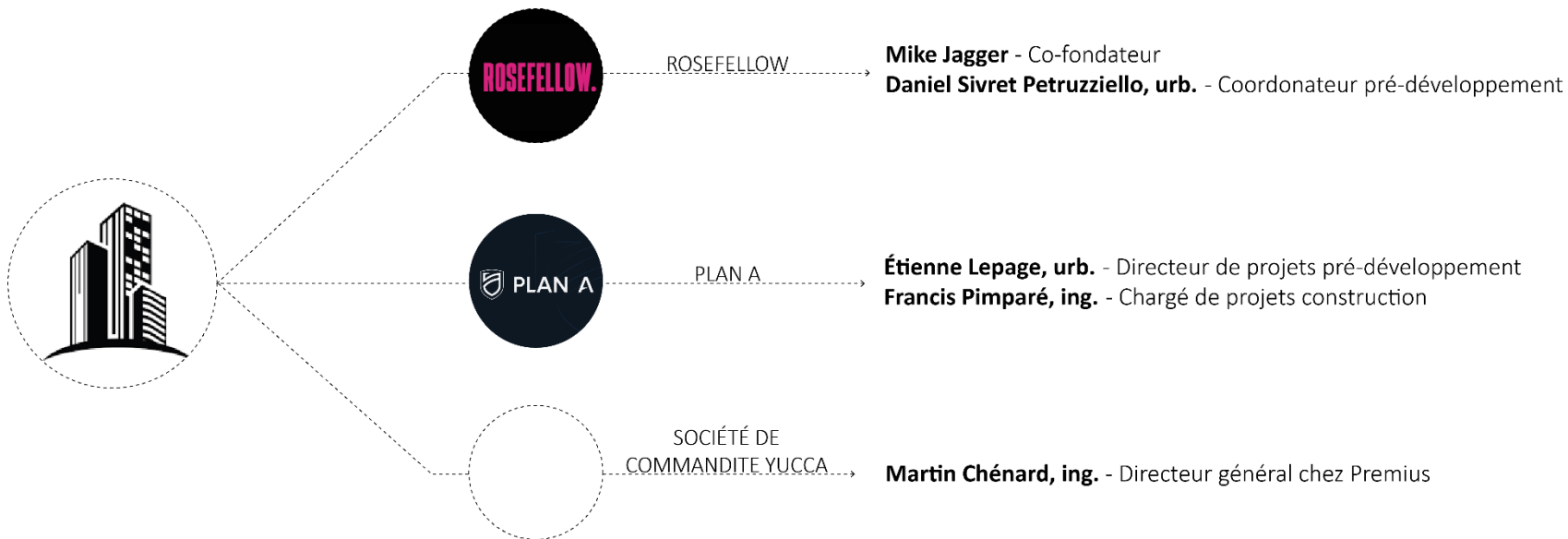
## Travaux à venir

Ville – Projet de l'ouverture de l'entrée Émeraude





# DÉVELOPPEURS PRÉSENTS





**PLAN A**

# **BÂTIMENT INDUSTRIEL**

Étienne Lepage, urbaniste, directeur de projets pré-développement  
Francis Pimparé, ingénieur, chargé de projets construction



**PLAN A**



**EPA  
ARCHITECTURE**

| UNE DIVISION DU GROUPE EPA



PÉRENNITÉ

BIODIVERSITÉ

ENVIRONNEMENT

## DESCRIPTION DU PROJET

Le projet industriel de Candiac est né de la recherche d'un équilibre entre qualité architecturale et performance environnementale. L'objectif au travers le processus de conception était de mettre l'accent sur le confort et la qualité de vie des usagers tout en protégeant l'environnement dans une vision tournée vers l'avenir.

Lors du processus de conception, nous avons le désir de concevoir des bâtiments s'inscrivant harmonieusement dans le cadre bâti environnant tout en se distinguant par sa composition architecturale à caractère contemporain. Les deux volumes juxtaposés servent principalement de lieux d'entreposage et de bureaux répartis sur deux étages. On y retrouve un espace comprenant une toilette et une douche disponible pour l'ensemble des usagers, des espaces extérieurs ainsi qu'une terrasse au toit permettant d'apprécier la canopée des arbres matures qui enveloppent le site. Le volume simple des bâtiments ainsi que leur disposition ont permis de conserver les éléments existants ayant une valeur écologique sur le site.

Bref, le projet industriel Candiac a été développé avec une sensibilité pour le secteur, tout en accordant une importance aux besoins des usagers ainsi qu'à la place que le développement durable doit prendre dans la conception et la construction architecturale, afin de procurer un milieu de vie de pérenne et faire preuve de résilience





#### Respect des conditions existantes

- Conservation d'une abondante canopée;
- Favoriser la biodiversité par un aménagement paysager bonifié;
- Remplacer les arbres abattus par des conifères ainsi que des feuillus de diverses familles pour favoriser la biodiversité;



#### Positionnement stratégique

- Utilisation de toiles solaires pour réduction climatisation en été;
- Apport de chaleur en hiver;



#### Aménagement urbain réfléchi

- Enduit acrylique StreetBond
- Réduction des îlots de chaleur par les espaces de verdissement offerts et le StreetBond;
- Utilisation de bornes de recharges;
- Paysage bonifié par l'ajout de graminées.



#### Mur végétal extérieur

- Réduction îlots de chaleur;
- Pérennité des matériaux cachés derrière;
- Contrôle de la gestion des eaux pluviales vers les bassins de rétention et des noues végétalisées



#### Utilisation du vélo

- Moyen de transport efficace;
- Bénéfique pour la santé;
- Non polluant;
- Douche pour encourager les saines habitudes de vie
- Station de réparation pour vélo



#### Réduction des émissions toxiques

- Utilisation de produits dont la quantité de COV est limitée. À titre d'exemple, l'utilisation de peinture, apprêts, scellants, caufeutrants et autres à faible émission.



#### Enveloppe du bâtiment et matérialité

- Utilisation de couleur pâle pour réduire les îlots de chaleur;
- Utilisation de produits durables;
- Matériaux et revêtements faits au Québec. (Panneaux Norbec, membrane TPO, etc)



#### Appareils à faible consommation

- Robinets à faible débit munis d'un détecteur;
- Toilettes à double chasse;
- Éclairage au DEL;
- Éclairage et température contrôlées selon les heures et présence dans les locaux.



#### Gestion ordures, recyclage et compost

- Plan d'action pour limiter le transfert des déchets vers des sites d'enfouissement;
- Utilisation d'un conteneur semi-entouffé pour le futur compostage;
- Utilisation de pictogrammes pour inciter les locataires à recycler et composter dans l'avenir.



#### Toiture blanche et végétaux

- Utilisation membrane blanche pour limiter la formation d'îlots de chaleur;
- Utilisation d'une membrane TPO qui est recyclable à 100%;
- Bacs de verdure au périmètre de la terrasse pour apporter de la fraîcheur et agrémente la terrasse au toit.



PERSPECTIVE  
GLOBALE



BÂTIMENT A



PLAN A



EPA  
ARCHITECTURE

| UNE DIVISION DU GROUPE EPA

AVENUE D'INVERNESS

AVENUE D'IBÉRIA



PERSPECTIVE  
DE SOIRÉE



BÂTIMENT A

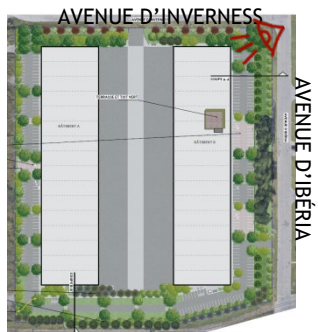


PLAN A



EPA  
ARCHITECTURE

| UNE DIVISION DU GROUPE EPA

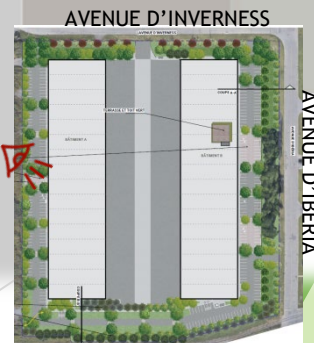


**PERSPECTIVE  
COIN DROIT  
INVERNESS / D'IBÉRIA**

**BÂTIMENT B**



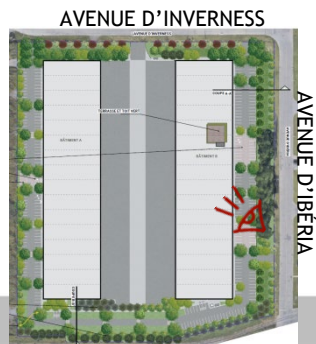
## PERSPECTIVE DE FIN DE JOURNÉE



BÂTIMENT B



## PERSPECTIVES NOYAU CENTRAL



BÂTIMENT B



BÂTIMENT B - IMAGE TERRASSE



PLAN A



EPA  
ARCHITECTURE  
| UNE DIVISION DU GROUPE EPA



BÂTIMENT B - IMAGE TERRASSE



PANNEAUX ARCHITECTURAUX



MOBILIERS EXTÉRIEURS



MAÇONNERIE ET PAVÉ-UNI



CONTENEURS À DÉCHETS



PORTES DE GARAGES



ROBINETTERIE



CAISSETTE AU TOIT



REVÊTEMENT AD 300



BÉTON BCR



ACIER TRANFORMÉ AU QUÉBEC



BLOC ARCHITECTURAL



MOBILIER EXTÉRIEUR

## ENTREPRISES QUÉBÉCOISES



**ACER X FREEMANII 'ARMSTRONG'**  
Érable armstrong  
Hauteur: 13m - Diamètre: 5m



**ACER CAMPERSTRIS**  
Érable champêtre  
Hauteur: 8m - Diamètre: 6m



**AMELANCHIER GRANDIFOLIA**  
Amélanchier grandifolia  
Hauteur 7m - Diamètre: 6m



**CELTIS OCCIDENTALIS**  
Micocoulier de Virginie  
Hauteur: 18m - Diamètre: 12m



**QUERCUS MACROCARPA**  
**'URBAN PINNACLE'**  
Chêne 'Urban Pinnacle'  
Hauteur: 17m - Diamètre: 7m



**GLEDITSIA TRIACANTHOS 'SKYLINE'**  
Févier d'Amérique 'Skyline'  
Hauteur: 12,5m Diamètre: 10m



**GYMNOCLADUS DIOICUS**  
Chicot du Canada



**MALUS PRAIRIEFIRE**  
Pommeter prairiefire  
Hauteur: 6m - Diamètre: 6m



**TILIA AMERICANA**  
Tilleul d'Amérique  
Hauteur: 15m - Diamètre 10m



**ROBINIA PSEUDOACACIA**  
Robinier Faux-Acacia  
Hauteur: 15m - Diamètre 10m



**ULMUS X ACCOLADE**  
Orme hybride 'accolade'  
Hauteur: 23m - Diamètre: 18m

## PALETTE VÉGÉTALE

## ARBRES CONIFÈRES



**PICEA PUNGENS**  
Épinette bleue du Colorado  
Hauteur : 12,5m Diamètre : 10m



**PINUS NIGRA**  
Pin noir d'autriche  
Hauteur : 15m Diamètre : 8m  
ARBUSTE CONIFÈRE



**PICEA GLAUCA**  
Épinette blanche  
Hauteur : 20m Diamètre : 5m  
VIVACES

## ARBUSTES FEUILLUS



**VACCINIUM ANGSTIFOLIUM**  
Bleuets à feuilles étroites



**RIBES NIGRUM**  
Cassisier



**BERBERIS THUNBERGII 'SENSATION'**  
Épine vinette 'Sensation'



**THUYA OCCIDENTALIS**  
Cèdre du Canada



**PEROVSKIA ATRIPLICIFOLIA**  
Sauge de Russie



**ACTINIDIA KOLOMIKTA**  
Kiwi Arctique



**HUMULUS LUPULUS 'AUREUS'**  
Houblon doré



## PALETTE VÉGÉTALE



**QUESTIONS?**

---



# ROSEFELLOW.

Assemblée de bon voisinage du centre-ville Montcalm  
Candiac

ROSEFELLOW.

RF.

## TABLE DES MATIÈRES.

- 01 ROSEFELLOW.
- 02 PROJET EN COURS.
- 03 FAITS MARQUANTS.

DISRUPTING  
THE STATUS  
QUO.

# 01

ROSEFELLOW.



# À PROPOS DE ROSEFELLOW.

## QUI SOMMES-NOUS?

ROSEFELLOW. est une société de développement et de gestion immobilière de premier plan à Montréal qui est à l'avant-garde des méthodes modernes de conception et de construction de bâtiments.

Chez ROSEFELLOW., nous concevons, réalisons et gérons des bâtiments qui reposent autant sur nos qualités intrinsèques que sur le service que nous fournissons. Cette conviction nous donne l'énergie de réunir ceux qui, comme nous, veulent s'engager à l'innovation d'une ville économe en énergie, fluide et inclusive.

## NOTRE APPROCHE

Qu'il s'agisse d'une construction entièrement nouvelle ou de la transformation d'immeubles désuets et peu inspirants en biens résidentiels ou industriels de luxe, nous nous efforçons d'offrir une expérience de vie et de travail unique et exceptionnelle à ses précieux usagers.

# FONDATEURS.



**Mike Jager**

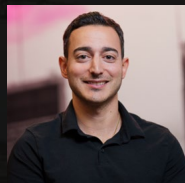
Co-Fondateur



**Sam Tsoumas**

Co-Fondateur

# L'ÉQUIPE.



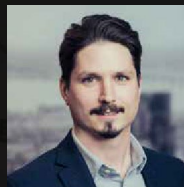
**JULIAN NINI**

DIRECTEUR DE CONSTRUCTION



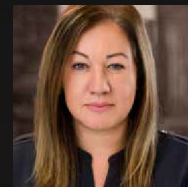
**DANIEL SIVRET PETRUZZIELLO**

COORDONATEUR  
PRÉ-DÉVELOPPEMENT



**BRIAN BANKS**

DIRECTEUR DE CONSTRUCTION



**DENISE KARAVELAS**

GESTIONNAIRE DE  
COMPTES FINANCIERS



**ALFREDO RAPONE**

GESTIONNAIRE IMMOBILIER



**John Papagiannis**

Chef de l'exploitation



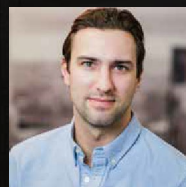
**GERALDINE JAGER**

VP DES OPÉRATIONS



**Frank Di Paolo**

VP du développement et  
de la construction



**NATHANAEL NIEDERMANN**

COORDONATEUR DE  
DÉVELOPPEMENT



**ANDREW JUNG**

ANALYSTE FINANCIER



**JOANNE HUNG**

COORDONATRICE DE PROJET

**RF.**

# RÉSUMÉ DE NOTRE PORTEFEUILLE.

RF.

20

PROJETS INDUSTRIELS

31.4  
MILLIONS

DE PIEDS CARRÉS  
DE TERRAINS ACQUIS

470

UNITÉS RÉSIDENTIELLES

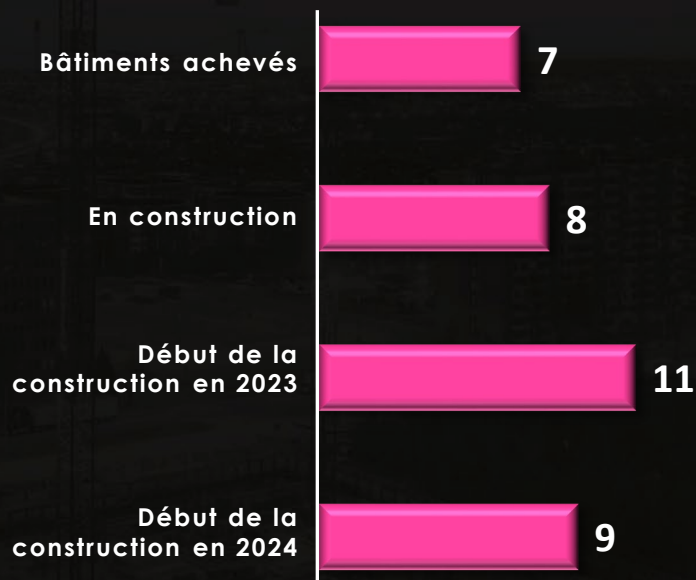
9.5  
MILLIONS

DE PIEDS CARRÉS  
D'ESPACE INDUSTRIEL

3.1  
MILLIARDS

DE DOLLARS DE VALEUR  
DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

## ÉTAT DES PROJETS RF PAR BATIMENT



# OBJECTIFS ESG.



## ENVIRONNEMENT

### NORMES CARBONE ZÉRO

- À compter de 2023, tous les nouveaux projets de Rosefellow seront conformes aux normes carbone zéro.

### CERTIFICATION DE DURABILITÉ

- Tous les chefs de projet de Rosefellow devront obtenir les plus récentes certifications de durabilité.

### OPTIMISATION DE L'UTILISATION DE L'EAU

- Tous les projets de Rosefellow comprennent des électroménagers à faible débit, un système de récupération d'eau de pluie et des espèces végétales indigènes.

### RÉDUCTION DES DÉCHETS

- Rosefellow s'est engagée à maintenir les déchets de construction à un taux inférieur à 5%, soit 50 % de moins que la moyenne du secteur.

## SOCIAL

### PHILANTHROPIE

- Des dons importants seront effectués à partir des contributions et des distributions du S.E.C. RF III.
- Rosefellow et ses dirigeants font régulièrement des dons à des fondations de bienfaisance.

### DIVERSITÉ

- Rosefellow s'engage à maintenir un ratio d'au moins 35 % de femmes et de minorités visibles dans son équipe en pleine croissance.

### CAPITAL HUMAIN

- Rosefellow encourage le développement des compétences et les initiatives de formation pour aider tous les nouveaux employés et les employés actuels.

### INCLUSION

- Rosefellow soutient tous les employés et les encourage à se fixer des objectifs et à les atteindre, soit en lien avec le travail, la santé physique ou la santé mentale.

## GOVERNANCE

### MEILLEURES PRATIQUES

- Rosefellow participera au Global Real Estate Sustainability Benchmark.
- Rosefellow fait régulièrement un examen et des mises à jour de ses protocoles de cybersécurité pour garantir des pratiques sécuritaires.

### LEADERSHIP

- Rosefellow met en œuvre et suit les nouveaux objectifs ESG en créant un comité directeur à cet effet.

### PERFORMANCE

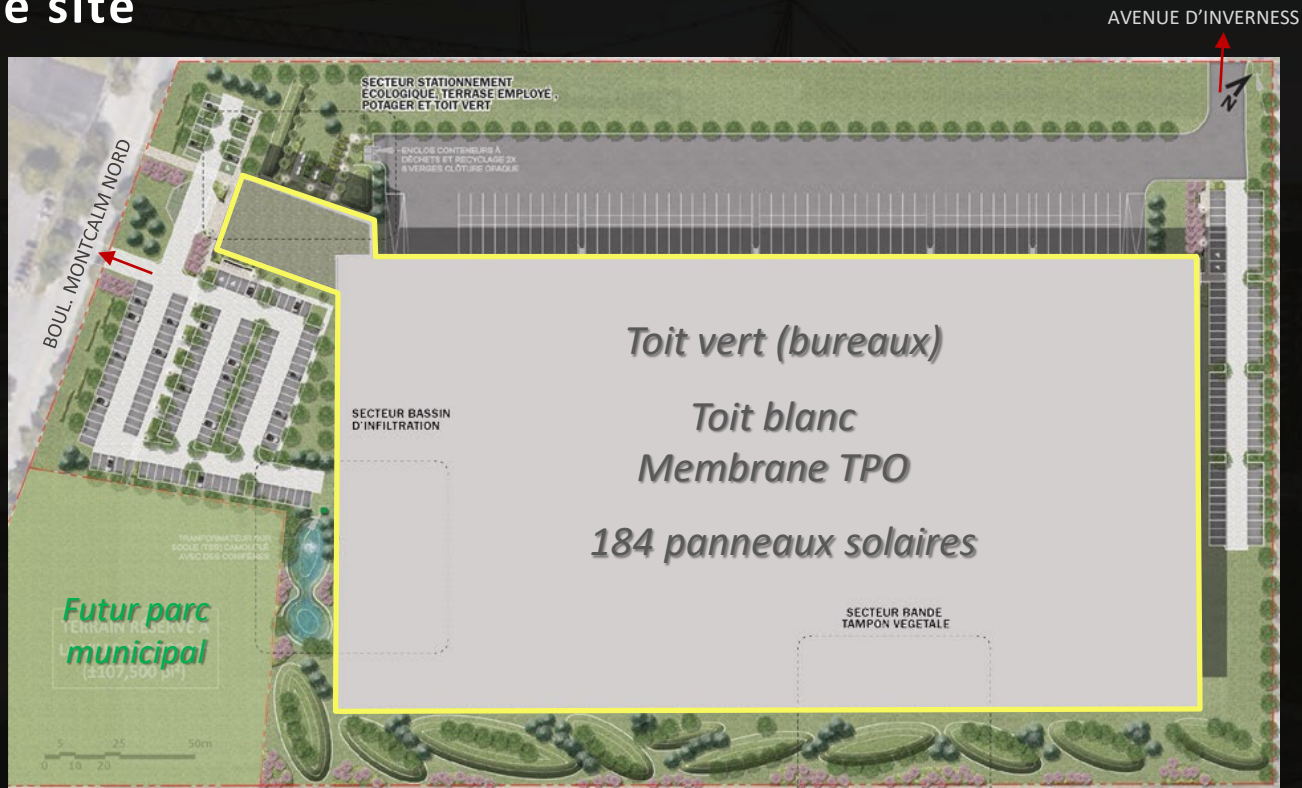
- Le conseil d'administration de Rosefellow consulte des conseillers indépendants pour garantir l'utilisation des meilleures pratiques et la bonne gouvernance.


An architectural rendering of a modern, multi-story building with a dark facade and large glass windows. The building is surrounded by trees and landscaping. A large, semi-transparent watermark '02' is overlaid on the image. The text 'PROJET EN COURS' and '131, boul. Montcalm Nord.' is displayed in a bright pink color over the building.

**PROJET EN COURS**  
**131, boul. Montcalm Nord.**

# PROJET ROSEFELLOW.

## Plan de site

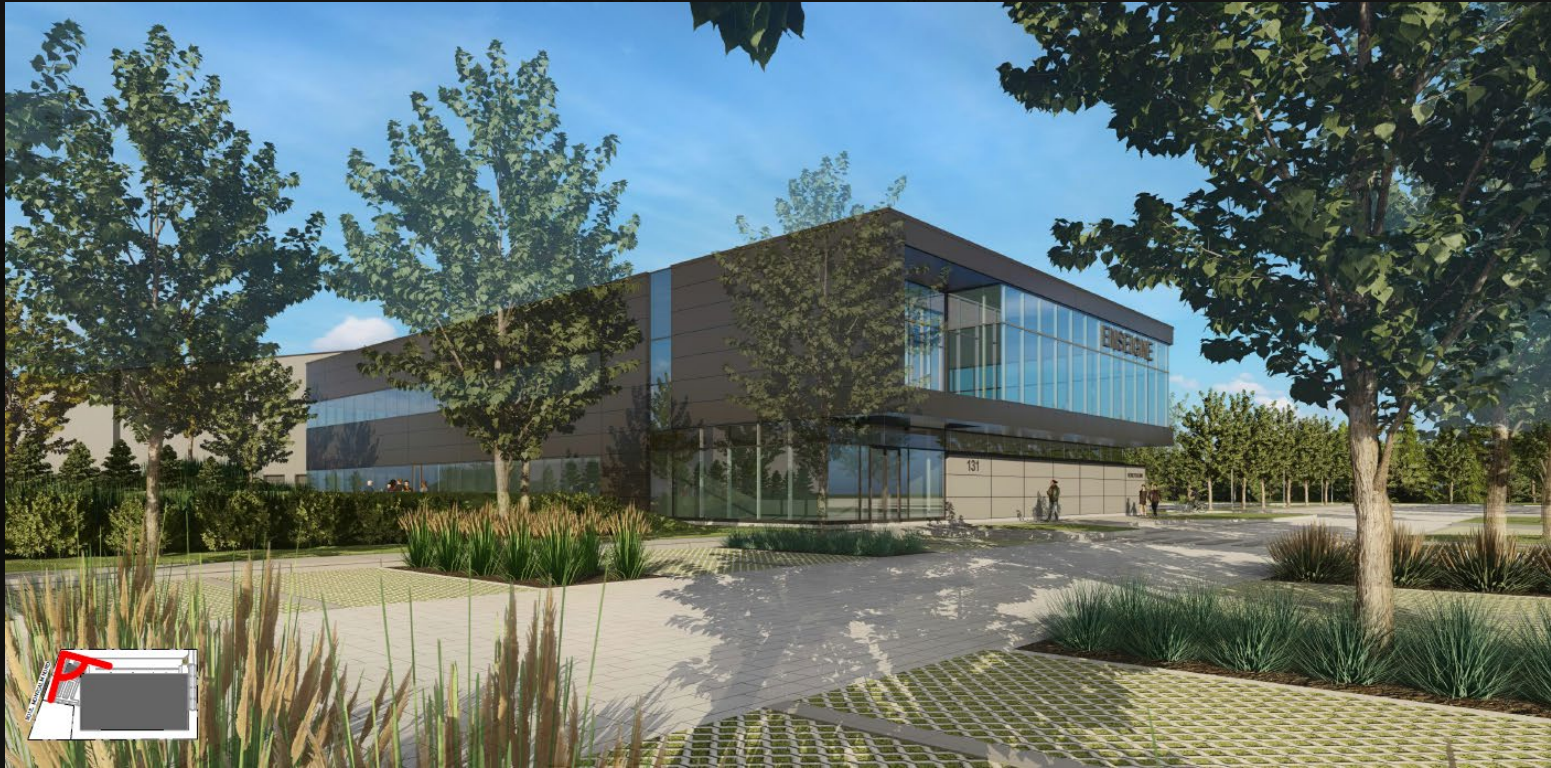


 Bâtiment

# PROJET ROSEFELLOW. Rendus visuels



PROJET ROSEFELLOW.  
Rendus visuels



# PROJET ROSEFELLOW.

Rendus visuels

2 Œuvres d'art

RF.



vue -> boul. Montclair Nord

L'oeuvre murale présentée est à titre indicatif.

PROJET ROSEFELLOW.  
Rendus visuels



FAÇADE LATÉRALE (côté Square Candiac)



An architectural rendering of a modern, multi-story building with a glass facade and a dark, textured upper section. The building is surrounded by trees and landscaping. A large, semi-transparent '03' is overlaid on the building. The text 'FAITS MARQUANTS.' is written in pink, bold, sans-serif font across the middle of the image. The number '131' is visible on the building's facade.

**03**  
**FAITS MARQUANTS.**

# FAIT MARQUANT.

## Carbone zéro design - Certification

Stratégies d'innovation :

1. Chauffage à Thermopompe
2. Récupération de chaleur à haute performance
3. Panneaux solaires photovoltaïques
4. Élimination des panneaux de béton préfabriqué
5. Réduction des surfaces vitrées pour augmenter la performance d'isolation de l'enveloppe



Pour atteindre la certification Carbone Zéro – Il faut avoir un minimum de deux (2) innovations stratégiques afin de réduire l'émission de CO2.

**FAIT MARQUANT.**

## **Carbone zéro design - Statistiques**

**RF.**

Comparativement à un bâtiment industriel typique,  
le bâtiment Carbone Zéro prévu à Candiac  
(131, boulevard Montcalm)

aura une économie d'énergie de : **34%**

réduira ses émissions de GES de : **49%**

**MERCI.**

750 Marcel-Laurin, Suite 210 Saint-Laurent,  
Quebec, H4M 2M4 [info@rosefellow.com](mailto:info@rosefellow.com)  
514 532-1080

**ROSEFELLOW.COM**

ROSEFELLOW.

**RF.**

**QUESTIONS?**

---



# **500, RUE D'AMBRE – SOCIÉTÉ EN COMMANDITE YUCCA**

---

# 500, RUE D'AMBRE

## Architecture



# 500, RUE D'AMBRE

## Architecture



# 500, RUE D'AMBRE

## Architecture



*Bâtiment #2*

RUE D'ÉMERAUDE

# 500, RUE D'AMBRE

## Architecture



# 500, RUE D'AMBRE

## Architecture



*Bâtiment #2*

# 500, RUE D'AMBRE

## Architecture



**QUESTIONS?**

---



## Informations

Pour fins de discussion et de support visuel, des plans furent présentés lors de l'assemblée de bon voisinage. Toutefois, pour connaître les détails concernant le stationnement dans le Square Candiac, veuillez vous référer au *Règlement 1008 concernant la circulation, le stationnement et la sécurité publique* disponible au lien suivant :

<https://candiac.ca/services/services-municipaux/stationnement-hivernal#:~:text=Il%20est%20permis%20de%20stationner,dimanche%20soir%20au%20vendredi%20matin>

# QUESTION ?

---

