

Projet de parachèvement de l'autoroute 30
entre l'autoroute 15 et l'échangeur Jean-
Leman à Candiac et à Saint-Philippe

Montérégie

6211-06-075



Modifié par les règlements

560-1, en vigueur le 22 septembre 1993

Codification administrative

Service de l'Aménagement

:jl

PRÉAMBULE

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme a permis la formulation de 96 municipalités régionales de comté. Depuis leur création, ces municipalités se sont attachées à élaborer un schéma d'aménagement dont le but principal est de définir les lignes directrices de l'organisation des différentes composantes des milieux naturel et bâti considérés d'intérêt intermunicipal ou régional.

Le schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon est en vigueur depuis le 26 mars 1987. Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Ville de Candiac faisant partie de la MRC doit maintenant s'assurer qu'avant le 25 mars 1989 (24 mois après l'entrée en vigueur du schéma) son plan directeur d'urbanisme et règlements d'urbanisme seront élaborés conformément aux objectifs du schéma d'aménagement.

Au-delà des obligations de la Loi, la révision des plans et règlements d'urbanisme constitue une occasion pour les municipalités de définir de nouvelles orientations de développement appuyées par des instruments de planification adaptée.

LE PLAN D'URBANISME

Le plan d'urbanisme est un instrument d'orientation visant l'ensemble du territoire d'une municipalité. Il a pour objet d'établir en fonction des besoins locaux, des potentiels, des contraintes du milieu et des choix effectués par le Conseil municipal, les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité, les grandes affectations du sol (répartition spatiale des diverses fonctions urbaines ou rurales) et les densités d'occupation du sol (nombre de logements à l'hectare ou tout autre paramètre de densité).

Le plan d'urbanisme peut déterminer entre autres :

- les zones à rénover, à restaurer ou à protéger;*
- le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport;*
- la nature et l'emplacement projeté des principaux réseaux d'utilité publique;*
- la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire;*
- la délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme et plan d'aménagement d'ensemble.*

De plus, le plan d'urbanisme doit être accompagné d'une description des travaux pertinents que la municipalité entend exécuter au cours des trois années subséquentes, avec une indication de leurs coûts approximatifs. Ce programme triennal sert alors d'outil de gestion à la municipalité puisqu'il permet d'établir la programmation des investissements municipaux ayant trait aux équipements destinés à la vie communautaire, à la réalisation de nouvelles voies de circulation, à l'implantation de services d'utilité publique, etc.

LES REGLEMENTS D'URBANISME

Les règlements d'urbanisme sont des instruments de contrôle des usages, des constructions, de l'occupation du sol et du lotissement sur le territoire d'une municipalité devant être adoptés en conformité avec le plan d'urbanisme et avec le schéma d'aménagement.

La Loi distingue plusieurs types de règlements en matière d'urbanisme, soit : le règlement de zonage (art. 113), le règlement de lotissement (art. 115), le règlement de construction (art. 110), le règlement sur la constitution d'un comité consultatif d'urbanisme (art. 146) et un règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme (art. 145.1).

PORTÉE LÉGALE DU PLAN ET REGLEMENTS D'URBANISME

Le plan d'urbanisme et les règlements d'urbanisme ont une portée légale et sont assujettis aux procédures d'approbation prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Conséquemment, la mise en vigueur des plans et règlements d'urbanisme requiert d'une part que soit complétée la procédure d'approbation municipale et d'autre part, que la MRC ait émis un avis de conformité sur les plans et règlements municipaux conformes au schéma d'aménagement.

INTRODUCTION

Le présent document résulte d'une série d'études devant conduire à l'adoption d'un plan d'urbanisme, au sens de la loi.

Le texte "plan d'urbanisme" regroupe huit (8) sections. La première brosse un portrait général de la Ville, de son historique et de ses principales caractéristiques. Les différentes analyses sectorielles sont regroupées à l'intérieur du second chapitre. Ces études ont permis de dégager les grands enjeux de développement (chapitre 3) à partir desquels ont été élaborés les grandes orientations d'aménagement (chapitre 4).

Les sections 5 et 6 décrivent respectivement le concept d'aménagement favorisé et les affectations des sols qui en découlent. Les travaux reliés au plan d'urbanisme que la municipalité entend exécuter dans les trois prochaines années se trouvent dans la section 7. Enfin, le dernier chapitre porte sur les règles d'interprétation et les dispositions particulières à certains territoires.

Aux fins du règlement du plan d'urbanisme, seules les sections 4, 6 et 8 constituent, avec les plans d'accompagnement 1 et 2, le règlement du plan d'urbanisme. Les autres sections soutiennent le plan d'urbanisme et guident la Ville pour sa mise en oeuvre. Le programme triennal d'immobilisation n'a pas de portée réglementaire, mais doit être adopté par voie de résolution au Conseil.

CONSTAT

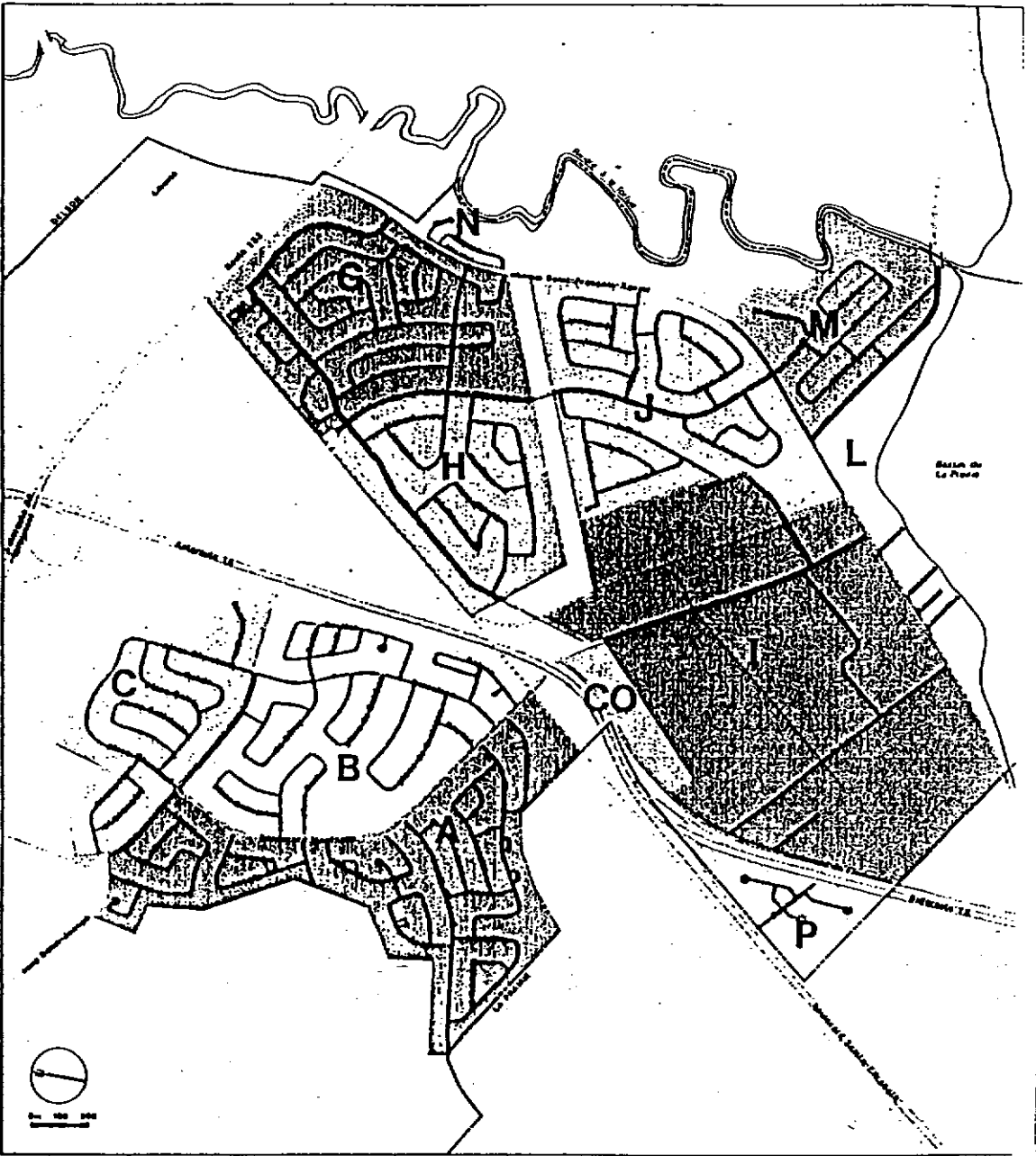
1.1 HISTORIQUE

Fondée en 1957, la Ville de Candiac est parmi l'une des rares municipalités du Québec à avoir été mise sur pied par une corporation privée le "Candiac Urban Development". Il s'agit d'une Ville entièrement planifiée qui possédait, dès ses origines, un plan directeur dans lequel étaient identifiées les principales affectations du sol (résidentielle, industrielle, commerciale, etc...).

Dans ce plan directeur, se trouve les principales caractéristiques du modèle de cité-jardin : forme des rues, liens piétonniers, principe d'autonomie de la Ville au niveau de l'emploi avec la présence d'un parc industriel important. A l'origine, la construction d'un port avait été prévue à la hauteur du bassin de LaPrairie.

La première activité à être implantée à Candiac fut l'activité industrielle avec la venue de la compagnie Consumers Glass. Les quartiers résidentiels ont été implantés par la suite. Les différents secteurs résidentiels sont regroupés par lettre alphabétique. Ainsi, on retrouve un secteur où l'ensemble des rues commence par un A, un L ou un H (voir le plan en page suivante). Les deux plus anciens secteurs de la Ville sont les "H" et les "G".

Limite des secteurs



1.2

TRAITS CARACTÉRISTIQUES

1.2.1

Superficie urbanisée

La Ville de Candiac possède environ 1 580 hectares carrés de superficie (excluant les autoroutes et leurs emprises). De cette superficie, plus de 500 hectares sont urbanisés avec une répartition des fonctions qui est la suivante :

Tableau 1

SUPERFICIE URBANISÉE - RÉPARTITION DES FONCTIONS		
<i>Fonctions</i>	<i>Superficies (hectares)</i>	<i>%</i>
<i>Résidentielle</i>	307,0	55,9 %
<i>Industrielle</i>	137,0	24,9 %
<i>Institutionnelle</i>	7,8	1,4 %
<i>Commerciale</i>	7,3	1,3 %
<i>Parcs</i>	25,8	4,7 %
<i>Golf</i>	52,3	11,8 %
TOTAL	537,7	100,0 %

1.2.2

Fonction résidentielle

a) *Facilité d'accès*

Située à vingt minutes de Montréal, la Ville de Candiac est desservie par les autoroutes 15 et 132, ce qui rend son accès relativement facile et rapide.

b) Cadre suburbain

La Ville de Candiac dégage, avec les municipalités de Brossard et St-Lambert, une image de Ville à standard élevé. Cela peut être attribuable non seulement au types d'habitation qui ont été ou qui sont construits, mais au cadre suburbain de premier ordre qui s'y trouve. La largeur des rues, les rangées d'arbres, les nombreux parcs de quartier sont autant d'éléments qui assurent une qualité de vie et qui donnent un caractère homogène à l'ensemble de la Ville.

c) Morphologie des rues locales

L'absence du système de rues en damier empêche une trop grande circulation de transit dans les quartiers résidentiels, ce qui assure tranquillité et sécurité aux résidents.

d) Absence d'activité commerciale sur les rues locales

La fonction commerciale est concentrée sur quelques artères et dans de petits centres commerciaux. L'absence de commerces ou d'activités tertiaires, entre autres de bureaux, sur les rues locales assure une tranquillité aux quartiers.

1.2.3

Fonction industrielle

Selon une enquête menée dans le cadre du schéma d'aménagement de la M.R.C. de Roussillon (M.R.C. de Roussillon, analyse sectorielle sur l'industrie, 1983), les industries se localisaient dans la municipalité de Candiac principalement pour des motifs de coûts et de disponibilité de terrains.

La proximité des autoroutes 15 et 132, de même que la présence des lignes de chemin de fer du Canadien Pacifique et du Canadien National assurent une bonne accessibilité et une desserte de premier ordre aux entreprises.

1.2.4

Fonction commerciale

Actuellement, la fonction commerciale est très limitée tant par son nombre que par son emplacement dans l'espace suburbain. Comme il a été mentionné précédemment, il n'y a pas de commerce ou de bureau à l'intérieur des zones résidentielles. D'ailleurs, il y a très peu d'espace à bureau à Candiac, si ce n'est dans le centre d'achat Montcalm et dans l'édifice de la Caisse populaire Roussillon.

1.2.5

Fonction institutionnelle

Cette fonction est aussi très limitée, la Ville de Candiac ne possédant pas son propre Hôtel de Ville, les bureaux de l'administration se trouvent dans des locaux loués à l'intérieur du centre commercial Montcalm. Les locaux des services de loisirs et de la bibliothèque se trouvent à deux autres endroits différents. La ville possède aussi un garage municipal et un poste de police.

Outre cela, trois écoles primaires se trouvent sur le territoire de la Ville. Le C.L.S.C. Kateri et le poste de police de la Sûreté du Québec sont les deux seules institutions publiques ayant leur bureaux sur le territoire de la Ville de Candiac.

ANALYSES SECTORIELLES

2.1 DÉMOGRAPHIE ET EMPLOI

2.1.1 Pour l'ensemble de la Ville

a) *Évolution de la population*

Entre 1961 et 1986, la population de Candiac est passée de 1 050 à 9 096 habitants (voir tableau 2). C'est durant cette période que la croissance a été la plus rapide affichant une augmentation annuelle de 40,5% (voir tableau 3). Jusqu'en 1976, le nombre de résidents n'a cessé d'augmenter d'environ 400 personnes par année. Ces dix dernières années, l'augmentation de la population a cependant été plus faible. Par contre, entre 1961 et 1986, celle-ci se chiffre en nombre absolu à 594 personnes, soit une hausse annuelle de 1,7%.

De toutes les municipalités de la M.R.C., Candiac est la ville qui a connu la plus forte hausse de population entre 1961 et 1986. Sa densité est relativement forte avec 516 habitants au kilomètre carré (1981).

En 1981, le nombre moyen de personnes par ménage est relativement élevé avec 3,5, ce qui est au-dessus de la moyenne québécoise qui est de 2,9 et de celle de la région métropolitaine qui est de 2,6.

b) *Projections*

Dans le cadre de la préparation du schéma d'aménagement, la M.R.C. a établi, en 1983, des prévisions de croissance pour la population de chaque municipalité. Ces prévisions tiennent compte de la croissance passée et de certaines hypothèses quant à l'évolution de celle-ci. Le tableau 4 illustre les deux hypothèses retenues.

Sur la base du recensement de 1986, la population réelle de Candiac (9 096 habitants) se situe plus près de l'hypothèse de croissance faible (8 950 habitants) que celle de la croissance forte (10 000 habitants). Toutefois, compte tenu du développement accéléré qu'a connu la municipalité de Candiac depuis les deux dernières années, la tendance en terme d'évolution de population s'approche beaucoup de l'hypothèse de croissance forte que de l'hypothèse de croissance faible. En effet, selon un relevé effectué à partir du rôle d'évaluation (juin 1988), le nombre de ménages pourrait être estimé à environ 3 220, ce qui dépasse largement l'hypothèse faible de 3 030 ménages pour 1991. Donc, selon l'hypothèse de croissance forte, les projections de population pour 1991 et 2001, seraient respectivement de 11 150 habitants (3 720 ménages) et de 13 200 habitants (5 080 ménages). Pour ce qui est du nombre moyen de personnes par ménage, celui-ci diminuerait à 3,0 en 1991 et à 2,6 en 2001.

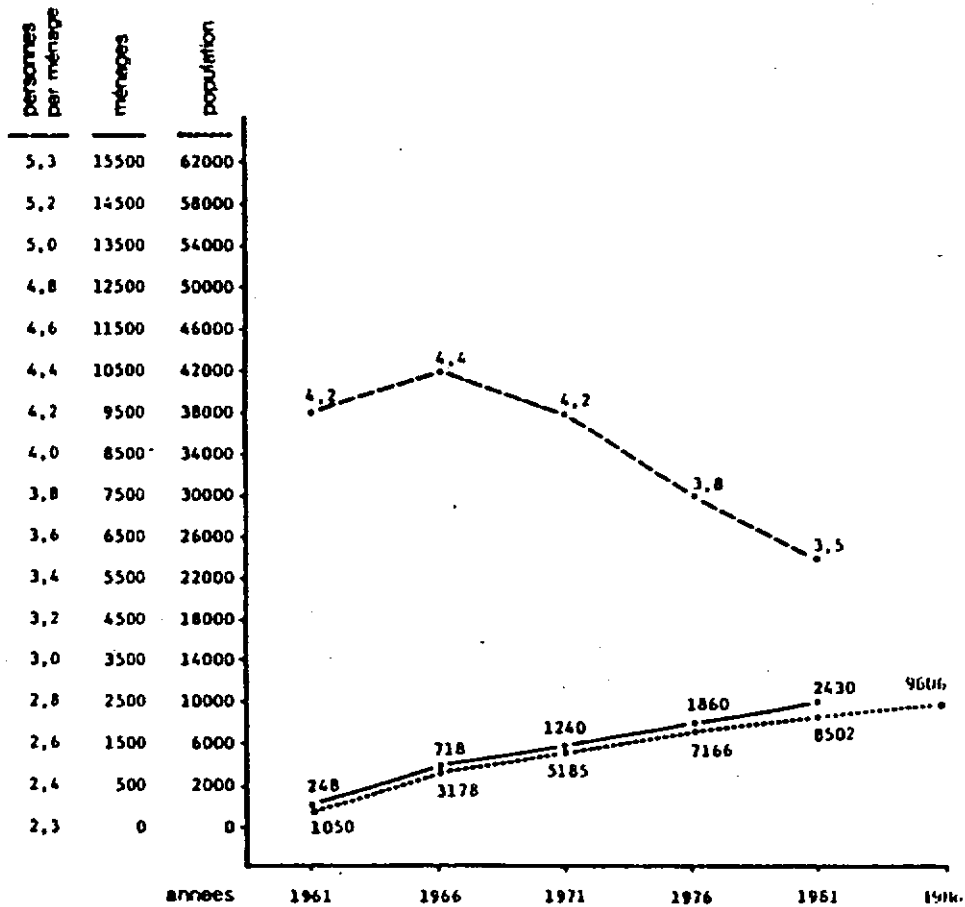
c) *Emploi*

En 1983, le nombre total des emplois fournis par les industries localisées à Candiac, s'élevait à 2 681 emplois. Selon une étude réalisée en 1977 (Candiac : rapport no.1, Longueuil, Lalande, Tétreault et associés, février 1977, p. 7), seulement 10,6% des emplois disponibles à Candiac sont détenus par les résidents de Candiac. En fait, la plupart des travailleurs proviennent des municipalités avoisinantes de la Rive-Sud (72,6%) et de l'île de Montréal (16,8%).

Le taux de chômage se situait, en 1981, à 16,5% pour les 15-24 ans et à 3,4% pour les 25 ans et plus. Le taux d'occupation des femmes est de 57,8%.

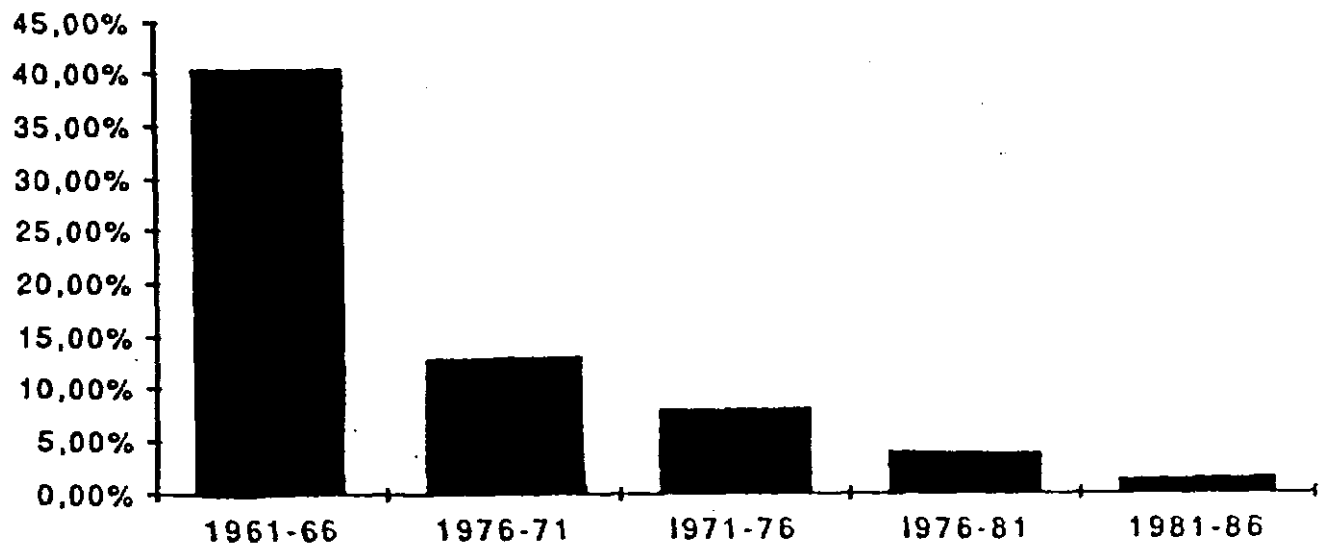
POPULATION ET MÉNAGES

CANDIAC



Mars 1988

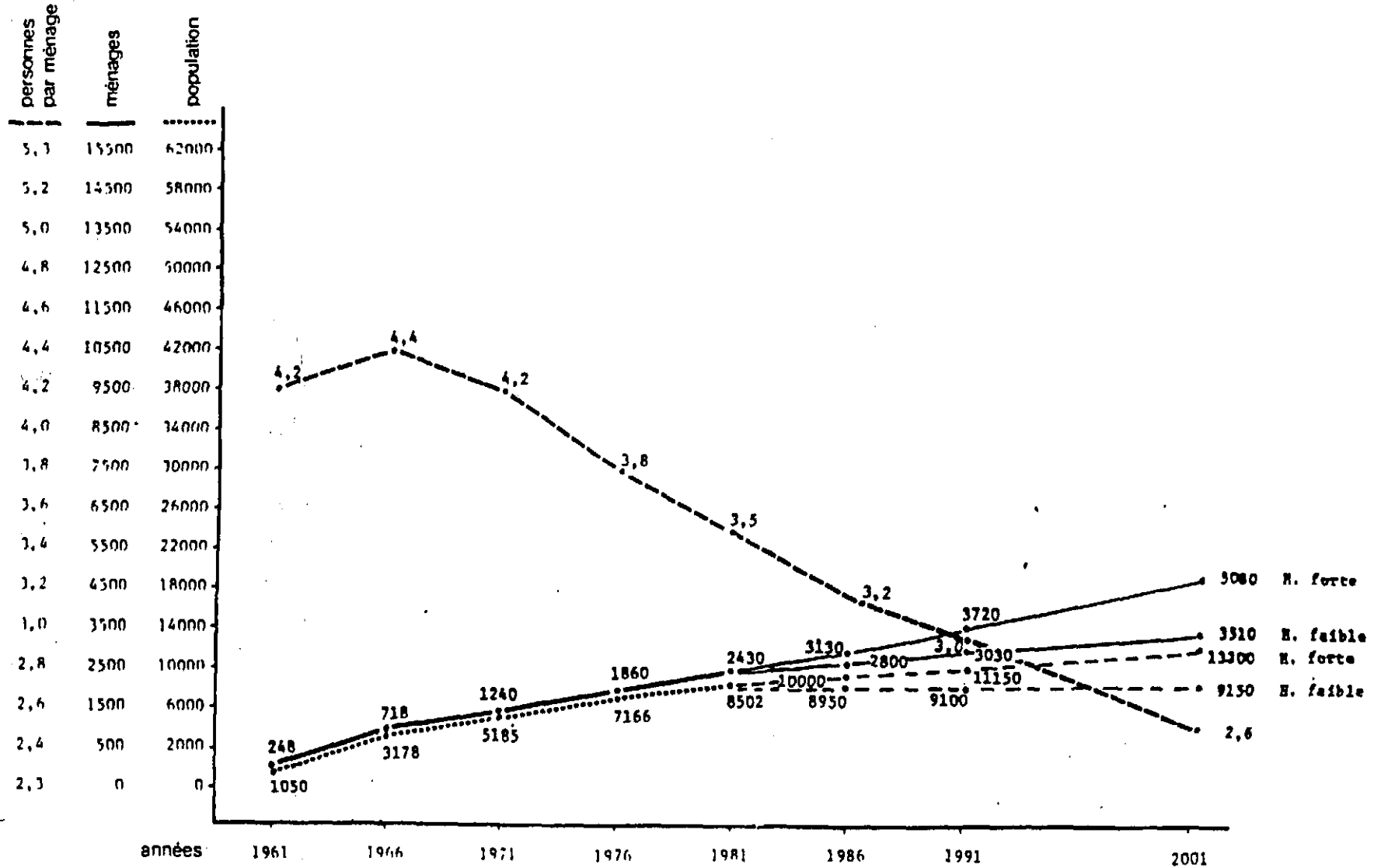
Pourcentage d'augmentation de population
par année 1961-86



POPULATION ET MÉNAGES

CANDIAC

Codification administrative



Mars 1988

DANIEL ARBOUR ET ASSOCIES INC.

2.1.2

Secteurs de dénombrement

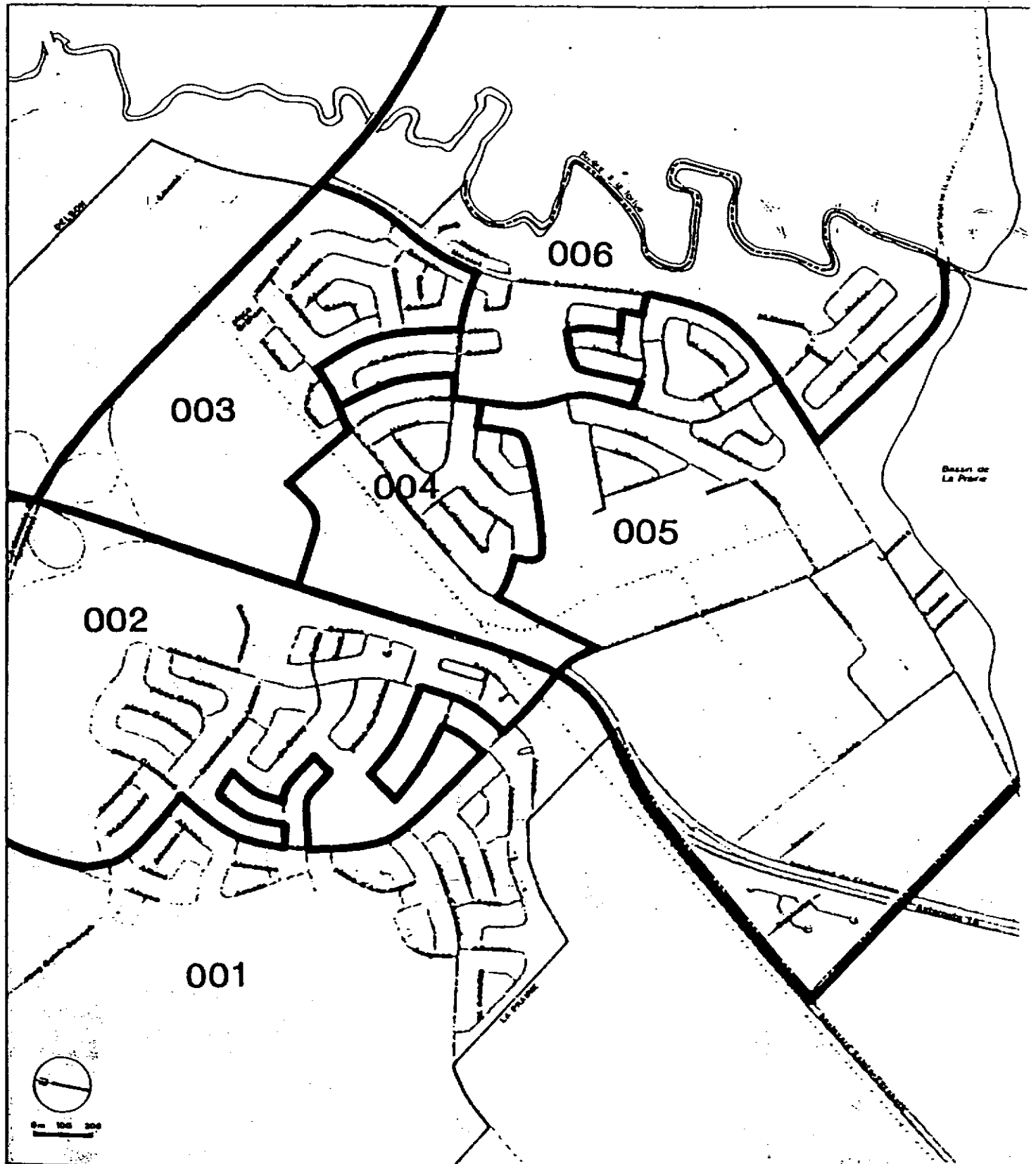
La Ville de Candiac, selon le découpage de Statistiques Canada, compte six secteurs de dénombrement (voir plan en page suivante).

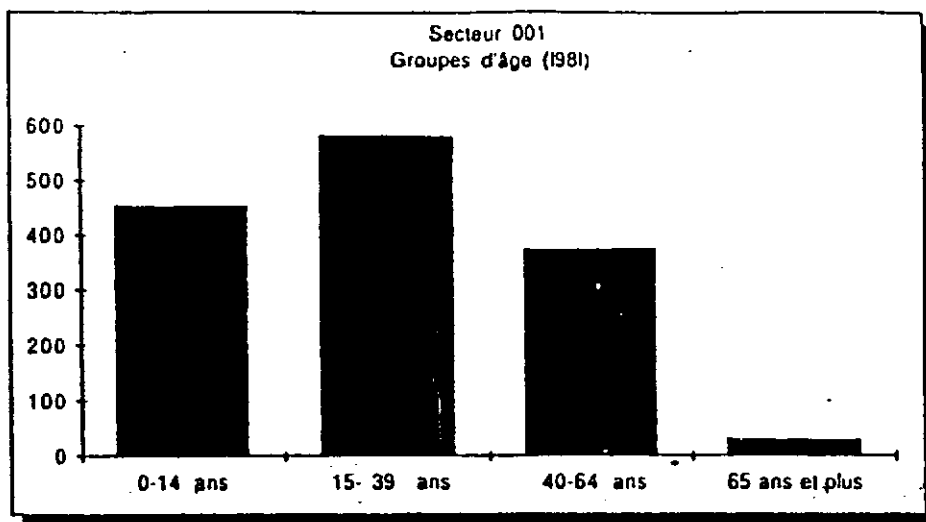
L'ensemble des secteurs présente une population relativement jeune. Un seul secteur semble montrer un vieillissement de population important, il s'agit du secteur 004 correspondant grosso modo au secteur des "H" (un des plus anciens quartiers de la Ville).

La plus grande disparité entre les secteurs se trouve au niveau du revenu moyen par ménage. Celui qui enregistre le revenu moyen par famille le plus faible est le secteur adjacent à la route 132 (0003). Par contre, les secteurs au sud-ouest de l'autoroute 15 (001 à 002) ont un revenu moyen qui se chiffre autour de 47 000 \$, en 1981, ce qui représente une disparité de près de 18 000 \$ avec le secteur précédent.

Le secteur adjacent à la Rivière à la tortue et celui incluant le parc industriel Montcalm ont un revenu moyen plus bas que les secteurs adjacents au golf avec un revenu moyen autour de 35 000 \$.

Secteurs de dénombrement (1981)





Recensement 1981 :

Population: 1 445

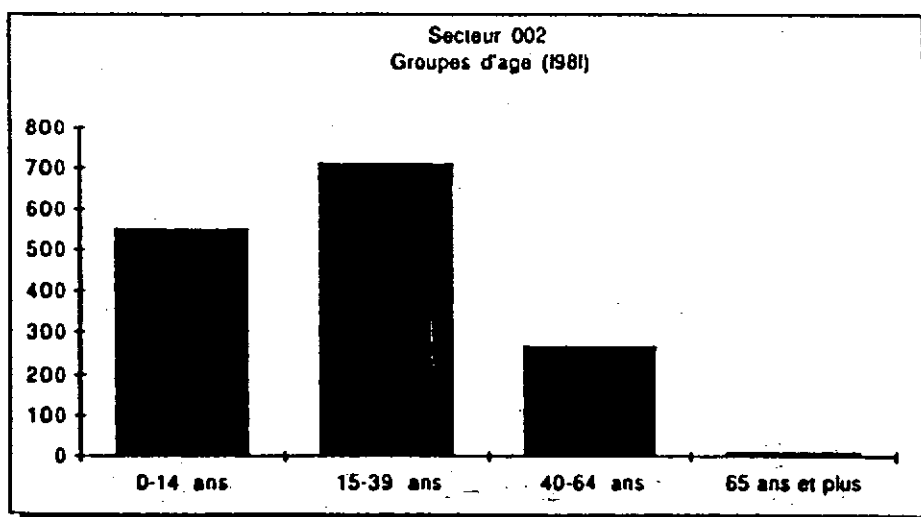
Nombre de ménages: 385

Age moyen: 27 ans

Revenu moyen des ménages privés: 47 609 \$

Nombre moyen : 3.7

de personnes par
ménage



Recensement 1981:

Population: 1545

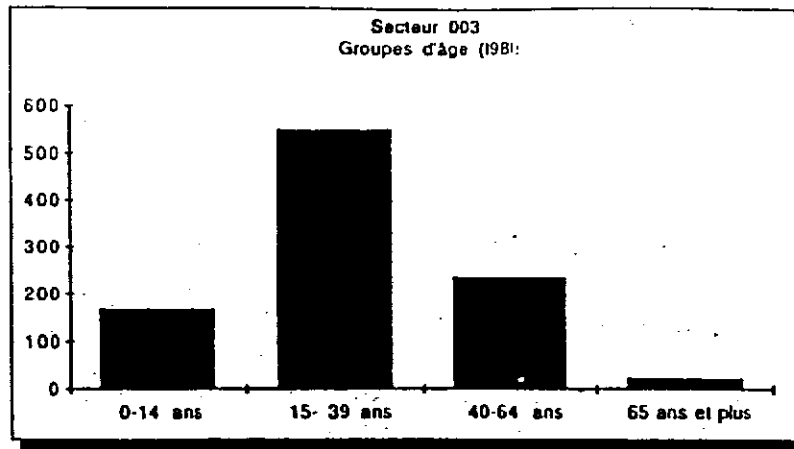
Nombre de ménages: 430

Age moyen: 25 ans

Revenu moyen des ménages privés: 47 700 \$

Nombre moyen: 3.7

de personnes par
ménage



Recensement 1981:

Population: 1190

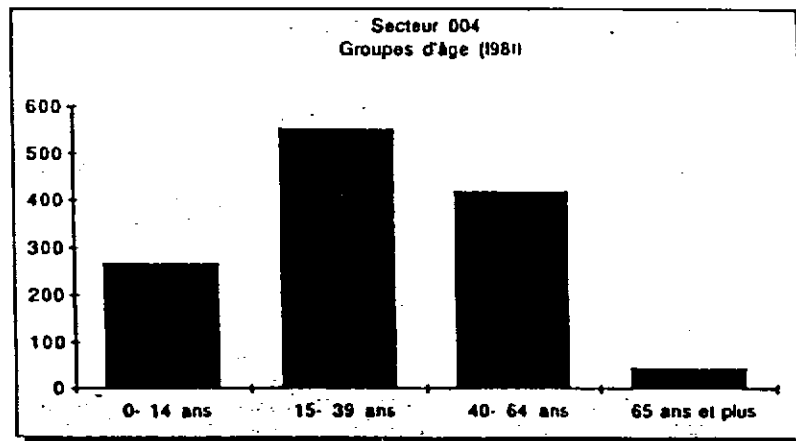
Ménage: 385

Age moyen: 26 ans

Revenu moyen des ménages privés: 29 100 \$

Nombre moyen: 3.1

de personnes par ménage



Recensement 1981:

Population: 1280

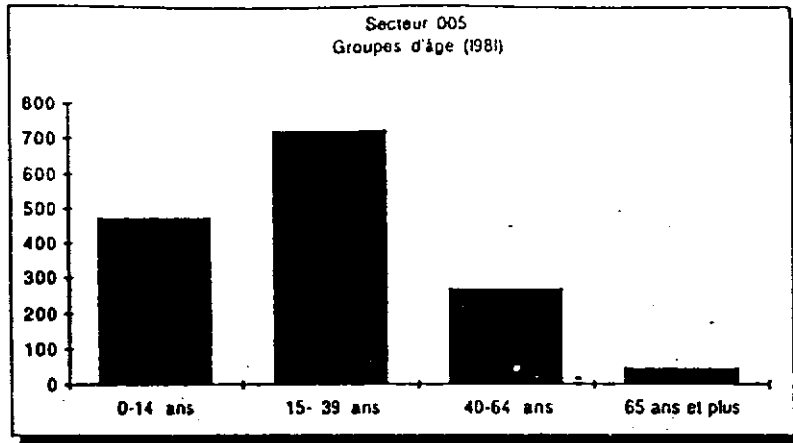
Nombre de ménages: 370

Age moyen: 31 ans

Revenu moyen des ménages privés: 36 493 \$

Nombre moyen: 3.4

de personnes par ménage



Recensement 1981:

Population: 1510

Nombre de ménages: 425

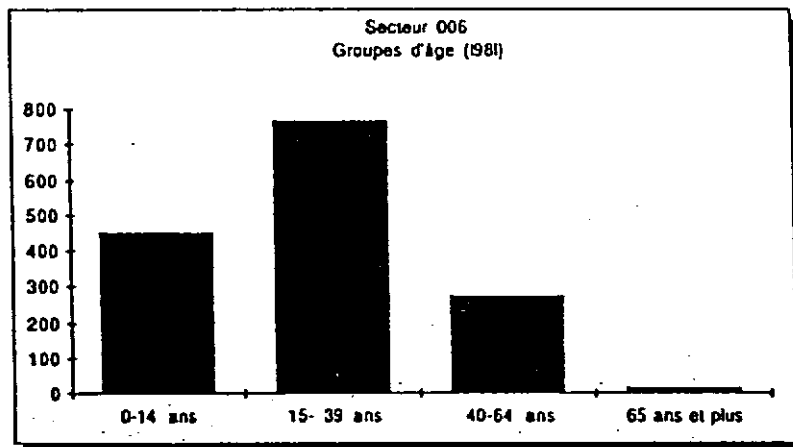
Age moyen: 27 ans

Revenu moyen des ménages privés: 34 531 \$

Nombre moyen: 3.5

de personnes

par ménage



Recensement 1981:

Population: 1525

Nombre de ménages: 445

Age moyen: 26 ans

Revenu moyen des ménages privés: 32 056 \$

Nombre moyen: 3.4

de personnes

par ménage

2.2

HABITATION ET MARCHÉ IMMOBILIER

2.2.1

Caractéristiques du stock immobilier

Le stock immobilier de Candiac est relativement homogène puisqu'il est constitué à 88% de maisons unifamiliales. Dans les secteurs "G" et "H" se trouvent quelques habitations unifamiliales contiguës.

Le nombre de multiplex est peu élevé (12% du stock immobilier) et la plupart d'entre eux se localisent près de l'autoroute 132, près du Chemin Handel (place Grieg et place de Guise), de même que dans place Mercier. Le nombre d'étages ne dépasse toutefois pas trois (3) étages et demi.

Le nombre de constructions nouvelles a sensiblement varié depuis les dix dernières années (voir graphique en page suivante). C'est en 1979 et 1986 que le plus grand nombre de constructions a été enregistré avec respectivement, 97 et 100 constructions résidentielles. C'est en 1982 que leur nombre a été le plus faible avec 18. Depuis les dix dernières années, il s'est construit environ 60 bâtiments par année. Plus de 80% de ces constructions ont été des maisons unifamiliales et ce n'est qu'en 1986 que le nombre de constructions multifamiliales a été le plus important avec 12.

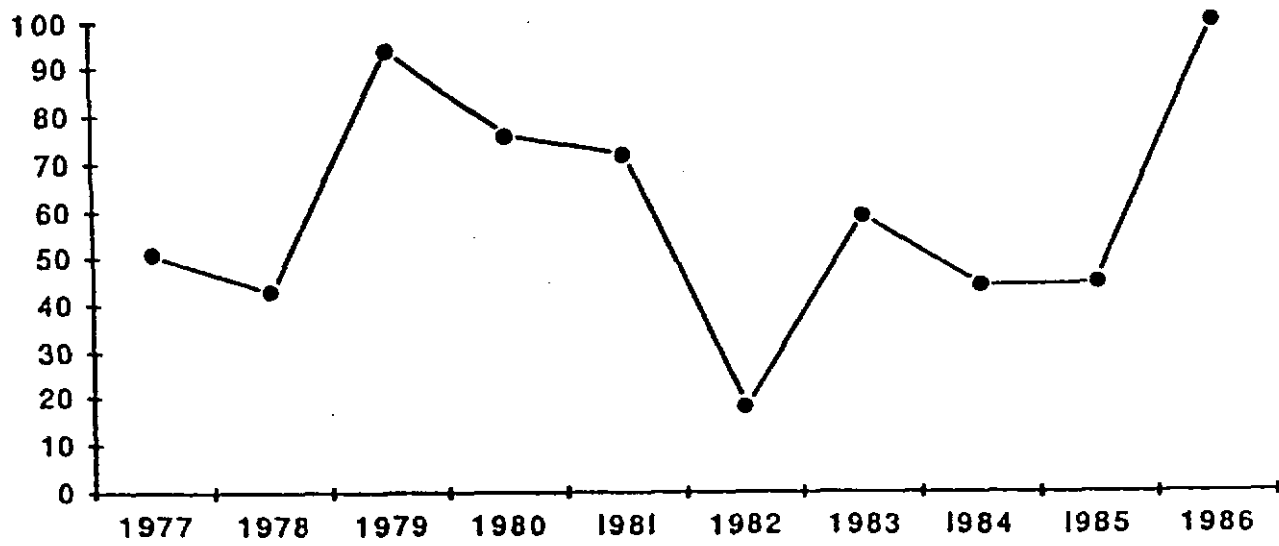
2.2.2

Transactions immobilières

La part que Candiac détient dans le marché immobilier du Montréal métropolitain, dans les transactions de maisons unifamiliales se situe autour de 1%. Pour ce qui est des transactions d'unifamiliales neuves sa part du marché est plus importante avec 1,7% en 1987, ce qui représente une hausse de 0,8% comparativement à l'année précédente. De par le nombre de maisons neuves et existantes vendues, le marché immobilier de Candiac semble être caractéristique d'un marché immobilier de banlieue à la limite de la périphérie de la grande région métropolitaine de Montréal.

Selon les données du Teela Data Management Systems, le nombre de transactions dans la catégorie de prix des 125 000 \$ et plus a sensiblement augmenté depuis les trois dernières années (voir tableau 5).

Mises en chantier
(1977-1986)



MARCHÉ IMMOBILIER - REGION METROPOLITAINE DE MONTREAL

TARLEAU 5 : VOLUME TOTAL DES VENTES DANS LES ZONES POTENTIELLES D'ATTRACTION
CONSTRUCTIONS NEUVES ET BATIMENTS EXISTANTS - UNIFAMILIALES
NOMBRE D'UNITES PAR ANNEE

	TRANCHE DE PRIX (\$)	50 - 100 000			100 - 150 000			150 - 200 000			200 000 et plus			TOTAL		
		ANNEE.	1985	1986	1987	1985	1986	1987	1985	1986	1987	1985	1986	1987	1985	1986
N E II F	Candiac	28	37	48	6	15	31	2	4	22	1	2	6	37	58	107
	Primaire	1 040	1 088	877	179	498	807	29	75	169	3	18	50	1 251	1 679	1 903
	Secondaire et tertiaire	3 311	3 134	2 453	558	1 077	1 214	110	265	348	27	113	231	4 006	4 589	4 246
	Total	4 379	4 259	3 378	743	1 590	2 052	141	344	539	31	133	287	5 294	6 326	6 256
F X I S T A N T	Candiac	133	162	145	18	45	58	0	8	16	1	3	5	152	218	224
	Primaire	3 373	4 145	4 753	432	599	1 127	67	127	297	19	47	104	3 891	4 918	6 281
	Secondaire et tertiaire	9 442	9 989	9 631	1 923	2 790	4 112	567	919	1 163	497	854	1 036	12 429	14 552	15 942
	Total	12 948	14 296	14 529	2 373	3 434	5 297	634	1 054	1 476	517	904	1 145	16 472	19 688	22 447
T O T A L	Candiac	161	199	193	24	60	89	2	12	38	2	5	11	189	276	331
	Primaire	4 413	5 233	5 630	611	1 097	1 934	96	202	466	22	65	154	5 142	6 597	8 184
	Secondaire et tertiaire	12 753	13 123	12 084	2 481	3 867	5 326	677	1 184	1 511	524	967	1 267	16 435	19 141	20 188
	Total	17 327	18 555	17 907	3 116	5 024	7 349	775	1 398	2 015	548	1 037	1 432	21 766	26 014	28 703

Source: Compilation établie par Teela Data Management Systems.

Note : - Les données de 1987 correspondent aux transactions déposées au bureau d'enregistrement en date du 31 août 1987.
- Pour fins de comparaison, les données de 1987, compilées pour un total de 243 jours, ont été rapportées sur une base de 365 jours (facteur multiplicatif: 1,5021).

MARCHÉ IMMOBILIER - REGION METROPOLITAINE DE MONTREAL

TABLEAU 6 : VOLUME TOTAL DES VENTES DANS LES ZONES POTENTIELLES D'ATTRACTION
CONSTRUCTIONS NEUVES ET BATIMENTS EXISTANTS - UNIFAMILIALES
NOMBRE D'UNITES PAR ANNEE

TRANCHE DE PRIX (\$)		50 - 100 000			100 - 150 000			150 - 200 000			200 000 et plus			TOTAL		
		1985	1986	1987	1985	1986	1987	1985	1986	1987	1985	1986	1987	1985	1986	1987
NEUF	Candiac	0,6%	0,9%	1,4%	0,8%	0,9%	1,5%	1,4%	1,2%	4,1%	3,2%	1,5%	2,1%	0,7%	0,9%	1,7%
	Primaire	23,8%	25,5%	26,0%	24,1%	31,3%	39,3%	20,6%	21,8%	31,4%	9,7%	13,5%	17,4%	23,6%	26,5%	30,4%
	Secondaire et tertiaire	75,6%	73,6%	72,6%	75,1%	67,8%	59,2%	78,0%	77,0%	64,5%	87,1%	85,0%	80,5%	75,7%	72,6%	67,9%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
EXISTANTS	Candiac	1,0%	1,1%	1,0%	0,8%	1,3%	1,1%	0%	0,8%	1,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,9%	1,1%	1,0%
	Primaire	26,1%	29,0%	32,7%	18,2%	17,4%	21,3%	10,6%	12,1%	20,1%	3,7%	5,2%	9,1%	23,6%	25,0%	28,0%
	Secondaire et tertiaire	72,9%	69,9%	66,3%	81,0%	81,3%	77,6%	89,4%	87,1%	78,8%	96,1%	94,5%	90,5%	75,5%	73,9%	71,0%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
TOTAL	Candiac	0,9%	1,1%	1,1%	0,8%	1,2%	1,2%	0,3%	0,9%	1,9%	0,4%	0,5%	0,8%	0,9%	1,1%	1,2%
	Primaire	25,5%	28,2%	31,4%	19,6%	21,8%	26,3%	12,4%	14,4%	23,1%	4,0%	6,3%	10,8%	23,6%	25,4%	28,5%
	Secondaire et tertiaire	73,6%	70,7%	67,5%	79,6%	77,0%	72,5%	87,3%	84,7%	75,0%	95,6%	93,2%	88,4%	75,5%	73,5%	70,3%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source: Compilation établie par Teela Data Management Systems.

Note : - Les données de 1987 correspondent aux transactions déposées au bureau d'enregistrement en date du 31 août 1987.
- Pour fins de comparaison, les données de 1987, compilées pour un total de 243 jours, ont été rapportées sur une base de 365 jours (facteur multiplicatif: 1,5021).

A titre indicatif, le nombre d'unités unifamiliales qui s'est transigé dans quelques-unes des municipalités de la rive-sud est le suivant :

MUNICIPALITÉS	Existant	Neuf	Total
St-Hubert	1 681	529	2 210
Brossard	1 421	455	1 876
Boucherville	694	248	942
St-Bruno	519	87	606
Laprairie	229	202	431
Candiac	224	107	331
Greenfield Park	283	3	286

De ces sept municipalités, Candiac vient en avant dernier rang avec une centaine d'unités de transigées de moins, par année, que Laprairie.

En ce qui concerne les catégories de marché visées, l'échantillon recueilli permet de constater que trois autres municipalités ont une proportion similaire de marché dans les tranches de prix de vente des unités :

	Plus de 150 000\$		Moins de 100 000\$	
	Neuf %	Existant %	Neuf %	Existant %
Candiac	26	9,3	44,8	64,7
Boucherville	7,2	7,6	9,7	63,4
Brossard	10,8	12	19,1	60,8
St-Bruno	nil	6,7	19,5	70,9

Des municipalités observées, c'est à Candiac que se trouve la plus grande proportion de transaction de 150 000\$ et plus dans la maison unifamiliale neuve. Toutefois, son marché est caractérisé par une certaine polarisation avec d'une part, une proportion importante de haut de gamme et d'autre part, de nombreuses maisons (surtout dans l'existant) qui se vendent moins de 100 000\$.

Ces municipalités ont non seulement un partage à peu près similaire dans les catégories de prix, mais aussi un taux de taxe global à peu près similaire. Sur la base de la taxation de 1986, le taux global de Candiac était de 2,10\$ du cent dollars d'évaluation, comparativement à 2,02\$ pour St-Bruno, de 1,90\$ pour Brossard et de 1,87\$ pour Boucherville. Par contre, Candiac possédait des dépenses par capita beaucoup plus élevées que ces autres municipalités.

L'an dernier, l'augmentation de valeur des propriétés à Candiac a été dans l'ensemble de 20% (valeur du marché). Au rôle d'évaluation, les propriétés devraient augmenter, en 1988, d'environ 12%.

Le marché du condominium dans les trois dernières années a été presque absent, puisque seulement 11 unités ont été vendues au total. Toutefois, un promoteur immobilier, les Maisons Candiac tente une percée cette année avec la construction de petites structures de 6 et 8 logements.

2.2.3

Évaluation des besoins en espace résidentiel

Selon les projections du schéma d'aménagement de la M.R.C de Roussillon, l'évaluation en espace résidentiel pour Candiac, est la suivante :

<i>- 1986-1991</i>	<i>31 hectares</i>
<i>- 1991-2001</i>	<i>73 hectares</i>
<i>- 1986-2001</i>	<i>104 hectares</i>

Une demande de dézonage agricole a été faite auprès de la Commission de protection du territoire agricole afin que 200 hectares soit dézonés et utilisés à des fins résidentielles. Ces nouveaux terrains propres à la construction domiciliaire répondraient donc à la demande projetée. Outre les terrains en zone agricole, la Ville de Candiac possède peu d'espace vacant disponible pour la construction résidentielle. La zone adjacente à la Rivière à la tortue sera construite dans son entier en 1990 de même que la partie autour du golf.

2.2.4

Promoteurs immobiliers

Les secteurs non construits sont la propriété de trois grand propriétaires fonciers qui possèdent à eux seuls la presque totalité des terrains non construits :

- Développements Urbains Candiac Inc.*
- Diamidia A.G.*
- Maisons Candiac Inc.*

Toutefois, dans les zones blanches, Développements Urbains Candiac et Maisons Candiac possèdent presque tout l'ensemble des terrains non construits. Dans le cas des maisons Candiac, ils construisent sur leurs propres terrains. Par contre, Développements Urbains Candiac qui est la corporation privée qui a mise sur pied la Ville, vend les terrains aux autres promoteurs.

On retrouve principalement cinq grands promoteurs immobiliers :

1) *Maisons Candiac Inc.*

*Types de construction : unifamilial isolé, condominiums et multifamiliaux
Localisation : développement Lockweld et Rivière à la Tortue*

2) *Construction Clairview Ltée*

*Type de construction : unifamilial isolé, jumelé, multifamiliaux.
Bâtiments commerciaux et industriels
Localisation : Pointe Papineau, place Barcelone*

3) *Les Habitations P.R. Inc.*

*Type de construction : unifamilial
Localisation : zone adjacente au golf*

4) *Le Groupe Maxdal Constructeurs Inc.*

Type de construction : unifamilial

Localisation : zone adjacente au golf

5) *Servico Services immobiliers Ltée*

Type de construction : multifamiliaux

Localisation : place Mercier

2.3

FONCTION COMMERCIALE

2.3.1

Pôles commerciaux existants

Les commerces sont établis dans des zones très limitées et il n'y a pas de commerce dans les quartiers résidentiels. Il y a deux centres d'achat de petite taille qui regroupent chacun une dizaine de commerces et dans le cas du centre d'achat Montcalm, les fonctions de services et de bureaux y sont aussi présentes.

Cinquante pour cent des commerces se trouvent sur rue et cinquante pour cent dans des centres commerciaux. Selon les données disponibles en 1983, on retrouvait les types de commerce et de services, ainsi que leur superficie de plancher suivants :

TYPE ET NOMBRE DE COMMERCES	SUPERFICIE DE PLANCHER (m²)
<i>Alimentation (3)</i>	1 031
<i>Pharmacie (1)</i>	193
<i>Vêtement (1)</i>	51
<i>Services personnels (4)</i>	255
<i>Automobiles (4)</i>	9 137
<i>Quincaillerie (1)</i>	372
<i>Restaurants/divertissement (4)</i>	790
SERVICES	
<i>Intermédiaires financiers</i>	1 500
<i>Services aux entreprises</i>	875
<i>Service de santé</i>	836
<i>Autres services</i>	260

Source : DAAI Étude sectorielle : commerce, Montréal, 1982. Étude réalisée dans le cadre du schéma de la MRC de Roussillon.

Dans le cadre de cette même étude, un sondage téléphonique avait révélé que la majorité des habitants de Candiac effectuaient leurs achats à l'extérieur de la municipalité. Ce n'est que dans le cas d'achat de produits d'alimentation où le pourcentage d'achat dans la municipalité était le plus élevé avec 42%. Pour ce qui est des autres types de biens, Brossard et l'île de Montréal constituaient les principaux lieux d'achat (voir tableau page suivante).

Les pôles commerciaux existants sont très limités et il n'y a pas d'activités commerciales dans les quartiers résidentiels. Les pôles commerciaux sont surtout localisés aux endroits suivants :

- de part et d'autre de la zone régionale 132, à la hauteur de St-François-Xavier (commerces artériels légers)*
- à la jonction du boulevard Montcalm et de l'Industrie (centre commercial)*
- sur le boulevard de l'Industrie (commerces artériels légers et petit centre commercial)*
- sur Jean Leman (centre médical)*
- sur Handel (centre dentaire, Caisse Populaire Roussillon)*

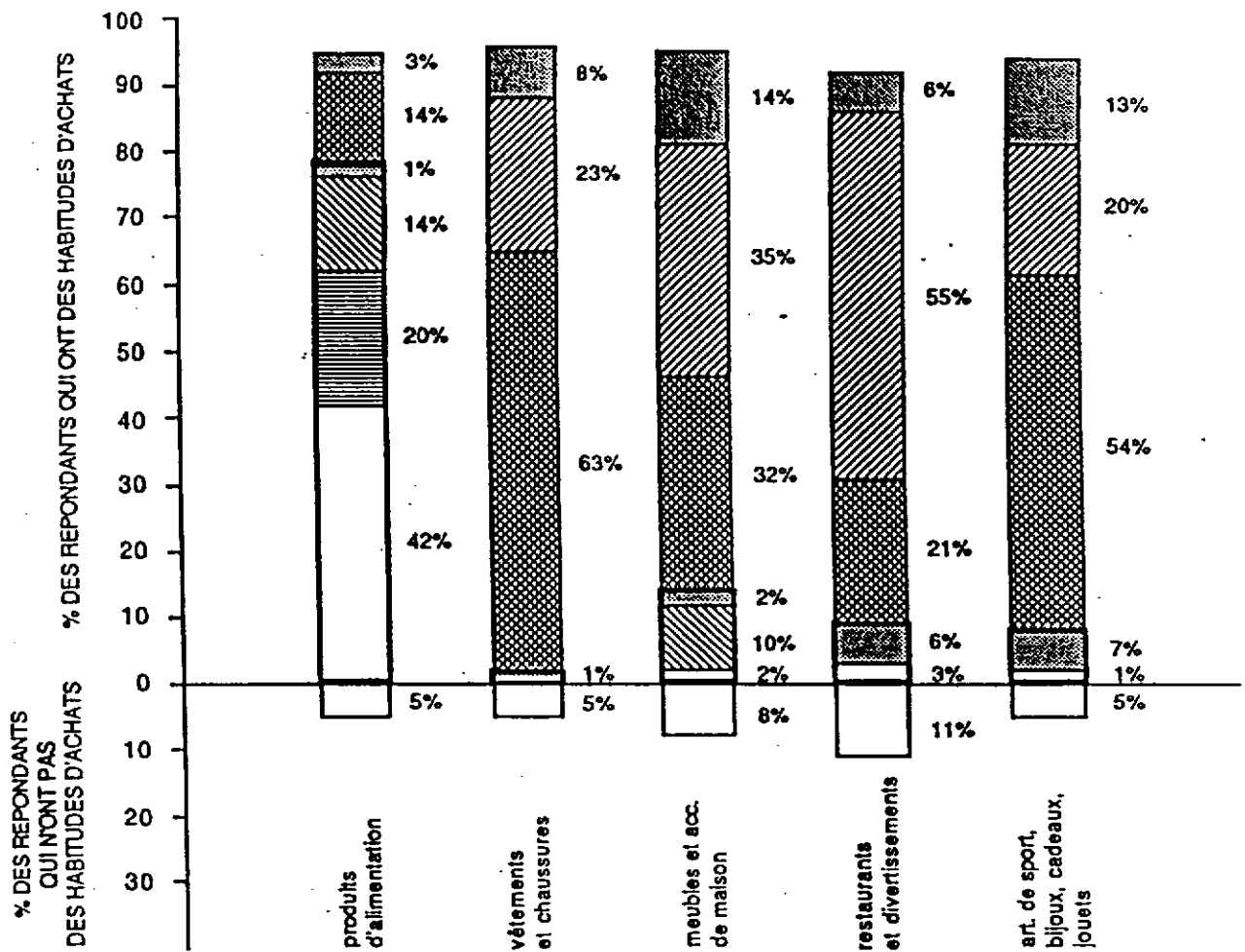
2.3.2

Centre commercial régional projeté

La construction d'un centre commercial régional de 75 800 m² est prévue pour 1991. Évalué à plus de 85 millions, ce centre sera localisé à la jonction de route régionale 132 (autoroute 30 projetée) et de l'autoroute 15. Cette implantation nécessitera des travaux importants de voirie, soient les constructions d'un viaduc au-dessus de l'autoroute 15, à la hauteur de Jean-Leman et d'un boulevard (Carroussel) qui ceinturera le site.

L'impact d'un tel centre commercial est difficile à évaluer, toutefois, il est important de prévoir des pôles commerciaux qui pourront accueillir d'autres commerces et services complémentaires.

LIEUX D'ACHATS PAR CATEGORIE DE BIENS : CANDIAC



Légende



Source : Sondage téléphonique, I.Q.O.P., novembre 1983

DANIEL ARBOUR ET ASSOCIES INC.

2.4

SECTEUR INDUSTRIEL

2.4.1

Situation actuelle

Il y a deux parcs industriels situés aux extrémités nord-ouest et sud-ouest de la Ville. Le premier constitué est le parc industriel Montcalm, et il est développé presque à pleine capacité. La plupart des industries qui y sont présentes se sont implantées à la fin des années '50 et '60. Il s'agit, en général, d'industries lourdes. Les tailles de ces entreprises sont imposantes et elles comptent pour la plupart 100 employés et plus.

Le parc Champlain, quant à lui, n'a fait l'objet que d'une seule implantation, soit celle de l'usine Liberté. Il présente toutefois, un bon potentiel de développement à court et moyen terme dans la mesure où les services municipaux sont à proximité, que sa localisation est excellente et qu'il y a une bonne disponibilité de terrains.

Selon une étude effectuée par notre firme lors de l'élaboration du schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon, 8 des 9 entreprises qui exportaient aux États-Unis étaient localisées à Candiac. Toujours selon cette étude, la disponibilité et le coût des terrains étaient les principaux facteurs de localisation.

Malgré la proximité des quartiers résidentiels, la présence d'industrie ne semble pas causer de nuisance majeure, si ce n'est qu'elle n'occasionne un trafic lourd important.

Plusieurs industries sont reliées directement au réseau de chemin de fer. De fait, la proximité du réseau ferroviaire amène une augmentation de la valeur des terrains à des fins industrielles.

TABLEAU 7 : INDUSTRIES A CANDIAC PAR GROUPE INDUSTRIEL ET NOMBRE D'EMPLOYES

- La Cie Consumers Glass Ltée	Bouteilles et pots en verre	454
- Fiberglass Canada Inc.	Isolation	314
- Imprimerie canadienne Gazette	Imprimerie et lithographie	278
- Loeweld Inc.	Produits métalliques	236
- Papier Perkins Ltée	Papier de toilette	191
- Imprimerie Southam Ltée, Div. Formules commerciales et imprimerie de spécialités	Imprimerie	184
- Schwartz Inc.	Produits alimentaires	129
- Industrie M.K.E. Inc.	Produits électriques	106
- Minoterie Ogilvie Ltée	Amidon, gluten, dextrine	98
- International Lough Dresser Canada Inc.	Produits en caoutchouc	97
- Bristol-Myers Canada Inc.	Spécialités pharmaceutiques	84
- Moneywell-Amplitol Inc.	Systèmes d'alarme	81
- Société industrielle Fox Inc.	Accessoires décoratifs	66
- Parfumerie Versailles Ltée	Parfums	59
- Diversey Wyandotte Inc.	Produits sanitaires	37
- General Latex Inc.	Latex liquide	33
- Précimold Inc.	Produits de plastique	24
- Journal "Le Reflet"	Journal hebdomadaire	9
- Vinaigres Laurentiens Ltée	Vinaigre	9
- Alain Enr.	Portes de foyer	8
- H.F. Produits Ltée	Produits de plastique	8

2.4.2

Évaluation de besoins en espaces industriels

Dans le cadre de la préparation du schéma d'aménagement, des prévisions en terme de besoins en espaces industriels avaient été établies sur la base des tendances passées. Celles-ci avaient été évaluées de la façon suivante pour Candiac :

<i>- 1981-1986</i>	<i>35 hectares</i>
<i>- 1986-1991</i>	<i>35 hectares</i>
<i>- 1991-2001</i>	<i>70 hectares</i>
<i>- 1981-2001</i>	<i>140 hectares</i>

2.5

RÉCRÉATION ET PARCS

La municipalité de Candiac offre à sa population les espaces et les équipements destinés aux activités de détente et de loisirs qui ne sont pas offertes sur une base commerciale ou qui doivent être accessibles à l'ensemble de la communauté. Le réseau d'espace vert constitue l'un des principaux éléments qui puissent assurer une qualité de vie dans les quartiers et à l'échelle de la municipalité.

Les besoins en espace vert sont directement proportionnels à la taille et à l'évolution de la population. C'est pourquoi il est justifié, dans un processus de planification, de procéder à l'inventaire des équipements existants et de tenir compte des besoins futurs de la population.

2.5.1

Espaces verts et équipements existants

La Ville de Candiac possède trois types de parcs suivants :

- les parcs de voisinage qui sont habituellement de petite taille et qui servent surtout à l'utilisation quotidienne des enfants en bas âge. Leur aire de desserte est d'environ 0,6 km;*
- les parcs de quartiers qui possèdent généralement des équipements qui exigent une bonne superficie de terrain (terrain de baseball, soccer, etc.) dont le rayon de desserte est plus grand (1,2 km) et les usagers plus nombreux;*
- le parc municipal qui offre des activités destinées à l'ensemble de la population.*

a) Parc de voisinage

Parc St-François-Xavier : pataugeuse, aires de jeux pour enfants, tables de pique-nique, jeux de pétanques et jeux de fer (2 324 m²).

Parc Jason : glissade, tables de pique-nique, jeux de fer, bancs, patinoire, piscine, pataugeuse, aires de jeux pour enfants (13 013 m²).

b) Parcs de quartiers

Parc Handel : chalet, deux losanges de baseball ou football, 2 piscines, 1 pataugieuse, 3 courts de tennis, aires de jeux pour enfants, patinoire, piste de jogging, tables de pique-nique et jeux de volleyball (19 514 m²).

Parc Montcalm : chalet, 1 losange de baseball, softball, 1 piscine, 1 pataugieuse, 2 courts de tennis, 3 terrains de soccer, patinoire, piste de jogging, tables de pique-nique et jeux de volleyball (44 145 m²).

c) Parcs municipaux

Parc de La Promenade : table de pique-nique, estrade de théâtre (97 937 m²).

La superficie des parcs totalise 171 933 m² de parcs et elle couvre 4,7% de la superficie urbanisée. Le nombre d'hectares de par 1 000 habitants est de 1,8 hectare.

Les aires desserte de ces parcs couvrent l'ensemble des quartiers, toutefois, dans la partie à l'est de la 15, il n'y a qu'un seul parc, soit le parc Montcalm. Cependant, ce secteur bénéficie de la présence du golf. D'une superficie d'environ 53 hectares, ce golf privé a fait l'objet de plusieurs réaménagements majeurs depuis les deux dernières années, avec, entre autres, la construction d'un lac artificiel. Au niveau technique, les parcours ont aussi été améliorés.

Les activités à l'intérieur (patinage, baignade, hockey, etc.) ont lieu à l'aréna du Portage à St-Constant et au Centre civique à Delson.

2.5.2

Espaces verts projetés

a) Les parcs

La Ville de Candiac prévoit l'aménagement d'une base de plein air et d'un parc linéaire en bordure de la Rivière à la Tortue. La base de plein air comprendrait, entre autres, un terrain de soccer, des glissoires, un chalet et une patinoire. Pour ce qui est du parc linéaire, il s'agit d'une bande de verdure de quinze mètres longeant la rivière qui serait utilisée pour des fins de randonnée pédestre. Ce parc linéaire totaliserait 36 000 m².

Ce secteur fera l'objet d'une troisième intervention par l'aménagement d'un parc de voisinage de plus d'un hectare. Ce parc serait localisé à l'arrière de Place Mercier.

Le schéma de la M.R.C. de Roussillon propose de créer un parc linéaire intermunicipal sous la ligne d'Hydro-Québec. Une piste cyclable et une piste de ski de fond y seraient aménagées.

b) Le réseau vert linéaire intégré

La municipalité de Candiac possède de nombreux sites propices à une mise en valeur à des fins récréatives. Mentionnons, entre autres, le Bassin de Laprairie, les boisés aux abords du golf, les digues de la voie maritime, etc.

L'ensemble des parcs existants ou projetés devra faire l'objet d'un réseau intégré relié entre eux grâce, entre autres, à des pistes cyclables, des sentiers piétonniers et même dans le cas du Bassin de Laprairie, de petites embarcations permettant d'avoir accès à la digue de la voie maritime.

2.5.3

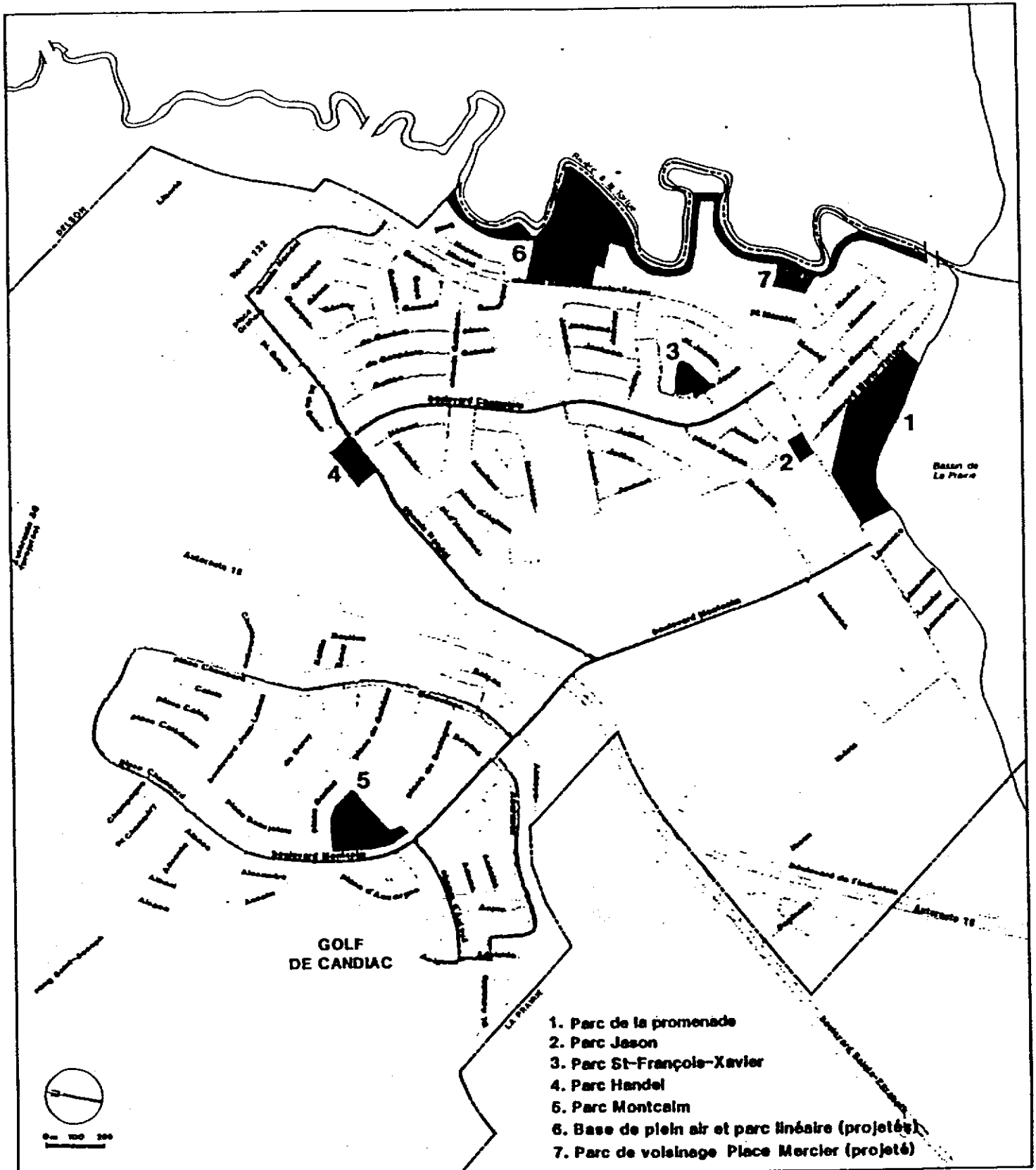
Récréation et activités culturelles

a) Bande cyclable

L'ensemble du réseau cyclable se trouve sur rue et totalise 10,3 km. Cette bande cyclable couvre tous les quartiers et lie l'ensemble des parcs.

Outre les projets de rivière à la Tortue et de l'emprise d'Hydro-Québec, une piste cyclable intermunicipale sur le boulevard Marie-Victorin est prévue au schéma d'aménagement de la M.R.C. de Roussillon.

Espaces verts et bande cyclable



b) Centre communautaire

Il y a un centre communautaire situé dans le parc Handel. Les salles servent à diverses activités dont des soirées de danse et des rencontres. Il ne s'y tient toutefois pas d'exposition ou de représentation de théâtre ou de spectacle.

Selon le Ministère des affaires culturelles, une municipalité de 10 000 habitants devrait avoir l'équivalent d'une maison de la culture avec une salle polyvalente, avec ou sans bibliothèque intégrée. Toutefois, cela ne fait l'objet d'aucune norme gouvernementale.

c) Bibliothèque municipale

Compte tenu de la population desservie, la bibliothèque de Candiak répond généralement aux normes fixées par le Ministère des Affaires culturelles. En fait, elle dépasse la norme fixée pour le nombre de livres, mais sa superficie est toutefois en deçà de ce qui est prescrit.

TABLEAU 8

BIBLIOTHÈQUE MUNICIPALE DE CANDIAC ET NORMES RECOMMANDÉES

	Candiak	Normes
<i>Population desservie</i>	9 000	9 000
<i>Nombre de livres</i>	49 105	31 300
<i>Employés (nombre)</i>	4	4,5
<i>Superficie totale</i>	325 m ²	655 m ²

Source : *Ministère des Affaires culturelles, Enquête sur les bibliothèques publiques : Ville de Candiak, février 1987.*

2.6

FONCTIONS PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE

2.6.1

Équipements scolaires

a) *Commission scolaire Les Goélands*

Il y a trois écoles primaires francophones à Candiac, il s'agit des écoles St-Raymond, St-Marc et Jean-Leman. Chacune d'elle possède aussi des classes de niveau préscolaire. Selon les prévisions de la Commission scolaire des Goélands, l'augmentation prévisible par année est de 40 élèves répartie sur un période de 6 ans, le nombre total d'augmentation par rapport à la situation actuelle serait de 240 étudiants. Toutefois, ces données ne tiennent pas compte d'une augmentation importante qui serait amenée par un développement immobilier de grande envergure. En fait, elle ne prend en compte que l'évolution connue par le passé et l'augmentation naturelle de la population.

Selon les conclusions de l'étude, les écoles primaires francophones de Candiac suffisent pour loger le nombre d'élèves prévu pour les 6 prochaines années. Toutefois, avec les projets de développement immobilier connu, il semble que ces prévisions soient limitées. Selon les responsables de la Commission scolaire des Goélands, on devrait prévoir à moyen terme l'espace suffisant pour la construction d'une école primaire de 400 élèves qui devrait être localisée préférentiellement dans la partie à l'ouest de l'autoroute 15.

La construction d'une école secondaire de premier niveau (500 étudiants) est prévue pour la fin de 1988. Le choix de sa localisation n'est pas encore définitif, mais la municipalité de Candiac est l'une des deux municipalités en liste. L'emplacement proposé pour sa construction est la partie qui fait face au centre commercial projeté (pointe Iberville).

b) *Commission scolaire protestante de la Rive-sud*

L'école Champlain est une école primaire d'immersion française qui compte près de 300 élèves. Le territoire couvert par cette institution ne se limite toutefois pas à Candiac, mais aussi à plusieurs municipalités adjacentes dont, St-Philippe, St-Constant, Laprairie et Ste-Catherine.

L'école est utilisée à capacité maximum. Elle possède une garderie qui peut accueillir 50 enfants après les heures de cours.

c) Transport scolaire

<i>Écoles</i>	<i>Nombre d'élèves voyagés</i>
<i>St-Raymond</i>	<i>147</i>
<i>St-Marc</i>	<i>296</i>
<i>Jean Leman</i>	<i>197</i>
<i>Champlain</i>	<i>Non disponible à Candiatic</i>

2.6.2 Équipements socio-communautaires

2.6.2.1 Garderies

L'évaluation des besoins en terme de nombre de places en garderie ou en milieu de garde familiale a été calculée à partir du nombre d'enfants de 4 ans et moins et du taux d'occupation des femmes. Il n'y a actuellement sur le territoire de la municipalité qu'une seule garderie, soit celle du C.L.S.C. Kateri qui possède 60 places.

Selon les évaluations effectuées, le nombre de places en garderie ou en milieu de garde familiale devrait être augmenté à 400 places. Il faut toutefois mentionner que ce calcul ne tient pas compte des places offertes dans les services de garde non-reconnus.

2.6.2.2 Autres institutions publiques

Le C.L.S.C. Kateri offre des services de santé, d'animation communautaire, de maintien à domicile.

Le seul lieu de culte à Candiatic est le centre communautaire St-Marc localisé sur le chemin Handel.

2.7

INFRASTRUCTURES

2.7.1

Approvisionnement en eau potable

Une étude concernant l'alimentation en eau potable a été commandée pour les municipalités de Delson, Ste-Catherine, St-Constant et Candiac. La production insuffisante de l'Usine de filtration de Candiac et les réserves restreintes entraînent des problèmes d'alimentation en eau dans les municipalités les plus éloignées de l'Usine de filtration.

Le rapport recommandait toute une série de mesures à moyen et long terme. L'une de ces recommandations a déjà été réalisée avec la construction d'un réservoir d'une capacité de 2 millions de gallons impériaux. Ce réservoir est localisé près de l'autoroute 132 à la hauteur du boulevard Jean-Leman.

De plus, des travaux d'agrandissement de l'Usine sont actuellement en cours et devraient se terminer en 1988. Aux coûts de 17 millions, cet agrandissement augmentera la capacité à 18 millions de gallons impériaux par jour.

2.7.2

Assainissement des eaux

Suite à la recommandation du plan directeur intermunicipal d'assainissement des eaux usées, la construction d'une usine de traitement primaire, localisée sur l'île de Ste-Catherine est actuellement en cours. Le déversement des eaux traitées se fera dans le fleuve au-delà de la digue de la voie Maritime.

En ce qui concerne le réseau municipal, les deux principaux collecteurs pour les égouts sanitaires sont localisés à la hauteur du boulevard Montcalm et du chemin St-François-Xavier.

Une étude commandée par la Ville pour la desserte des secteurs adjacents au golf concluait que le réseau actuel, pour cette partie du territoire, ne pouvait accueillir un développement domiciliaire de plus de 30 hectares (1). Donc, tout développement supérieur à cela exigerait des travaux d'infrastructure importants.

Pour ce qui est du réseau d'égout pluvial, les trois principaux collecteurs sont localisés à la hauteur du boulevard Montcalm, de l'avenue Ibéria et du boulevard Jean-Leman. Les émissaires sont localisés dans le Fleuve, à la hauteur de la rue Laurence, dans le ruisseau St-Jacques et dans la Rivière à la Tortue.

Le secteur localisé au sud du golf nécessite des travaux de drainage importants évalués à deux millions de dollars (2).

2.7.3 Électricité et gaz

Le réseau principal de gaz longe la 132.

Deux lignes de transmission d'électricité passent d'est en ouest du territoire de la Ville de Candiac. La servitude d'Hydro-Québec couvre plus de 22,7 hectares. Le corridor sous la ligne d'Hydro a été identifié au schéma de la M.R.C. de Roussillon comme un corridor récréatif intermunicipal.

2.7.4 Réseau de câblodistribution

Le réseau de câblodistribution est la propriété de la Ville de Candiac.

(1) Patry, Laporte et Associés, Collecteur sanitaire "Chambord", analyse de capacité, Mtl, 1987

(2) Patry, Laporte et Associés, Ville de Candiac, secteur du golf: Étude de drainage pluvial. Nov. 1987

2.8 TRANSPORT ET CIRCULATION

2.8.1 Transport en commun

La Commission intermunicipale de transport "Le Richelain" dessert l'ensemble des quartiers de Candiac. Ce réseau relève de la S.T.R.S.M. et ses deux principaux points de rabattement sont le terminus de Longueuil et celui du centre-ville de Montréal.

2.8.2 Réseau routier

a) *Réseau existant*

Au croisement de l'autoroute 15 de la route régionale 132, la Ville de Candiac possède une facilité d'accès de premier ordre tant vers Montréal que les États-Unis. Toutefois, elles ont pour effet de créer des barrières physiques importantes (voir plan en page suivante). En fait, seul le boulevard Montcalm traverse la Ville du nord au sud.

La hiérarchie du réseau routier se définit comme suit :

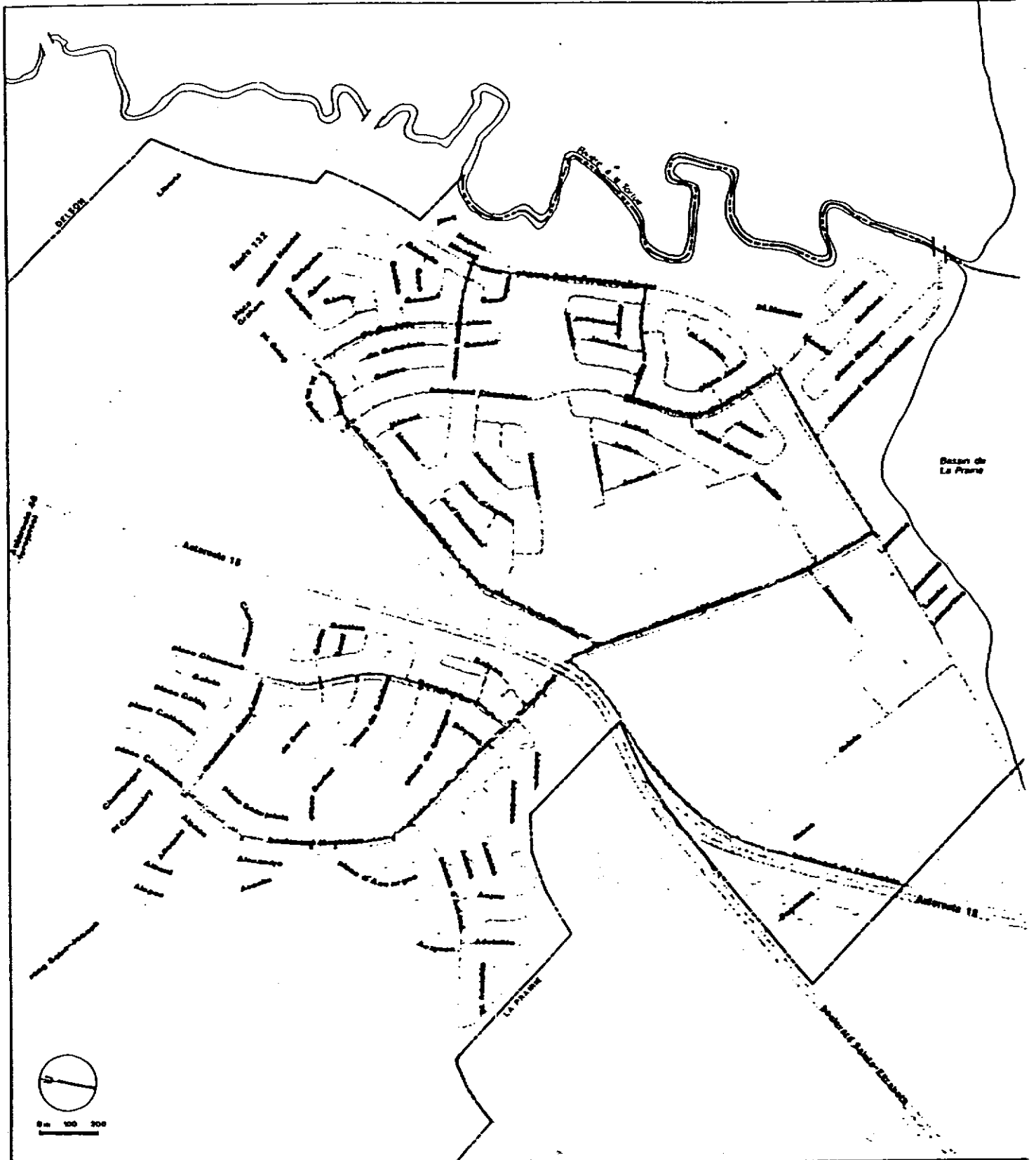
Artères :

- Montcalm*
- de l'Industrie*
- Champlain*
- Jean-Leman*
- Saint-François-Xavier*

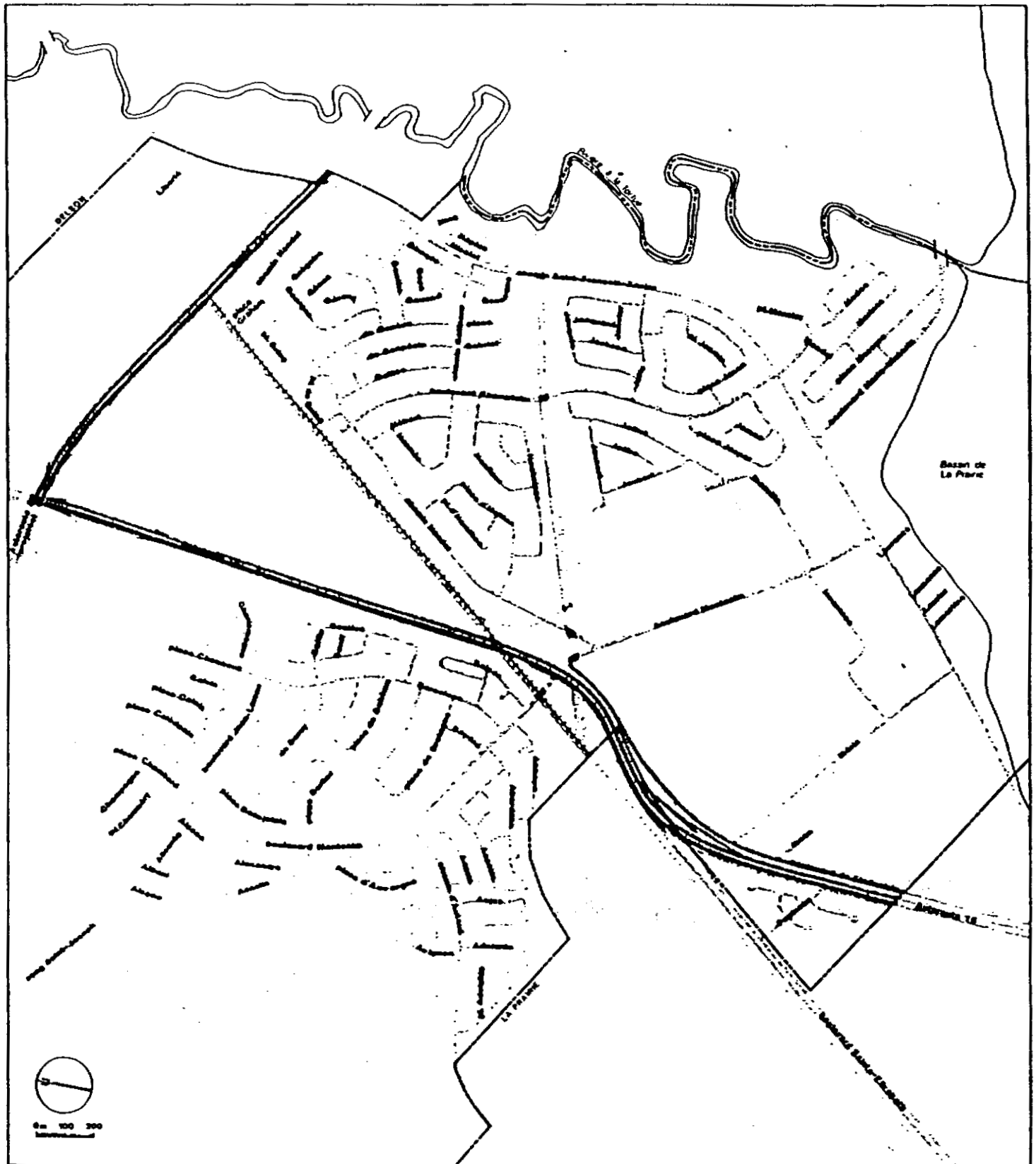
Collectrices :

- Handel*
- Gatineau*
- Iberia*
- Auteuil*
- Anjou*
- Aberdeen*
- Marie-Victorin*
- Jaffa*

Réseau de transport en commun



Barrières physiques



Locales : *Autres*

b) Réseau proposé

Trois changements importants ont fait l'objet de négociations auprès du ministère des Transports du Québec, soit, le prolongement de l'autoroute 30, l'accès de l'autoroute 15 à la hauteur du boulevard Jean-Leman et le réaménagement de l'échangeur de l'autoroute 15 et de l'industrie.

Le tracé de l'autoroute 30 est connu, ainsi que ses principales voies d'accès et ses dénivellations. Actuellement, les principaux éléments connus du dossier sont les suivants :

- passage sous la voie ferrée du C.N.*
- échangeur au niveau de l'actuel rang St-José*
- échangeur à la jonction des autoroutes 15 et 30*

La construction de l'autoroute 30 devra faire l'objet de nouvelles négociations entre la municipalité de Candiac et le Ministère des transports en ce qui concerne la géométrie et les mesures de mitigation visuelle et pour le bruit.

La construction d'un échangeur, ainsi que d'un viaduc au-dessus de l'autoroute 15 à la hauteur du boulevard Jean-Leman sont prévus pour l'automne '88.

En ce qui concerne le réseau routier de Candiac, la construction d'un boulevard desservant le centre commercial régional projeté et la réfection du boulevard de l'Industrie sont projetés.

2.8.3

Le transport ferroviaire

Le territoire de Candiac est desservi par les deux transporteurs ferroviaires nationaux, le Canadien Pacifique et le Canadien National. La fréquence des trains est d'environ sept (7) pour le CP et de cinq (5) pour le CN. Certaines industries (Lockweld, Consumers Glass, entre autres) sont directement reliées au réseau grâce à des antennes ferroviaires du CN.

L'achalandage de la ligne du CN, à la hauteur de l'autoroute 15, cause de graves problèmes de circulation. En effet, les manoeuvres de déchargement bloquent le passage du boulevard Montcalm et divisent ainsi les parties est et ouest de la Ville. Ceci pourrait créer, éventuellement, des problèmes importants en matière de sécurité publique puisque les services d'incendie se trouvent dans le secteur ouest de la Ville.

2.9

ZONES DE CONTRAINTE ET TERRITOIRES D'INTÉRÊT

2.9.1

Caractéristiques du sol

La majeure partie de la zone d'étude est recouverte de limon sablo-argileux (Lasalle 1980). Par contre, la partie adjacente à la Rivière à la Tortue et la partie ouest semblent présenter, selon les études consultées (Dion, Cockburn, Caron, 1986) d'argile champlainnienne qui est peu résistante au cisaillement et sensible au remaniement. Il y aurait aussi possiblement une poche de sable sous la ligne d'Hydro-Québec.

Dans le secteur nord-est, le terrain est composé d'un mince till sur roc (shale). Le till est un matériaux hétérogène (argile, silt, sable, gravier) dont la capacité est élevée et la capacité portante est très élevée (capacité portante supérieure à 400 K pa).

2.9.2

Zones de contraintes

a) Zone à risque d'inondation

La principale zone à risque d'inondation est la zone riveraine de la Rivière à la Tortue. Outre cette zone, les zones d'inondation couvrent de très petites surfaces dans la municipalité, elles représentent des points bas dans le paysage où le terrain est très humide.

Dans la partie est de Candiac, les inondations possibles se trouvent le long de la rivière St-Jacques et de son tributaire, le ruisseau St-André. Là où les berges sont abruptes (talus) les inondations sont plus restreintes, confiées au lit majeur du cours d'eau. Par contre, là où la pente des berges est douce, les inondations risquent de couvrir de plus grandes surfaces.

b) Zones d'érosion et de glissement de terrain

Les zones d'érosion actives sont quasiment absentes du territoire. Elles se localisent sur la rive concave des cours d'eau à méandres. Elles se présentent sous forme de talus fluviaux. Ceux-ci ont une pente supérieure à 25% sur 3 ou 4 mètres de distance et leur hauteur passe rarement 2 à 3 mètres.

On note aussi la présence de chenaux d'écoulement qui sont de petites dépressions linéaires servant à l'écoulement naturel et superficiel des eaux. Elles ne sont pas des zones de ravinement ou d'érosion intense.

2.9.3

Zones de potentiel naturel

a) Bassin de LaPrairie

Une étude faite dans le cadre du projet Archipel montre la possibilité de dépolluer le bassin par le biais de la méthode de confinement à l'aide de membrane géotextile. Cette zone deviendrait ainsi un endroit de récréation privilégiée, dont l'intérêt esthétique est de premier ordre.

b) Boisés

Les différents boisés sur le territoire de Candiac ont fait l'objet d'un inventaire. Des principaux boisés identifiés, trois d'entre eux présentent un potentiel important, en raison de la strate arborescente, de l'intégrité et de l'étendue de ces boisés.

Le premier boisé est adjacent au terrain de golf. La strate arbustive est dominée par le cerisier d'automne, l'osier rouge ainsi que l'orme rouge. Cette zone est relativement mal drainée et nécessiterait une intervention afin d'améliorer le drainage et ainsi éviter la dégénérescence du boisé. Dans l'éventualité où un développement résidentiel serait fait, il serait nécessaire de conserver une partie de ce boisé.

Les boisés qui se trouvent sur les lots 200 et 233 présentent une qualité de strate arborescente de premier ordre et pourraient faire l'objet de mesures de préservation.

Dans le boisé situé sur le lot 233, on retrouve une forêt relativement mature caractérisée par le chêne à gros glands, le caryer ovale, le bouleau gris, l'érable rouge et le chêne rouge. De plus, la taille des cerisiers d'automne y est remarquable.

Le boisé adjacent au ruisseau St-Jacques présente une diversité arborescente remarquable. Cette petite forêt est caractérisée surtout par

des individus matures de tilleul d'Amérique, de chêne à gros glands ainsi que de caryer ovale. Cette strate inclut l'orme d'Amérique et l'ostryer de Virginie.

Dans quelques autres zones, certaines mesures de revégétalisation, de protection de quelques individus pourraient être mises de l'avant. C'est le cas des berges de la Rivière à la Tortue et des abords du Bassin de LaPrairie.

SYNTHESE DES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

Suite à une croissance relativement forte, la municipalité de Candiac connaît depuis 1981, un développement modéré. Ainsi, après avoir connu un taux d'augmentation de population de l'ordre de 40 % par année, entre 1961 et 1966, ce pourcentage a chuté de 1,7 %, entre 1981 et 1986. Malgré une importante remontée du nombre de constructions en 1986 et 1987, le nombre moyen de mise en chantier par année s'élève à 60 pour les dix dernières années.

La municipalité de Candiac possède pourtant un très bon potentiel de développement. Sa facilité d'accès, la qualité de son cadre bâti et de son aménagement suburbain (espaces verts, largeur des rues, etc...) en font une Ville de standard élevé. De plus, son taux global de taxation demeure très compétitif avec celui de plusieurs autres municipalités de la rive-sud.

Sa part du marché immobilier de la région métropolitaine de Montréal (unifamilial) est de 1,2 %. Toutefois, dans les transactions de maisons unifamiliales neuves, sa part a sensiblement augmenté entre 1985 et 1987, passant de 0,7 % à 1,7 %. La proportion d'habitations neuves transigées à plus de 150 000 \$ est très élevée.

Le nombre limité de terrains vacants desservis dans le secteur à l'est de l'autoroute 15, risque de freiner le développement à court terme. En effet, dans cette partie de la Ville, tout développement de plus de 30 hectares nécessiterait des travaux d'infrastructure importants (collecteurs pour les égouts sanitaire et pluvial, drainage, etc...).

Les terrains non construits qui n'exigent pas d'immobilisations sont localisés dans le secteur Lockweld, la pointe Papineau, le Domaine Rivière à la Tortue et les Villages du golf. Ces secteurs totalisent plus de quarante hectares et présentent une possibilité de développer environ 800 habitations unifamiliales isolées.

Le parc industriel Champlain offre, à court terme, des possibilités de développement majeurs qui permettraient de rentabiliser les infrastructures existantes. Pour ce qui est du parc industriel Montcalm, les premiers bâtiments industriels implantés montrent une certaine obsolescence et il y a peu de terrain disponible pour accueillir de nouvelles industries.

Le morcellement de la municipalité pose des problèmes importants pour un aménagement et une qualité de vie adéquate du territoire. Les divisions des quartiers et des parcs industriels par les autoroutes 15 et 132, les lignes de chemin de fer et l'emprise d'Hydro-Québec demandent, en terme de planification, les solutions appropriées afin d'en diminuer les impacts.

Le développement futur de la Ville est aussi relié à trois projets majeurs : l'agrandissement de l'Usine de filtration, la construction de l'autoroute 30 et l'implantation du centre commercial régional. Débuté en 1987, l'agrandissement de l'Usine de filtration nécessite un investissement de plus de 17 millions. Cette dette est assumée par Candiac et la participation financière des autres municipalités se fera par l'achat d'eau.

La construction du centre commercial, prévue pour 1991, est évaluée à plus de 85 millions de dollars. Son implantation nécessite toutefois des travaux de voirie importants dont la construction d'un viaduc au-dessus de l'autoroute 15 et du boulevard Caroussel. La construction du viaduc permettra de créer un second lien routier entre les secteurs est et ouest de la Ville.

Quant à l'autoroute 30 projetée, aucun échéancier des travaux n'est encore connu. Certaines mesures de mitigation seront à prévoir afin de limiter les impacts sur les développements résidentiels existants et futurs.

Enfin, la municipalité de Candiac possède de nombreux sites propices à une mise en valeur pour des fins récréatives. Mentionnons, entre autres, le Bassin de LaPrairie, les berges de la Rivière à la Tortue, l'emprise de l'Hydro-Québec et les abords du golf.

4.

ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT

A partir du constat et de l'analyse sectorielle, certaines orientations ont pu être dégagées. Ces énoncés constitueront les grandes orientations d'aménagement du sens de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

4.1

ORIENTATIONS RELATIVES À L'HABITATION

- *Augmenter la part du marché immobilier régional*
- *Assurer une qualité de résidence équivalente à celles déjà existantes*
- *Maintenir une qualité de l'aménagement dans les nouveaux quartiers résidentiels*
- *Favoriser la disponibilité de terrain en fonction des besoins de développement*
- *Favoriser en priorité la desserte dans des zones de développement où la construction de services entraîne des coûts moindres*
- *Rentabiliser les projets de développement domiciliaire*

4.2

ORIENTATIONS RELATIVES AUX COMMERCES

- *Favoriser l'intégration du centre commercial régional projeté afin qu'il devienne un pôle d'ancrage pour la création d'un secteur central*
- *Favoriser la consolidation des pôles commerciaux existants*
- *Favoriser la structuration de pôle de desserte régionale et de quartier*
- *Favoriser la concentration des espaces commerciaux dans ces pôles*

- Favoriser l'intégration visuelle des places d'affaires et des zones commerciales par l'amélioration de l'affichage et de paysagisme.

4.3

ORIENTATIONS RELATIVES AUX INDUSTRIES

- Consolider le parc industriel Montcalm
- Assurer ce développement du parc industriel Champlain
- Assurer une homogénéité des constructions industrielles à l'intérieur du parc industriel Champlain
- Favoriser l'implantation d'industries de prestige le long de l'autoroute 15
- Favoriser l'implantation des industries dans les deux parcs industriels déjà desservis
- Minimiser les nuisances en prévoyant des mesures de mitigation visuelle

4.4

ORIENTATIONS RELATIVES A LA RÉCRÉATION ET AUX ESPACES VERTS

- Consolider le réseau de parc existant et renforcer le lien entre les différents espaces verts par la mise en place d'un réseau linéaire
- Assurer la présence d'un réseau d'espaces verts pour la population des futurs développements résidentiels
- Favoriser la mise en valeur de la Rivière à la Tortue par le biais de l'aménagement des berges, de l'implantation de la base de plein air
- Favoriser la mise en valeur du bassin de LaPrairie à des fins écologiques, récréatives et de nautisme léger
- Renforcer les équipements culturels et une utilisation diversifiée du centre communautaire
- Développer le réseau de pistes cyclables et assurer son intégration aux réseaux intermunicipaux

- *Minimiser les nuisances causées par les lignes hydroélectriques par le biais d'aménagement paysager et par son utilisation pour des fins de pistes cyclables et de ski de randonnée*

4.5

ORIENTATIONS RELATIVES A L'ADMINISTRATION PUBLIQUE ET AUX INSTITUTIONS

- *Favoriser la localisation des bureaux institutionnels dans la pointe Iberville en vue de la création d'un nouveau centre-ville*
- *De concert avec les commissions scolaires concernées, assurer une desserte adéquate de la population actuelle et future et favoriser l'implantation d'une école secondaire à Candiac*
- *Favoriser l'augmentation du nombre de places en garderie ou en milieu de garde familial*

4.6

ORIENTATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX RÉSEAUX D'INFRASTRUCTURE

- *Rentabiliser les infrastructures et poursuivre le projet d'agrandissement de l'Usine de filtration*
- *Favoriser la desserte dans des zones de développement où la construction de services entraîne des coûts moindres*

4.7

ORIENTATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION ET AUX RÉSEAUX DE TRANSPORT

- *Encourager la poursuite, à court terme de la prolongation de l'autoroute 30 de Brossard vers Salaberry de Valleyfield*
- *Améliorer les liens routiers entre les différents quartiers de la Ville*

- *Favoriser la construction du viaduc au-dessus de la 15 à la hauteur de Jean-Leman.*
- *Favoriser l'aménagement de cet accès comme porte d'entrée de la Ville et y regrouper de part et d'autres les équipements majeurs multifonctionnels.*
- *Favoriser l'implantation de talus anti-bruit de chaque côté des autoroutes 15 et 30.*
- *Prévoir des aires de plantation et un affichage adéquat de chaque côté des autoroutes.*
- *Prolonger l'actuel rang St-José jusqu'à la rue Liberté dans le parc industriel Champlain.*

4.8

ORIENTATIONS RELATIVES AUX TERRITOIRES D'INTÉRÊT ET ZONES DE CONTRAINTES

- *Limiter les activités à l'intérieur des zones de contraintes physiques.*
- *Mettre en valeur le potentiel récréatif et écologique du bassin de LaPrairie.*
- *Favoriser des mesures de préservation et de conservation pour les boisés présentant un intérêt par leur qualité et leur diversité arborescente.*

5.

CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Le plan concept n'est pas en soi un document légal. En fait, il constitue un instrument de travail pour tracer les grandes lignes directrices afin de déterminer les affectations des sols (chapitre 6). Le plan concept s'appuie sur une série de concepts d'aménagement qui touchent l'ensemble des activités présentes dans la municipalité. Les deux principaux éléments sur lesquels repose le plan concept de mise en valeur sont la création d'un centre-ville et d'un réseau intégré d'espaces verts.

a) Aménagement du centre-ville

Le centre commercial régional prévu semble être un équipement structurant important qui pourra devenir un pôle d'ancrage pour la création d'un centre-ville à Candiac. Le caractère multifonctionnel de ce centre-ville est privilégié, c'est pourquoi un pôle institutionnel y est proposé. C'est à l'intérieur de ce pôle que pourraient être localisés des équipements institutionnels tels qu'une école secondaire, un centre sportif et/ou un hôtel de ville. Le nouveau lien routier (boulevard Carrousel) à la hauteur de Jean-Leman deviendrait ainsi la porte d'entrée de la Ville de Candiac et nécessitera un traitement particulier au niveau de l'aménagement.

Deux autres pôles commerciaux sont proposés de part et d'autres du futur échangeur de l'autoroute 30 à la hauteur du boulevard St-Joseph.

b) Réseau vert intégré

Le réseau intégré d'espaces verts et de zones esthétiques et écologiques constitue l'autre pierre angulaire du plan concept. Il vise à créer des liens entre les espaces verts existants et projetés, ainsi qu'entre les sites qui présentent un intérêt esthétique et écologique. Ces liens pourront prendre différentes formes, dont, entre autres, de piste-cyclable, de réseau piétonnier, de pistes de ski de fond et dans le cas du Bassin de LaPrairie de petites embarcations.

Certains des pôles récréatifs projetés ont été identifiés à partir d'un inventaire de boisés, des zones d'intérêt écologique et esthétique du schéma d'aménagement de la M.R.C. de Roussillon et des autres projets connus de la municipalité de Candiac.

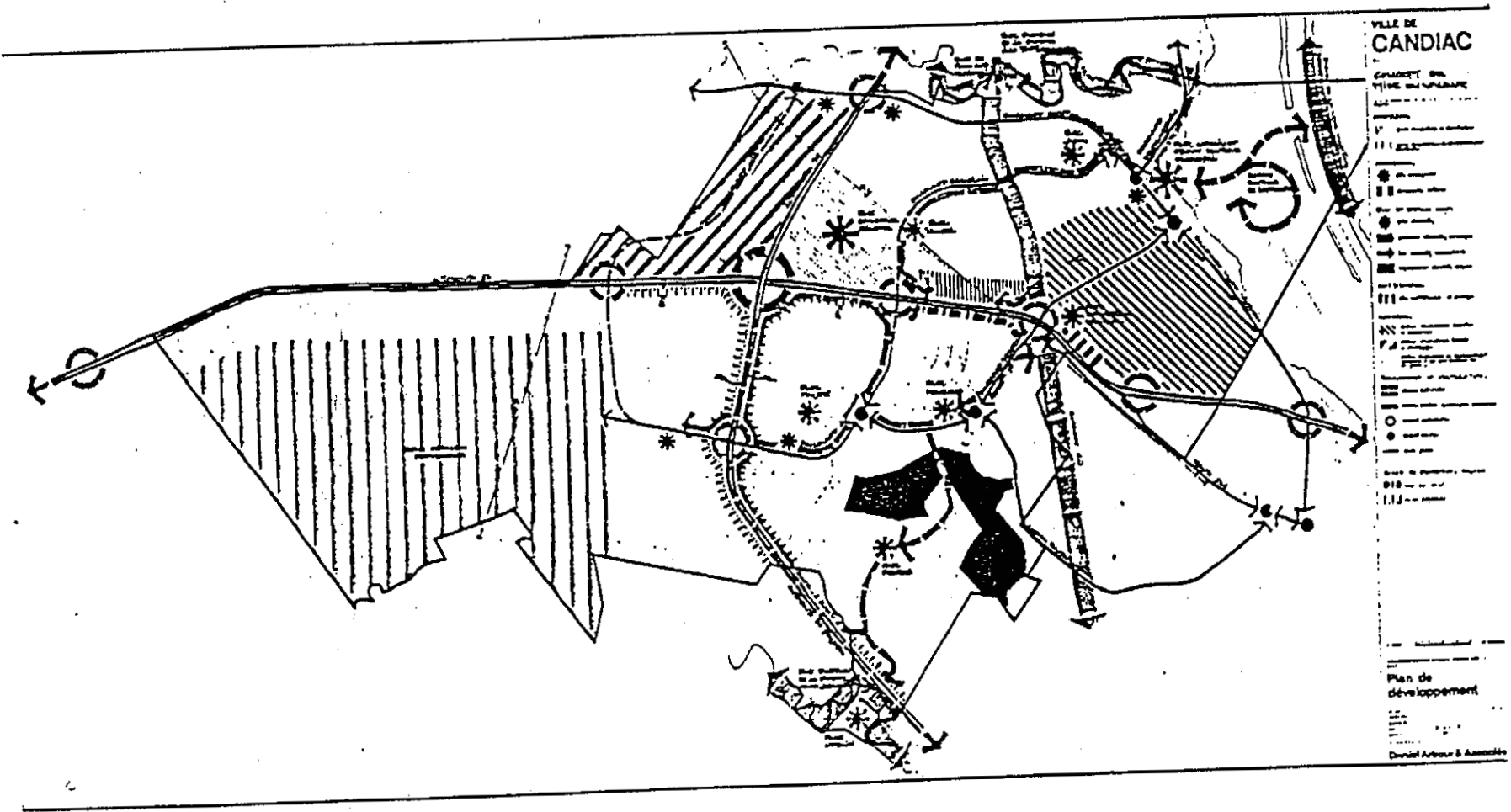
Les bandes vertes le long des autoroutes 15 et 30 sont des éléments intégrés au concept de réseau vert et constituent des mesures de mitigation afin de diminuer les impacts sonores et visuels des autoroutes.

c) *Quelques autres éléments du plan concept*

Le plan concept de mise en valeur du territoire vise, pour la fonction résidentielle, à consolider le tissu urbain existant et priorisant le développement résidentiel au nord de l'autoroute 30.

En ce qui concerne le développement industriel, le parc industriel Montcalm est identifié comme devant faire l'objet d'une consolidation. Tandis que le parc Champlain se prête à un développement à court terme. Il est proposé que le boulevard Liberté devienne un axe routier de prestige pour ce parc industriel.

Enfin, la troisième zone industrielle prévue le long de la 15, est considérée dans le plan concept, comme un secteur d'expansion possible une fois que le parc industriel Champlain sera saturé.



6.

AFFECTATION DES SOLS

Des orientations d'aménagement découlent neuf grandes affectations des sols désignées au plan d'accompagnement, soient : habitation, commerce, commerce 2, industrie, agriculture, publique et institutionnelle, services publics, parcs et espaces verts, ainsi que récréation.

Outre les grandes affectations du sol, le plan d'accompagnement (No.1) illustre aussi les principaux axes routiers, les grands corridors de services publics (gaz, électricité, etc.), de même que les territoires de contraintes identifiés au schéma d'aménagement de la M.R.C. de Roussillon.

Le coefficient d'occupation du sol a été retenu comme indice de densité. Il correspond au rapport entre la superficie totale de plancher des étages d'un bâtiment et la superficie du terrain sur lequel il est érigé. Le C.O.S. est calculé sur la base de l'ensemble de la superficie nette de l'aire d'affectation. Les aires d'affectation sont délimitées au plan d'accompagnement No.2.

Le plan d'urbanisme maintient une politique souple de droits acquis applicable à tout usage existant bénéficiant de tels droits à l'intérieur des règlements de zonage et de lotissement.

6.1

NOMENCLATURE DES AFFECTATIONS DES SOLS

La nomenclature des affectations des sols vise à expliciter la vocation dominante à chaque grande affectation et à présenter les densités d'occupation retenues.

Habitation

Le groupe d'usage dominant autorisé dans ces aires est l'habitation.

Dans toutes les aires d'affectation habitation, les groupes d'usages complémentaires autorisés sont les groupes commerces, services publics, public et institutionnel, parc, et espaces verts et communautaire, dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation dominante habitation de l'aire. (Ex. : écoles, garderies, les résidences pour personnes âgées, etc.) et dans la mesure où ils sont autorisés par la réglementation d'urbanisme.

Les coefficients d'occupation du sol maximum applicables à ces aires varient entre 0,50 et 2.

La réglementation d'urbanisme précise l'ensemble des usages autorisés dans chacune des zones.

Commerce 1

Le groupe d'usage dominant autorisé dans ces aires est le commerce.

Dans toutes les aires d'affectation commerce 1, les groupes d'usage complémentaire autorisés sont les groupes d'usage habitation public et institutionnel, parcs et espaces verts, communautaire, service public et industrie, dans la mesure où la réglementation d'urbanisme le permet.

Les coefficients d'occupation du sol maximum applicables à ces aires varient entre 0,40 et 0,75.

La réglementation d'urbanisme précisera l'ensemble des classes d'usages autorisés à l'intérieur des zones.

Commerce 2

Dans toutes les aires d'affectation commerce 2, les groupes d'usage commerce, habitation, public et institutionnel, parcs et espaces verts, communautaire, ainsi que service public sont autorisés.

Les coefficients d'occupation du sol maximum applicables à ces aires varient entre 0,60 et 2.

La réglementation d'urbanisme précisera l'ensemble des classes d'usages autorisées à l'intérieur de ces zones.

Industrie

Le groupe d'usage dominant autorisé dans ces aires est l'industrie.

Le plan d'accompagnement définit les aires où sont autorisées les industries de prestige, les industries légères et les industries lourdes. La réglementation d'urbanisme définit chacun de ces groupes d'usage.

Dans toutes les aires d'affectation industrie, les groupes d'usages complémentaires autorisés sont les groupes commerce, public et institutionnel, parcs et espaces verts, communautaire et service public, dans la mesure où la réglementation d'urbanisme le permet.

Le coefficient d'occupation du sol maximum des aires d'affectation industrielle est de 1.

La réglementation d'urbanisme précise l'ensemble des usages autorisés dans chacune des zones.

Publique et institutionnelle

Les aires d'affectation publique et institutionnelle autorisent les groupes d'usage public et institutionnel, parcs et espaces verts, communautaire et service public.

Dans toutes les aires d'affectation publique et institutionnelle, les groupes d'usage commerce et habitation sont autorisés, dans la mesure où la réglementation d'urbanisme le permet.

Le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à ces aires est de 0,40.

La réglementation d'urbanisme précisera l'ensemble des classes d'usages autorisées à l'intérieur de ces zones.

Services publics

Le groupe d'usage dominant autorisé dans ces aires est service public. Le groupe d'usage service public réunit tous les usages affectant les terrains et les constructions servant à l'exercice de services publics ou qui sont utilisés à des fins d'utilité publique.

Dans toutes les aires d'affectation services publics, les groupes d'usage complémentaire autorisés sont le groupe public et institutionnel, parcs et espaces verts et communautaire.

Le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à ces aires varie de 0,30 à 0,40.

La réglementation d'urbanisme précisera l'ensemble des classes d'usages autorisées à l'intérieur de ces zones.

Parcs et espaces verts

Le groupe d'usage dominant autorisé dans ces aires est parcs et espaces verts.

Dans toutes les aires d'affectation parcs et espaces verts, les groupes d'usages complémentaires autorisés sont public et institutionnel, communautaire, service public et commerce, dans la mesure où les usages commerciaux sont compatibles avec l'affectation dominante.

Le coefficient d'occupation du sol maximum est de 0,10.

La réglementation d'urbanisme précisera l'ensemble des classes d'usages autorisées à l'intérieur de ces zones.

Récréation

Cette affectation regroupe les usages qui affectent les espaces et les constructions de propriété publique, privée et/ou para-publique qui impliquent comme principales activités la récréation et le loisir de plein air.

Le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à ces aires est de 0,10.

La réglementation d'urbanisme précisera l'ensemble des classes d'usages autorisées à l'intérieur de ces zones.

Agriculture

Le groupe d'usage dominant est agricole.

Dans toutes les aires d'affectation agriculture, les groupes d'usages complémentaires autorisés sont les groupes habitation, commerce, communautaire, service public et industrie, dans la mesure où la réglementation d'urbanisme le permet.

Le coefficient d'occupation du sol maximum pour les aires d'affectation agriculture est de 0,15 mais il ne s'applique pas aux bâtiments agricoles accessoires (grange, séchoir, silo, etc...). Les carrières sont spécifiquement interdites dans l'aire d'affectation agriculture.

La réglementation d'urbanisme précisera l'ensemble des classes d'usages autorisées à l'intérieur de ces zones.

7.

PROGRAMME D'IMMOBILISATION TRIENNAL

Selon les termes de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le plan d'urbanisme doit être accompagné d'une description des travaux et de leurs coûts approximatifs. Cette description s'appuie sur le programme des dépenses en immobilisation (années 1988-89-90) adopté par résolution par le Conseil municipal de Candiac le 7 décembre 1987.

<i>DESCRIPTION</i>	<i>MONTANT</i>
<i>Agrandissement de l'Usine de filtration</i>	<i>17 485 000 \$</i>
<i>Installation des services pour les projets de développement immobilier suivants :</i>	
<i>Projet Maxdal (Parc Laurier)</i>	<i>350 000 \$</i>
<i>P. Rioux / C.D.C.</i>	<i>350 000 \$</i>
<i>Rivière à la Tortue</i>	<i>300 000 \$</i>
<i>Parc industriel Champlain</i>	<i>200 000 \$</i>
<i>Construction de l'Hôtel de Ville</i>	<i>1 700 000 \$</i>
<i>Aménagement de la Base de plein air, pistes cyclables et de randonnée pédestre</i>	<i>300 000 \$</i>
<i>Total</i>	<i>20 685 000 \$</i>

8.

REGLES D'INTERPRÉTATION ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES A CERTAINS TERRITOIRES

La présente section vise à établir les règles d'interprétation de base relatives à certaines notions ou éléments du plan d'urbanisme. Elle vise également à harmoniser le contenu du plan d'urbanisme aux textes des règlements d'urbanisme.

8.1 REGLES D'INTERPRÉTATION DU PLAN D'URBANISME ET DE LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

En cas d'incompatibilité entre le contenu du plan d'accompagnement du plan d'urbanisme et le plan de zonage, le plan de zonage prévaut sur le plan d'accompagnement du plan d'urbanisme.

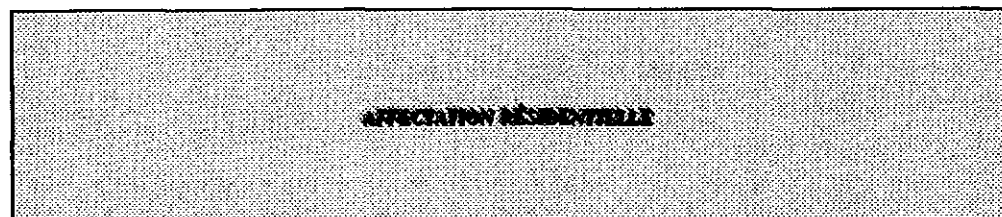
En cas d'incompatibilité entre le contenu du plan d'urbanisme et des dispositions de la réglementation d'urbanisme, les dispositions de la réglementation d'urbanisme prévalent sur le plan d'urbanisme.

AFFECTATION DOMINANTE

A chaque aire du plan d'urbanisme correspond une affectation dominante. A moins d'indication contraire à la nomenclature des affectations, des usages complémentaires à la dominance établie pour l'aire d'affectation sont autorisés à condition qu'ils n'occupent pas une superficie nette supérieure à 50 % de celle de l'aire d'affectation.

Aux fins de conformité de la réglementation d'urbanisme par rapport au plan, il est établi qu'une aire d'affectation peut regrouper plusieurs zones dont l'usage dominant est différent de l'affectation de l'aire. Toutefois, la superficie des zones affectées à d'autres usages que l'affectation dominante de l'aire ne peut excéder 50 %.

Les croquis suivants illustrent un exemple de situation se conformant à l'interprétation de la méthodologie retenue.

PLAN D'URBANISME**PLAN DE ZONAGE**

COMMUNAUTAIRE	HABITATION MULTIFAMILIALE	HABITATION UNIFAMILIALE
COMMERCE DE DÉTAIL ET SERVICES		

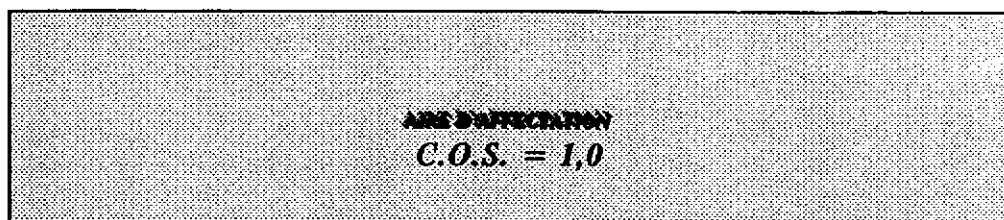
LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

L'identification des densités de l'occupation du sol permises à l'intérieur de chacune des aires d'affectation est un élément obligatoire prescrit par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. A ce titre, l'indice de densité retenu est le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Il correspond au rapport entre la superficie totale de plancher de chacun des étages d'un bâtiment et la superficie du terrain sur lequel il est érigé. Le C.O.S. est calculé sur la base de la superficie nette de l'aire d'affectation.

Une aire d'affectation peut regrouper plusieurs zones de la réglementation d'urbanisme dont la densité est supérieure au coefficient d'occupation du sol défini pour l'aire. Les densités prescrites à la réglementation demeureront conformes au plan d'urbanisme en autant que la moyenne mathématique des coefficients d'occupation du sol autorisés dans les différentes zones d'une même aire d'affectation ne soit pas supérieure au coefficient d'occupation du sol permis dans cette aire.

Les croquis suivants illustrent un exemple de situation se conformant à l'interprétation de la méthodologie retenue.

PLAN D'URBANISME**PLAN DE ZONAGE**

ZONE C.O.S. = 1,2	ZONE	ZONE
ZONE C.O.S. = 1,0	C.O.S. = 1,0	C.O.S. = 0,5

LE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

L'approche par plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) s'applique généralement dans les parties du territoire municipal vouées à un changement de vocation dans un avenir plus ou moins rapproché et où il demeure difficile de définir exactement les caractéristiques de l'utilisation du sol. Cette approche peut être particulièrement appropriée pour le développement de nouveaux quartiers résidentiels en périphérie, les milieux bâtis voués à un changement de fonction, les zones assujetties à des contraintes particulières ou les milieux naturels susceptibles d'accueillir des projets de villégiature ou de loisirs.

En fait, il s'agit d'une approche qui augmente les possibilités créatives d'un projet de développement et qui offre une plus grande souplesse comparativement à l'approche conventionnelle. En effet, l'approche par plan d'aménagement d'ensemble permet à la municipalité d'identifier de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour le développement de certaines aires, sans pour autant se voir dans l'obligation d'établir une planification détaillée des utilisations possibles du sol et des dispositions réglementaires qui s'y rattachent. Cette planification, et la modification des règlements d'urbanisme qui la traduira, ne viendront qu'au moment où les propriétaires du territoire concerné souhaiteront mettre en valeur leurs propriétés.

Les aires d'affectation qui feront l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble sont au plan d'accompagnement de la réglementation d'urbanisme. La municipalité, qui aura au préalable constitué un Comité consultatif d'urbanisme, pourra se prévaloir de l'approche par plan d'aménagement d'ensemble dès l'entrée en vigueur du règlement-cadre sur les P.A.E. et ce, sans modification du plan d'urbanisme. Ce règlement-cadre permettra à la municipalité d'assujettir une demande de modification des règlements d'urbanisme à la production et à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble. Le règlement devra comprendre les éléments suivants :

- 1. la délimitation des zones où la production d'un plan d'ensemble est requise (celles-ci doivent correspondre à celles identifiées au plan d'urbanisme, s'il y a lieu);*
- 2. les usages et les densités applicables (sans pour autant devoir être localisés sur plan, ni quantifiés sous forme de superficie);*

3. *la procédure à suivre lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme relative à la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble;*
4. *les éléments devant apparaître au plan d'aménagement d'ensemble et les documents d'accompagnement requis;*
5. *les critères suivants lesquels l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble devra être effectuée.*

LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT

Sur la base de critères de conservation et de protection, et éventuellement de mise en valeur, des territoires d'intérêt ont été identifiés au plan d'urbanisme. Pour ces mêmes raisons, des dispositions particulières à ces territoires devront être prévues à la réglementation d'urbanisme de la municipalité.

TERRITOIRE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

Certains territoires, présentant une valeur écologique, ont été identifiés au plan d'urbanisme. Il s'agit de territoires dont il convient de préserver l'intégrité compte tenu de l'équilibre des ensembles naturels qu'ils présentent ou des écosystèmes qu'on y retrouve. Ces territoires nécessitent une protection appropriée afin de les conserver, puisqu'il s'agit également de secteurs particulièrement sensibles aux interventions de toute nature.

Par le biais de la réglementation d'urbanisme, la municipalité pourra prévoir certaines dispositions visant à contrôler les activités à l'intérieur de ces territoires de manière à sauvegarder et à protéger les caractéristiques naturelles de ces sites.

TERRITOIRE D'INTÉRÊT ESTHÉTIQUE

En raison de la qualité du paysage naturel qu'ils offrent, certains territoires présentant une valeur esthétique et visuelle ont été identifiés au plan d'urbanisme. Il peut s'agir, entre autres, de certains grands boisés, de bandes riveraines, de routes panoramiques, etc.

Par le biais de la réglementation d'urbanisme, la municipalité pourra prévoir certaines dispositions visant à contrôler par exemple, l'abattage d'arbres ou la densité et le type de construction.

LES TERRITOIRES A PROTÉGER

Afin de permettre d'assurer la sécurité et la salubrité publique, certains territoires à protéger ont été identifiés au plan d'urbanisme. Il s'agit généralement de secteurs où les usages et les activités doivent être contrôlés afin de ne pas créer des incompatibilités et d'éviter certaines perturbations possibles. Des dispositions particulières devront être prévues à la réglementation d'urbanisme de la municipalité afin d'assurer une protection adéquate de ces secteurs.

PRISE D'EAU POTABLE

La localisation de prises d'eau potable publiques et/ou de réservoir d'eau potable a été identifiée au plan d'urbanisme. Il s'agit de secteurs qu'il convient de protéger de toute contamination et pollution. Aussi, afin de répondre à des objectifs de salubrité publique et d'éviter que des activités futures puissent affecter le rendement d'un point d'eau potable, tant au niveau qualitatif que quantitatif, certaines dispositions devront être prescrites à la réglementation d'urbanisme de la municipalité. Ces dispositions pourront permettre, notamment, de contrôler les usages et activités localisés en amont, lorsqu'il s'agit d'un cours d'eau ou d'un lac, ou d'établir une aire de protection et des normes d'aménagement, lorsqu'il s'agit d'un puits.

ZONES INONDABLES

La délimitation des endroits comportant des risques connus d'inondation est localisée sur les cartes des risques d'inondation, officiellement désignées par le ministère des Richesses naturelles du Québec à l'échelle 1:1000. Ces secteurs ont été reportés au plan d'accompagnement.

Afin de répondre à des objectifs de sécurité et de salubrité publique, les dispositions spécifiées au document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC, pour les endroits où le risque d'inondation est considéré comme élevé (crues 0-20 ans) ou moindre (crues de 100 ans), devront être incluses à la réglementation d'urbanisme de la municipalité.

ZONES A RISQUES D'INONDATION

Des zones présentant des risques potentiels d'inondation ont été identifiées au plan d'urbanisme. Dans le but de minimiser les impacts causés par les problèmes ponctuels d'inondation et d'assurer la sécurité publique, des dispositions devront être prévues à la réglementation d'urbanisme de la municipalité.

LACS ET COURS D'EAU DÉSIGNÉS

Les rives retenues des lacs et cours d'eau désignés sont illustrées au plan d'accompagnement. Pour des raisons de protection de l'environnement et de salubrité publique, les dispositions générales applicables en bordure des cours d'eau désignés et incluses au document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC devront être reprises à la réglementation d'urbanisme de la municipalité. Ces dispositions ont trait notamment aux opérations cadastrales et aux ouvrages permis en bordure de ces lacs ou cours d'eau.

LACS ET COURS D'EAU PROTÉGÉS

Certains lacs ou cours d'eau protégés ont été identifiés au plan d'urbanisme, soit pour des raisons de protection de l'environnement, de salubrité publique ou de sécurité publique. Pour ces raisons, des dispositions devront donc être prévues à la réglementation d'urbanisme concernant notamment les ouvrages permis en bordure de ces lacs ou cours d'eau.

LES TERRITOIRES DE CONTRAINTE

Ce sont principalement pour des raisons de sécurité publique que des territoires de contraintes ont été identifiés au plan d'urbanisme. Il s'agit généralement de secteurs dont les caractéristiques physiques, ou les usages qu'on en fait, imposent de fortes contraintes pour différents types d'activités humaines. Des dispositions particulières devraient être prévues à la réglementation d'urbanisme de la municipalité afin de minimiser les risques reliés à ces territoires.

ZONES D'ÉROSION DE TOURBIÈRES OU DE MARÉCAGES

Des zones de contraintes naturelles relatives à la qualité du sol et du drainage ont été identifiées au plan d'urbanisme. Il peut s'agir de zones de tourbières, de marécages, de ravinement ou de secteurs sujets à l'érosion latérale des cours d'eau ou comportant des risques de mouvement de sol.

Des dispositions concernant ces zones devront être prévues à la réglementation d'urbanisme de la municipalité afin d'assurer la sécurité publique et de prévenir des problèmes de construction compte tenu de l'instabilité du sol ou de sa faible capacité portante.

SITES DE DISPOSITION DE DÉCHETS







Parmi les sites de disposition de déchets qui ont pu être identifiés au plan d'urbanisme, on peut retrouver des sites d'élimination de déchets dangereux, des sites de matériaux secs et des sites d'enfouissement sanitaire. Ces sites, actifs ou inactifs, peuvent représenter certains dangers de contamination d'éléments de l'environnement. Par conséquent, des dispositions, en accord avec la Loi sur la protection de l'environnement devront être prévues à la réglementation d'urbanisme de la municipalité. Ces dispositions pourront notamment prévoir une aire de protection autour des sites en question et y réglementer la construction.

CANDIAC

Amendement au
plan d'urbanisme no. 560 feuillet 1/2

Projet de règlement 560

CANDIAC

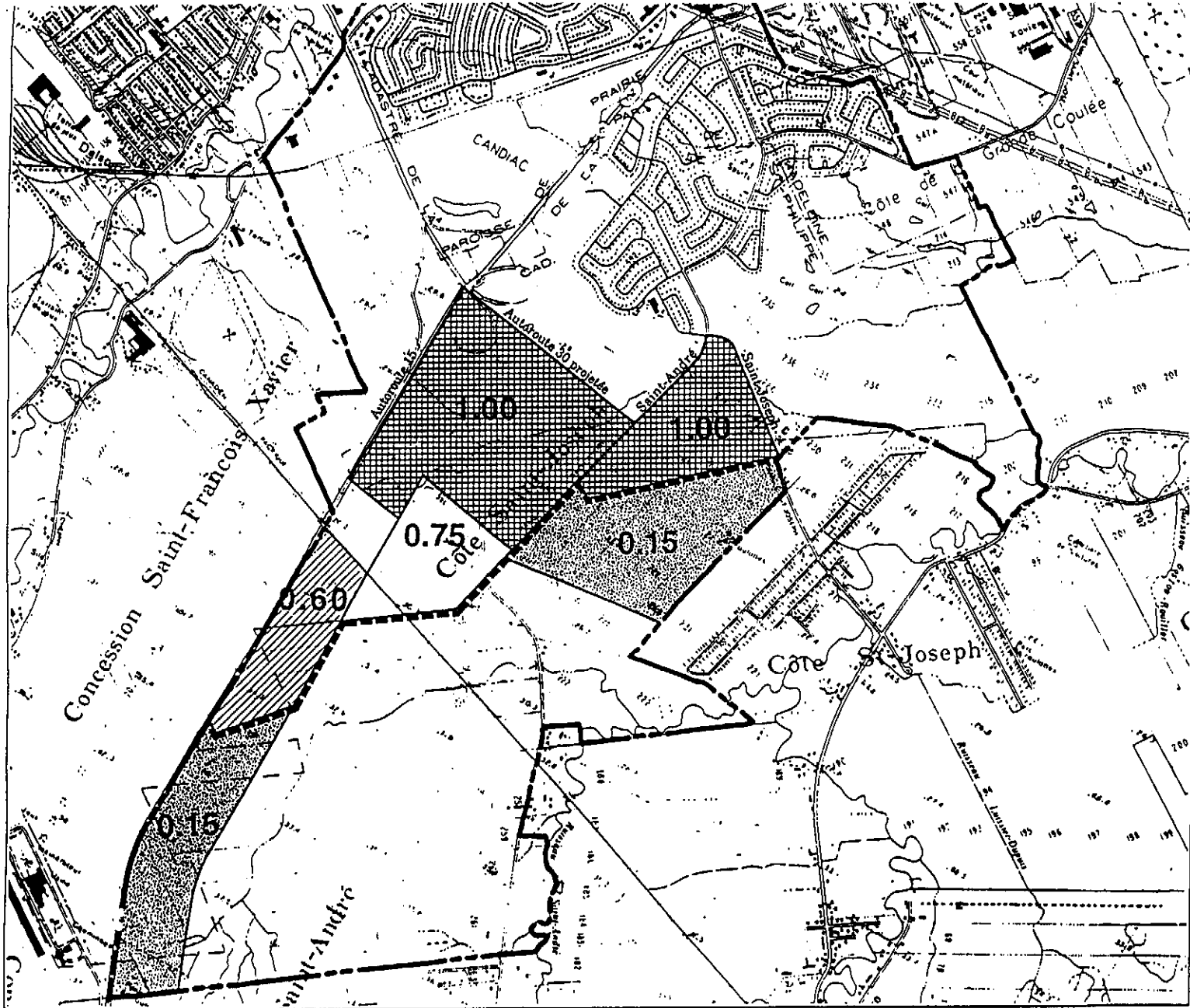
-  Affectation Habitation
-  Affectation Commerce 1
-  Affectation Commerce 2
-  Affectation Agricole
-  Affectation Industrie de prestige
-  Limite du périmètre d'urbanisation

ANNEXE «A»
Plan no. 1
1:20 000

M. Dupont _____
préparé par
SC 90-11-03 _____
dossier _____
12 avril 1993 _____
date _____

_____ maire
_____ greffier

**LA SOCIÉTÉ
BIANCAMANO
BOLDUC**



CANDIAC

Amendement au
plan d'urbanisme no.560 feuillet 2/2

Projet de règlement 560-

CANDIAC

— Limite des affectations

0.00 Coefficient d'occupation du sol

▨ Corridor préférentiel de
localisation d'équipements majeurs

--- Limite du périmètre d'urbanisation

ANNEXE «B»
Plan no. 2
1:20 000

M. Dupont
préparé par
SC-90-11-03
dossier
12 avril 1993
date

maire

greffier

LA SOCIÉTÉ
BIANCAMANO
BOLDUC

