

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the center, there is a large green golf course with several sand traps and a winding path. The surrounding area is densely packed with houses, many of which have swimming pools. The streets are paved and form a grid-like pattern around the golf course.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES DE MISE EN VALEUR DE L'ANCIEN GOLF DE CANDIAC

LE GROUPE
Maison Candiac
INC.

BC2

10 juin 2021

LA DÉMARCHE CITOYENNE

Définir un projet résidentiel intégrant pleinement des préoccupations de développement durable, voire un projet écoresponsable, exige d'impliquer des résidents dans l'élaboration des critères et des principes de développement du site.

DES DÉFIS À RELEVER EN TOUTE TRANSPARENCE

Réaffecter un terrain de golf en projet résidentiel soulève des questions. Groupe Maison Candiac a décidé de les aborder sans détour, en toute transparence.

Les enjeux doivent devenir des défis à relever, ultimement des principes d'aménagement.

ÉTAT DES LIEUX – CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Il s'agit d'un site largement artificialisé.

La grande majorité du terrain est occupée par de vastes espaces gazonnés dans laquelle la biodiversité est absente.

La conséquence est que le site possède une faible valeur écologique.



ÉTAT DES LIEUX – CONTEXTE DE PLANIFICATION

La Ville de Candiac, conformément au principe de concordance, doit se conformer aux orientations du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) en vigueur depuis 2011.

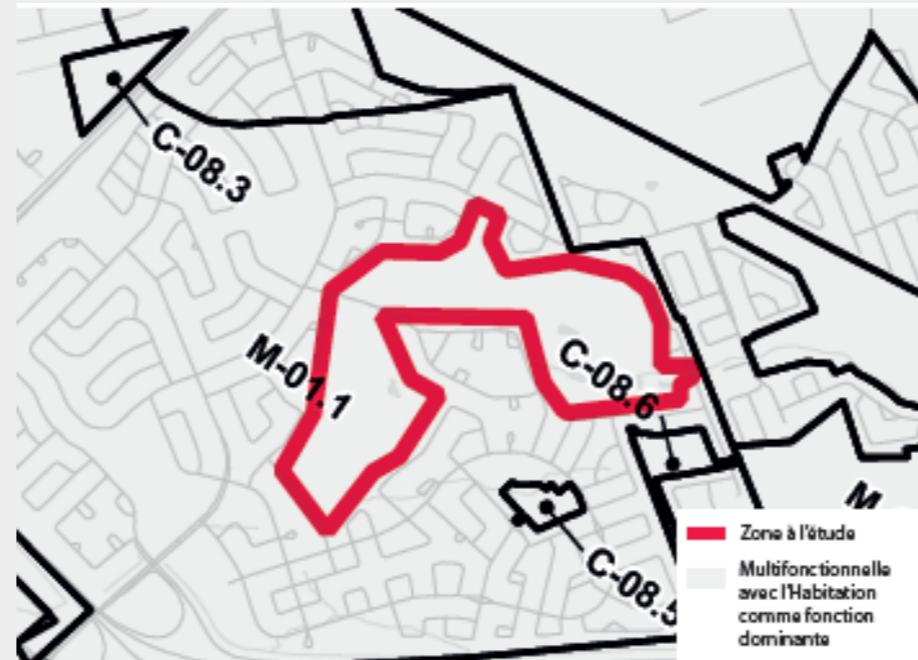
L'orientation principale est de contenir le développement dans les périmètres urbains et d'éliminer l'étalement urbain.

La CMM a imposé des densités résidentielles minimales que les MRC et les villes doivent respecter. La densité minimale imposée par la MRC de Roussillon pour le territoire de Candiac est de 25 logements à l'hectare brut.

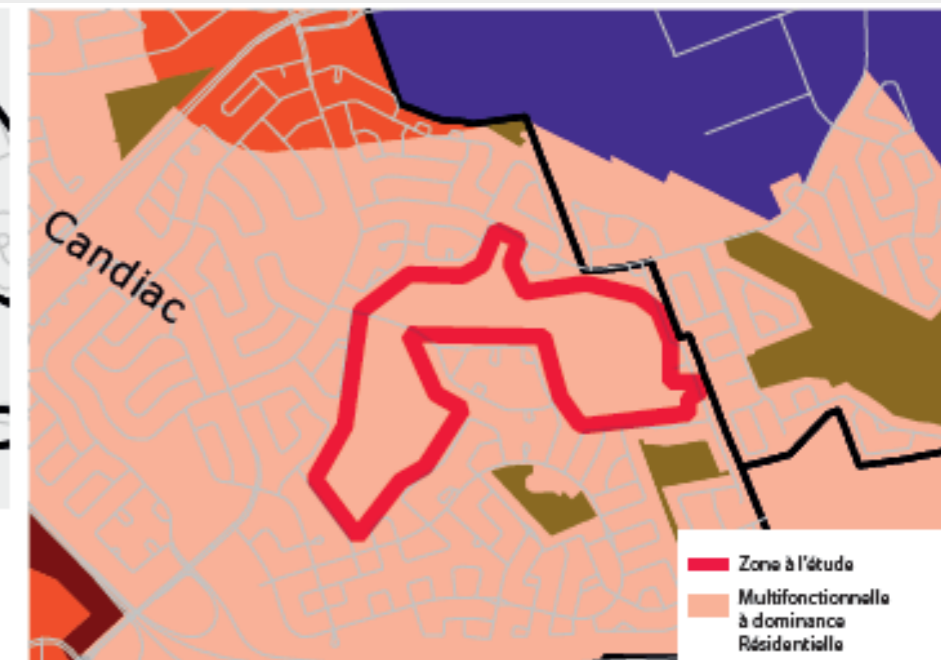
Selon le Schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon, le site de l'ancien golf fait partie d'un grand territoire dont l'affectation est multifonctionnelle avec une dominance résidentielle.

Maintenant que le golf a cessé ses activités, lorsque la Ville de Candiac révisera son plan d'urbanisme le site de l'ancien golf devra donc devenir multifonctionnel avec dominance résidentielle et atteindre une densité de 25 logements à l'hectare brut, soit plus ou moins 1300 unités de logement.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC DE ROUSSILLON (SAD)



Affectation: Multifonctionnelle (M-01.1) avec l'Habitation comme fonction dominante



Le projet de règlement 201 modifiant le Schéma révisé, adopté le 26 juin 2019, prévoit une affectation Multifonctionnelle à dominance Résidentielle (MDR-01.2)

La création d'un milieu de vie résidentiel s'inscrit dans les orientations du Schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon, qui y projette l'Habitation comme fonction dominante

LA VISION

Faire du site de l'ancien golf un projet de développement résidentiel écoresponsable dans lequel le cadre naturel est valorisé au bénéfice de l'ensemble de la population de Candiac.

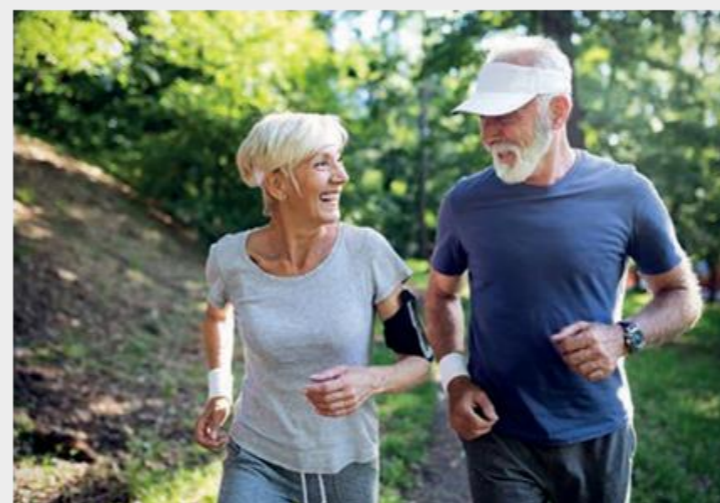
Le projet développé doit s'inscrire dans la culture architecturale et identitaire propre à Candiac.

LA VISION

RÉFÉRENCES D'AMÉNAGEMENT ET D'AMBIANCES RECHERCHÉES



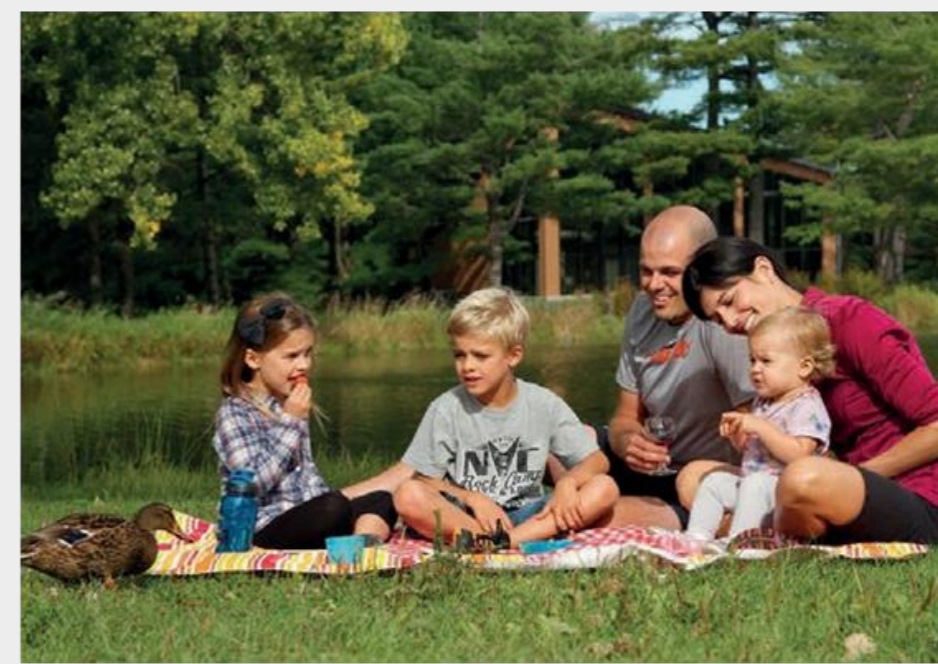
CEINTURE VERTE



RÉSEAU ACTIF

LA VISION

RÉFÉRENCES D'AMÉNAGEMENT ET D'AMBIANCES RECHERCHÉES



CŒUR COMMUNAUTAIRE ET VIE DE QUARTIER

PARCS DE SECTEURS ET MISE EN VALEUR DES BASSINS

GRANDES ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DÉVELOPPÉS PAR LES COMITÉS

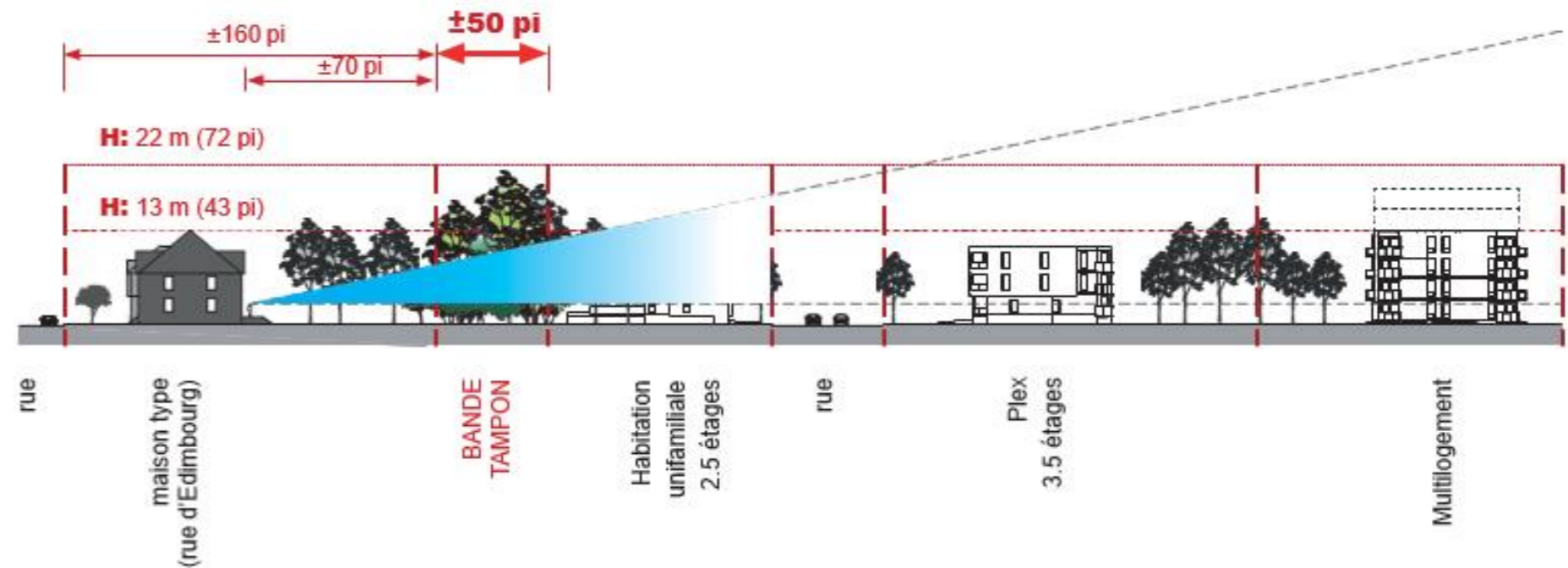
UN MILIEU DE VIE BIEN INTÉGRÉ À SON VOISINAGE

LE TRAITEMENT DES INTERFACES AVEC LES PROPRIÉTÉS LIMITROPHES

- Conserver une bande de verdure au pourtour du site (« **ceinture verte** ») suffisamment large pour protéger la quiétude et la privauté des résidences actuelles en périphérie du site (moyenne de 50 pieds).
- Aménager la ceinture verte de manière à créer une zone tampon (écran visuel) : plantations denses à feuillage permanent (conifères) de différentes hauteurs.
- Évaluer auprès de la Ville la possibilité que les riverains puissent aménager une partie de la bande tampon.

LA RÉPARTITION DES DENSITÉS

- Concentrer les immeubles de plus forte densité dans les secteurs les plus éloignés des résidences existantes en périphérie du site.
- Aménager des résidences unifamiliales sur les plus grands terrains au pourtour du site, adossées à la ceinture verte.
- Assurer une dominance des typologies résidentielles unifamiliales (isolées, jumelées et en rangées).
- Tenter de limiter la densité à plus ou moins 22 logements à l'hectare brut, en proposant un projet exemplaire en termes de développement durable.
- Tenter de limiter la hauteur des bâtiments à 4 étages, tel qu'exprimé par certains membres du comité, dans la mesure où cela permettra de respecter les exigences de densité du PMAD et sur lesquelles devra statuer ultimement la Ville.



GRADATION DE DENSITÉ : EXEMPLE CANDIACOIS - RUE CHERBOURG

GRANDES ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DÉVELOPPÉS PAR LES COMITÉS

UN MILIEU DE VIE BIEN INTÉGRÉ À SON VOISINAGE

L'ACCESSIBILITÉ VÉHICULAIRE

- Aménager un réseau viaire éliminant la circulation de transit tout en assurant l'accès aux boulevards périphériques.
- Aménager de manière sécuritaire et esthétique les interfaces avec les rues Augustin, Auteuil et Montcalm-Sud pour assurer la fluidité des mouvements. L'aménagement de carrefours giratoires devrait être privilégié et leur aménagement soigné.

LA PROTECTION DE L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE CANDIACOISE

- Constituer des ensembles homogènes et distinctifs en terme architectural.
- S'assurer d'une grande qualité architecturale pour tous les types de bâtiments résidentiels et d'une certaine diversité dans l'harmonie.
- Assurer une harmonisation avec le cadre bâti existant (revêtements extérieurs, toitures, etc.) tout particulièrement pour la bande périphérique.



PRINCIPES DE GRADATION DE DENSITÉ PROPOSÉS

GRANDES ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DÉVELOPPÉS PAR LES COMITÉS

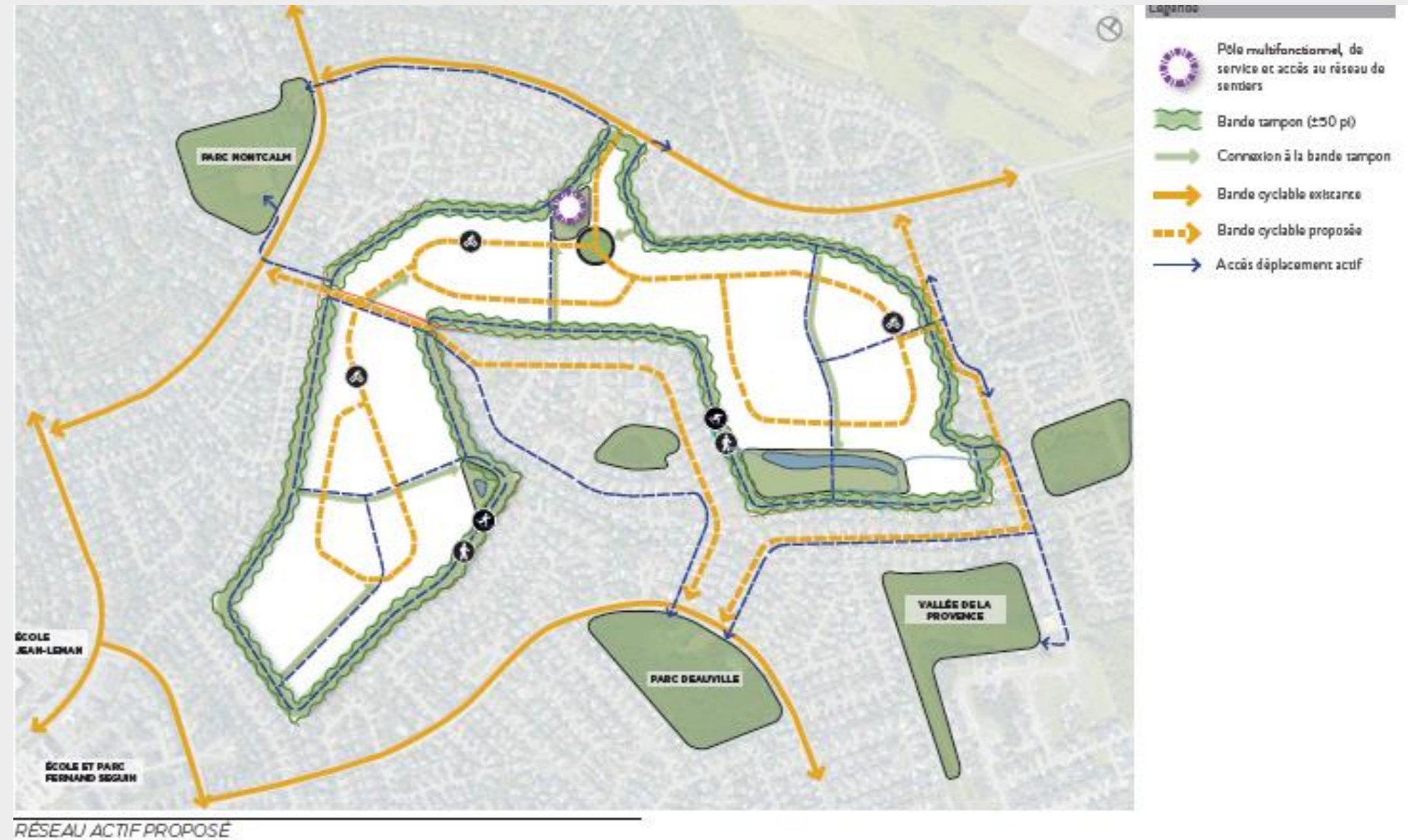
UN RÉSEAU VERT FAVORISANT LES DÉPLACEMENTS ACTIFS ET LA DÉTENTE DANS UN CADRE NATUREL

LA PRIORISATION DE LA MOBILITÉ ACTIVE

- Aménager un réseau de rue priorisant la sécurité et le confort des piétons et des cyclistes (trottoirs, passages piétons protégés, mesures d'apaisement de la circulation, etc.).
- Aménager une piste cyclable sur une artère principale à l'intérieur du projet reliée au réseau cyclable municipal sur le boulevard Montcalm et chemin Auteuil.
- Assurer l'accès sécuritaire et rapide pour les piétons à la ceinture verte à partir de leur résidence par la mise en place d'un réseau de sentiers paysagers.

LA MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES NATURELLES ET PAYSAGÈRES DANS UNE PERSPECTIVE DE RESPECT DU CARACTÈRE APAISANT DU MILIEU

- Aménager la ceinture verte exclusivement pour la marche, la raquette et le ski de fond.
- Prévoir des espaces de stationnement des vélos pour laisser le sentier aux marcheurs et randonneurs.
- Inclure plusieurs points d'accès situés entre les maisons afin d'accéder rapidement à pied à la ceinture verte.
- Aménager la ceinture verte de manière à offrir à terme un caractère le plus naturel possible, avec un sentier non pavé.
- Concevoir un aménagement paysagé en symbiose avec l'environnement naturel existant et la mise en valeur des composantes paysagères d'intérêt (étangs, massifs boisés, ceinture verte).
- Prioriser les activités de détente et de contemplation.



GRANDES ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DÉVELOPPÉS PAR LES COMITÉS

UNE COMMUNAUTÉ OUVERTE ET ACCUEILLANTE

LA CRÉATION D'UNE MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE

- Prévoir une diversité de types de logements pour répondre aux besoins des différents profils de ménages candiacois (familles, aînés) et ainsi s'assurer de la création véritable milieu de vie et non d'un ghetto.

L'IMPLANTATION D'UN PETIT SECTEUR COMMUNAUTAIRE FAVORISANT LA VIE DE QUARTIER

- Prévoir la création d'un espace communautaire rassembleur dans lequel on pourrait retrouver un bâtiment multifonctionnel (espace de travail partagé (coworking), salle d'exposition, etc.), des petits commerces et services de proximité (café, épicerie fine, boulangerie).
- Aménager une place publique bordée de petits commerces et pouvant accueillir à l'occasion un kiosque maraîcher.
- Limiter l'ampleur du volet communautaire pour éviter de générer un achalandage qui irait à l'encontre de la vocation résidentielle dominante et de la quiétude recherchée.

RÉFÉRENCES D'AMÉNAGEMENT ET D'AMBIANCES RECHERCHÉES



GRANDES ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DÉVELOPPÉS PAR LES COMITÉS

RÉFÉRENCES D'AMÉNAGEMENT ET D'AMBIANCES RECHERCHÉES

LA MISE EN VALEUR DES ÉTANGS À DES FINS ÉCOLOGIQUES ET DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Conserver les plus grands étangs et y améliorer la biodiversité.
- Concevoir une gestion des eaux de pluie durable et intégrée à l'aménagement paysager par l'utilisation de certains étangs.
- Sécuriser par la gestion des eaux de pluie et des étangs les risques d'inondation dans les secteurs les plus bas.

LE RENFORCEMENT DU CARACTÈRE « VERT »

- Assurer la qualité et la prépondérance de l'aménagement paysager sur les domaines publics et privés.
- Compenser les arbres qui devront être coupés par la plantation d'arbres d'essences indigènes diversifiées.

CONSTRUCTION DURABLE

- Exiger des constructions intégrant des mesures écoresponsables (économies d'énergies, revêtements perméables, etc.).
- Concevoir un mobilier urbain distinctif reposant sur des valeurs de durabilité.



CONCEPT D'AMÉNAGEMENT



Statistiques de développement

Superficie du site	522 449,1 m ² (+/- 52 ha)
Rues	+/- 20%
Parcs et espaces verts	+/- 20%
Développable	+/- 60%

Typologies résidentielles

- Faible densité (maisons unifamiliales isolées)
- Moyenne densité (maisons de ville, maisons unifamiliales jumalées et petits plots)
- Densité élevée (multiplex)

Nombre total d'unités	+/- 1150
Densité brute (log/ha)	+/- 22

▶ Accès véhiculaire

SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS DE CONCEPT PROPOSÉS

NOTRE ENGAGEMENT

La vision de mise en valeur du site de l'ancien golf constitue un véritable contrat social entre Groupe Maison Candiac et les résidents de Candiac.

OUTILS URBANISTIQUES

- Groupe Maison Candiac travaillera en étroite collaboration avec la Ville de Candiac pour mettre en place les outils urbanistiques appropriés.

CONTRÔLE ARCHITECTURAL

- Dans le but d'assurer une harmonie et une grande qualité architecturale et paysagère, un guide architectural et d'aménagement paysager auquel devront se conformer les développeurs sera élaboré. Le guide devrait être inclus dans la réglementation de la Ville.

NOTRE ENGAGEMENT

MITIGATION DES TRAVAUX

- Des mesures seront mises en place afin de limiter les nuisances lors des travaux. L'aménagement de l'ensemble de la bande tampon réalisée à court terme par la Ville permettrait de minimiser les impacts négatifs liés à la construction.

GESTION ARBORICOLE

- Groupe Maison Candiac s'engage à conserver 100 % des arbres en santé situés dans la ceinture verte et à conserver le plus grand nombre d'arbres en santé situés dans le reste du site.

Conséquemment, le site comptera à terme une canopée plus importante qu'actuellement.

UN PROJET AU BÉNÉFICE DE SA COMMUNAUTÉ

1. USAGES PROPOSÉS

- Un quartier écoresponsable
- Un équilibre entre espaces verts, résidentiel et activités culturelles et communautaires (un milieu vibrant)
- Un quartier multigénérationnel
- Dans le respect de la culture candiacoise

UN PROJET AU BÉNÉFICE DE SA COMMUNAUTÉ

2. ENVIRONNEMENT

- Un projet respectueux de ses milieux naturels à valeur écologique
- Une canopée dépassant largement la situation actuelle et les objectifs métropolitains
- Des bassins de rétention bonifiés en termes écologiques

UN PROJET AU BÉNÉFICE DE SA COMMUNAUTÉ

3. ESPACES VERTS

- +20 % du site protégé de manière pérenne
- Un parc linéaire de 4,5 km en continu
- Une couverture végétale bonifiée par rapport à l'existant
- Des espaces verts au bénéfice de tous les candiacois et candiacoises

4. QUALITÉ DE VIE, SÉCURITÉ ET QUIÉTUDE DES CITOYENS

- Un respect intégral des résidents en bordure du site (privauté, quiétude, qualité architecturale)
- Un souci des perspectives visuelles et de la protection de l'ensoleillement
- Des espaces communautaires et culturels aux bénéfices de tous
- Une bande tampon complètement naturalisée au pourtour du site réservée aux activités douces

5. INTÉGRATION ET RESPECT DU SECTEUR RÉSIDENTIEL

- Une architecture et un paysagement complètement contrôlé par un guide intégré à la réglementation
- Une typologie résidentielle conforme aux orientations du PMAD et au caractère spécifique de Candiac
- Un projet en harmonie avec l'existant tant dans les typologies, la densité que les hauteurs

6. ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ

- Un projet favorisant la mobilité active
- Des accès au site permettant de contrôler les flux de circulation
- Un réseau de sentiers de marche et de voies cyclables intégré et parfaitement sécuritaire, ainsi qu'un réseau de ski de fond pour l'hiver
- Une circulation contrôlée par des mesures d'atténuation tant en période de construction que durant la vie utile

7. INFRASTRUCTURES

- Des infrastructures totalement à la charge du projet
- Élimination des risques d'inondations dans les zones basses
- Des bassins de rétention bonifiés et une gestion verte des eaux de surface

UN PROJET AU BÉNÉFICE DE SA COMMUNAUTÉ

8. IMPACTS FINANCIERS ET COÛTS

- Aucune dépréciation des valeurs de revente à terme pour les riverains
- Un projet plus que positif en termes fiscal avec des revenus annuels supérieurs à 5 millions de dollars en taxe foncière et des revenus de plus de 10 millions de dollars en droits de mutation
- 20 % d'espaces verts, sans aucun frais pour les résidants, soit le double de ce qui est exigé par la LAU

UN PROJET AU BÉNÉFICE DE SA COMMUNAUTÉ

9. ÉQUITÉ ENTRE LES QUARTIERS ET LES CITOYENS

- Un projet pour tous
- Des investissements privés dont l'ensemble de la communauté pourra bénéficier sans frais
- Un accès à un site jusqu'à ce jour entièrement privé

10. ORIGINALITÉ, CARACTÈRE DISTINCTIF ET RAYONNEMENT

- Un premier projet écoresponsable pour Candiac conçu avec la communauté
- Un projet inclusif
- Un projet articulé autour de ses composantes environnementales les plus structurantes et un réseau de mobilité active
- Une confirmation de la maxime « ***Ma ville sous les arbres*** » avec une canopée de près de 40 %