



Illustration : Une courtoisie de Gestion Benoit Dumoulin

Un ancien club de golf redéveloppé en quartier résidentiel

Le redéveloppement de l'ancien Club de golf Deux-Montagnes à Saint-Eustache s'est fait à toute vitesse, la Ville de Saint-Eustache se portant acquéreuse du terrain de 6,8 millions de pieds carrés en 2013 pour aussitôt en revendre 2,2 millions de pieds carrés à des fins résidentielles. Au printemps 2015, le promoteur Gestion Benoit Dumoulin Construction s'affaire déjà sur le terrain à réaliser les infrastructures qui seront ensuite cédées à la Ville pour en assurer l'entretien. Les premières unités seront livrées à l'automne 2015.

Les choses sont allées rondement si l'on considère le temps généralement consacré à une telle démarche et le fait qu'il s'agissait en plus d'une année électorale. « Nous venions d'essayer un refus d'étendre les limites du périmètre en zone agricole. Le seul terrain qui restait dans les limites du périmètre urbain était le golf et il n'était même pas à vendre », se souvient François Bélanger, directeur des services techniques à la Ville de Saint-Eustache.

Il faut savoir que 70 % de la superficie de Saint-Eustache se trouve en zone agricole. Saint-Eustache comptait d'ailleurs parmi les villes de la couronne nord qui s'étaient opposées au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) en 2012. « Le PMAD a bouché toute expansion du périmètre urbain et notre parc industriel était plein, avec plus de 300 PME offrant près de 5 000 emplois », poursuit-il.

La Ville de Saint-Eustache n'a fait ni une ni deux et s'est portée acquéreuse du terrain de golf, au coût de 13,9 millions de dollars, en octobre 2013. « Notre idée première, c'était de rezoner le golf pour le développement industriel, qui requiert peu de services, mais, à la suite des consultations, nous avons compris que nous étions aussi en rupture de stock dans le secteur résidentiel. En revendant une partie du terrain à des fins résidentielles, nous pouvions répondre à d'autres besoins et rentabiliser l'achat beaucoup plus rapidement », se rappelle-t-il.

Le projet Albatros s'articule autour d'un grand parc de 350 000 pieds carrés, ponctué de trois lacs artificiels et entouré des maisons unifamiliales. Les immeubles en copropriété encerclent un quatrième lac de l'autre côté du chemin Rivière-Sud, qui traverse le projet.



Photo : Jean Garon

GBD a fait appel à des ingénieurs, des urbanistes, des architectes paysagistes et même des biologistes pour gérer les eaux de son site et trouver une solution qui répond aux exigences tout en étant esthétique.

PROJET - Albatros à Saint-Eustache (suite)



Les lacs de l'ancien terrain de golf servent en fait de bassins de retenue permanente. Jusqu'à 80 % des matières en suspension sont traitées avant que l'eau ne soit rejetée dans la rivière du Chêne, au nord, et le ruisseau Leblanc, au sud.

Photo : Jean Garon



Illustrations : Une courtoisie de Gestion Benoit Dumoulin

Saint-Eustache, dont l'histoire remonte à 1755, est l'une des plus anciennes villes de la région. « Notre stock d'habitations se destine à 90 % aux premiers acheteurs et est constitué majoritairement de maisons unifamiliales détachées, ce qui se traduit par une densité et une valeur foncière moindre, note le directeur. On retrouve même d'anciens chalets sur la rivière des Mille-Îles! Lors des consultations, on nous a laissé entendre que même les professionnels de l'Hôpital Saint-Eustache résidaient à l'extérieur des limites de la ville, faute d'offre adéquate. Albatros (le nom rappelle l'un des parcours de l'ancien golf) viendra combler une lacune dans notre offre et permettra de conserver notre population et d'accueillir les acheteurs d'une seconde maison ».

Le changement de vocation de ce secteur a donné lieu à l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme par la firme Provencher Roy Urbanisme, qui a déterminé déjà certaines avenues de développement, telles que :

Le projet Albatros comptera près de 450 unités d'habitation. L'offre de copropriétés, de maisons de ville et de maisons unifamiliales permettra de répondre à tous les besoins. Le projet se déclinera en cinq phases et chaque phase offrira tous les produits simultanément.

PROJET - Albatros à Saint-Eustache

- réaliser une cohabitation harmonieuse entre les secteurs résidentiel et industriel;
- présenter des typologies résidentielles et industrielles diversifiées et de qualité;
- prolonger les rues existantes;
- mettre en valeur le paysage naturel existant;
- favoriser le transport actif et public.

Comme le souligne le maire Pierre Charron dans le Programme particulier d'urbanisme, « Le projet du secteur Albatros constitue une occasion unique et rare de prendre en main le développement de notre territoire et de faire rayonner notre municipalité à l'échelle régionale. »

La Ville a procédé par appel de propositions, puis a négocié de gré à gré pour finalement obtenir deux propositions avec offre d'achat. Gestion Benoit Dumoulin a remporté la mise et acheté la section nord de l'ancien golf au coût de 11,7 millions de dollars.

Un projet d'envergure

Situé au nord de l'autoroute 640 et à l'ouest du boulevard Arthur-Sauvé, le projet Albatros bénéficie d'un emplacement de choix, à proximité de la gare de train de Deux-Montagnes. Tous les services se trouvent sur le boulevard Arthur-Sauvé. « C'est avant tout un style de vie

que nous proposons », précise Alain Tremblay, vice-président Finances et opérations de GBD Construction.

Grâce à un investissement de plus de 100 millions de dollars, Albatros comptera près de 450 unités d'habitation. L'offre de copropriétés, de maisons de ville et de maisons unifamiliales du projet permettra de répondre à tous les besoins. Le projet se déclinera en cinq phases et chaque phase offrira tous les produits simultanément, selon le vice-président.

Une architecture contemporaine

DKA Architectes a développé une signature particulière pour l'Albatros, en optant pour une architecture contemporaine, une fenestration abondante et des intérieurs lumineux qui favorisent la communication avec la nature ambiante. « La présence de balcons, même dans les copropriétés, favorise aussi le contact avec la nature », souligne Éric Desjardins de DKA Architectes, qui a réalisé le plan d'ensemble et l'architecture des bâtiments (sauf les unifamiliales qui seront personnalisées) de même que le bureau de vente.

LE PROJET ALBATROS EN QUELQUES CHIFFRES

Type d'unités	Nombre	Superficie	Prix
Maisons unifamiliales	69	Terrain de 5 265 à 10 500 pi ² 2, 3 ou 4 chambres	À partir de 379 900 \$
Maisons de ville	162	2 080 à 2 190 pi ² 2 ou 3 chambres	À partir de 279 900 \$
Copropriétés	228	3 1/2, 4 1/2, 5 1/2 760 à 1 564 pi ²	À partir de 189 900 \$

Source: GBD Construction

GOODFELLOW

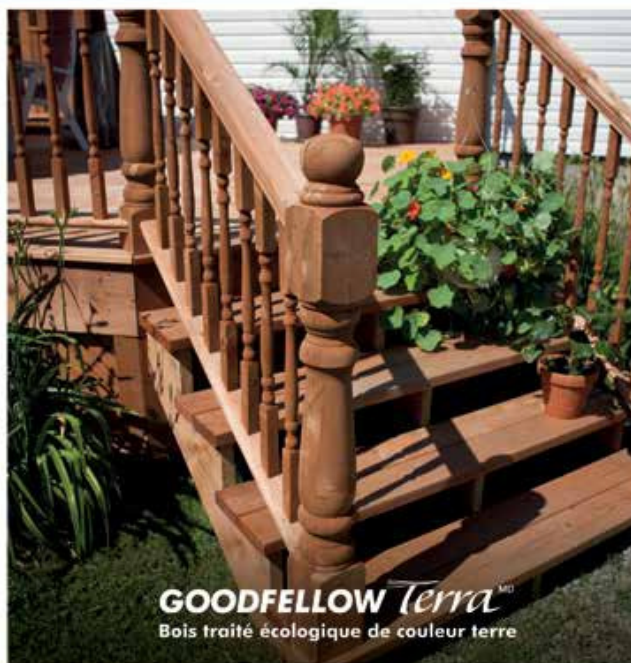
Goodfellow Terra

Bois traité écologique de couleur terre

Ne nécessitant aucune teinture initiale, Goodfellow Terra est livré prêt à installer et arbore déjà un riche ton de bois brun d'aspect naturel. Une solution écologique durable pour la construction de terrasses, de clôtures et autres projets d'extérieur. Une première dans l'industrie au Canada, cette technologie permet d'infuser dans le bois des micros particules donnant une pigmentation à ton terreux chaud, qui vient compléter et rehausser le grain et le caractère naturel du bois.

Pour plus d'information visitez notre site web.

Bois | Revêtements | Terrasses | Planchers | Panneaux



GOODFELLOW Terra^{MD}
Bois traité écologique de couleur terre

www.goodfellowinc.com



PROJET - Albatros à Saint-Eustache (suite)



Illustrations : DVA Architectes, une courtoisie de Gestion Beroit-Dumoulin



L'offre d'habitations comportera neuf modèles de maisons unifamiliales individuelles, deux modèles de maisons de ville attachées et deux modèles de copropriétés. Tous les modèles d'habitation portent des noms new-yorkais comme Manhattan, Madison, Liberty Island, Staten Island, Harlem River, East River, etc.

Les copropriétés comporteront 16 unités par immeuble et offriront des unités de 3 1/2, 4 1/2 et 5 1/2 pièces. Les maisons de ville se présentent en groupes de 4 à 5 unités. Elles comportent trois étages hors sol, le sous-sol étant surélevé. « La maison de ville est un nouveau produit pour nous », admet le vice-président.

« Nous avons conçu des maisons de ville qui forment un tout harmonieux, renchérit l'architecte. Les façades sont très dynamiques, avec une série d'avancées et de reculs, et on ne perçoit pas d'emblée chaque unité », explique l'architecte. Chaque unité possède sa cour arrière.

GBD a considéré les diverses certifications vertes, mais a choisi de ne pas y avoir recours. « Cela ralentirait la construction et nous offrons tout de même des standards de qualité élevés ainsi qu'un service à la clientèle exceptionnel. Nous comptons beaucoup sur le bouche-à-oreille et, pour nous, un client satisfait vaut de l'or », explique Alain Tremblay.

Marier environnement et esthétique

Les nouvelles exigences en matière de gestion des eaux pluviales prenaient effet en 2013. GBD a fait appel à des ingénieurs, des urbanistes, des architectes paysagistes et même des biologistes pour gérer les eaux de son site et trouver une solution qui répond aux exigences tout en étant esthétique.



PROJET - Albatros à Saint-Eustache

Le projet s'articule donc autour d'un grand parc de 350 000 pieds carrés, ponctué de trois lacs artificiels et entouré des maisons unifamiliales. Les immeubles en copropriété encerclent un quatrième lac.

Le projet s'articule donc autour d'un grand parc de 350 000 pieds carrés, ponctué de trois lacs artificiels et entouré des maisons unifamiliales. Les immeubles en copropriété encerclent un quatrième lac.

« Nous le considérons comme un mini "Central Park" (les modèles d'habitation portent d'ailleurs des noms new-yorkais). On y trouve un parc canin, une aire de jeux pour les enfants et même une "plage" (la baignade ne sera pas permise). Albatros se distingue par son ouverture », note Alain Tremblay.

UN RICHE MILIEU DE VIE

Avec sa population de 45 000 habitants, Saint-Eustache regroupe presque la moitié des habitants de la MRC de Deux-Montagnes. En fait, elle agit comme pôle socioéconomique, culturel, artistique et touristique avec le Vieux Saint-Eustache et son manoir Globenski, son moulin (1762), son église (1780), son marché public et ses nombreuses entreprises agro-alimentaires. Saint-Eustache cultive la pomme et la lavande, élève l'autruche et produit du sirop d'érable (il y a congestion les fins de semaine, au temps des sucres!) et même du vin.

Saint-Eustache joue en quelque sorte le rôle de pôle régional. Des ententes intermunicipales permettent aux résidents des municipalités voisines de profiter de ses installations de premier ordre. La bibliothèque Guy-Bélisle, inaugurée en 2013, a d'ailleurs valu à Saint-Eustache un prix Ovation de l'Union des municipalités du Québec pour l'utilisation inusitée dans le secteur municipal de l'approche conception-construction (*design-build*), aussi utilisée pour le complexe aquatique en 2008. Le complexe de soccer est aussi de facture récente.

La Ville de Saint-Eustache s'affaire aussi depuis quelques années à rénover la route 344, l'ancien chemin du Roy, qui longe la rivière des Mille-Îles. « Nous agrandissons les trottoirs et diminuons le tracé de la rue pour aménager une piste cyclable ». De l'éclairage et du mobilier urbain redonnent vie à cette ancienne artère et ces efforts font bouler de neige, les commerçants retapant leurs devantures et le redéveloppement s'opérant peu à peu en insertion. « Une autre façon de développer la ville et de la densifier », conclut Christian Bellemar.

SYSTEME DE TERRASSE ET RAMPE

Transcendez-vous avec de magnifiques couleurs!

Trex Transcend®

- Rendement, résistance et longévité supérieurs aux autres.
- Une coquille pratiquement indestructible.
- Couvert par la garantie résidentielle limitée de 25 ans de Trex contre la décoloration et les taches.
- Disponible en longueurs de 12', 16' et 20' et 10 couleurs (5 couleurs tropicales et 5 tons de terre classiques).

NOUVEAU Havana Gold

NOUVEAU Island Mist

Tiki Torch

Lava Rock

Spiced Rum

Fire Pit

Grove Path

Rope Swing

Vintage Lantern

Tree House

taiga
produits de bâtiment
building products
taigabuilding.com

2 centres de distributions pour mieux vous servir
BOUCHERVILLE • SAINT-AUGUSTIN de DESMAURES
Tout ce qu'il vous faut - 1 800 361-0180

PROJET - Albatros à Saint-Eustache (suite)

Les lacs de l'ancien terrain de golf servent en fait de bassins de retenue permanente, selon l'ingénieur Nicolas Samson, président de Groupe conseil BSA. « Jusqu'à 80 % des matières en suspension (MES) sont traitées avant que l'eau ne soit rejetée dans la rivière du Chêne, au nord, et le ruisseau Leblanc, au sud, qui sert de délimitation naturelle à l'Innoparc Albatros », dit-il. Selon lui, il s'agit de l'un des plus gros projets du genre au Québec, un projet de l'ordre de 1,5 million de dollars. « Nous avons fait un travail de précurseurs », note-t-il.

« Dans la mesure du possible, nous avons essayé de conserver les arbres existants, renchérit l'architecte Éric Desjardins. Des murs de soutènement en pierres naturelles ont aussi été conservés, de même que les pentes douces vers le lac. »

Saint-Eustache ne s'assoit pas pour autant sur ses lauriers. « Une ville qui ne se développe pas meurt à petit feu », estime Christian Bellemarre, directeur général de la Ville de Saint-Eustache. La Ville caresse déjà un projet TOD, plus au sud, avec l'implantation possible d'une nouvelle gare du train de banlieue à Saint-Eustache. « Les ateliers de l'Agence métropolitaine de transport sont situés dans notre parc industriel, indique-t-il. Il reste à déterminer si nous voulons ce genre de développement, qui impliquerait l'ajout potentiel de 2 000 personnes, ce qui ne serait pas sans incidence sur les services municipaux. On verra. »



Photo : Jean Garon

UN PARC INDUSTRIEL ? NON, UN CENTRE D'AFFAIRES !

Le projet Albatros jouxte l'Innoparc Albatros, un centre d'affaires nouveau genre de 4,5 millions de pieds carrés, qui devrait compter une quarantaine d'entreprises et créer 1 000 emplois. Près d'un million de pieds carrés ont été réservés à des parcs et espaces verts. « Nous voulions contrôler le rythme de notre développement industriel et ne pas le laisser au secteur privé. Pour une municipalité, le développement industriel, c'est le nerf de la guerre », explique Christian Bellemarre, directeur général de la Ville de Saint-Eustache.



Photo : Jean Garon

L'Innoparc Albatros se veut un quartier d'affaires durable. « Quatre entreprises ont déjà annoncé qu'elles s'y établiront, et ce, malgré une conjoncture économique plutôt défavorable », souligne le directeur général. La Ville cible cinq créneaux d'activité : transport terrestre avancé, aéronautique, technologies de l'information et des communications, sciences de la vie et technologies environnementales, des secteurs déjà représentés dans le parc industriel Saint-Eustache voisin. « Les entreprises devront respecter des règlements particuliers, comme le fait de ne pas entreposer à l'extérieur. Le bâti doit aussi être de qualité », note-t-il.

Pour préserver l'intimité des résidents, il n'existe aucune voie pour véhicules routiers entre le centre d'affaires et le quartier résidentiel. Une piste cyclable sur l'emprise de la servitude du gazoduc TQM, qui sert aussi de tampon entre la zone agricole et le secteur industriel, traversera le projet pour se prolonger dans l'Innoparc. Pour les résidents, ce lien donnera accès à deux autres parcs aménagés autour de lacs artificiels dans le centre d'affaires. La piste se prolongera jusqu'à la gare Deux-Montagnes.

« La proximité d'un quartier résidentiel ne devrait pas être un problème, selon Christian Bellemarre. On peut très bien imaginer qu'un employé de l'Innoparc résidera dans le projet Albatros et pourra se rendre au travail à bicyclette ou à pied et, ainsi, éviter les embouteillages sur les ponts. »

L'immense site de 600 000 pi² du projet résidentiel Albatros jouxtera un nouveau centre d'affaires d'une quarantaine d'entreprises, qui créera un millier d'emplois auxquels les futurs résidents auront accès.

**GARANTIE
À VIE**

MYSTIQUE 42

Attributs gracieux
et redoutable performance

Le design unique de ce stratifié double couche aux languettes grand format, avec ses bandes ombrées, procure un aspect impeccable et novateur qui attire le regard de façon remarquable. Choisissez parmi les 12 tons homogènes qui font partie de notre superbe palette traditionnelle.



Grâce à la technologie brevetée Weather-Tite^{MD}, le bardeau Mystique résiste aux pires intempéries. Ses deux bandes autocollantes bloquent les infiltrations d'eau causées par la pluie et le vent.

➤ GARANTIE CONTRE LE VENT ALLANT
JUSQU'À 220 km/h (135 mi/h)



www.bpcan.com





Fiche technique du projet Albatros à Saint-Eustache

Proposant un style de vie unique dans la région, ce développement résidentiel d'envergure se démarquera par la variété et la qualité de ses habitations (copropriétés, maisons de ville et maisons unifamiliales) au style moderne et contemporain. L'ensemble des habitations d'Albatros s'intégrera harmonieusement à la nature, autour d'un immense parc central, qui constituera le cœur de cette communauté active et familiale.

■ LOCALISATION

Situé à Saint-Eustache sur le site de l'ancien golf Deux-Montagnes, à proximité des grands axes routiers (autoroutes 13 et 640) et de la gare de train Deux-Montagnes, avec tous les services accessibles sur le boulevard Arthur-Sauvé.

■ SUPERFICIE

600 000 pi², dont 350 000 pi² réservés aux espaces verts ponctués de quatre lacs artificiels, un parc canin et une aire de jeux pour les enfants.

■ TYPES DE BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS

450 unités d'habitation, dont 228 copropriétés, 162 maisons en rangée et 69 maisons unifamiliales.

■ DURÉE DU DÉVELOPPEMENT

Lancé en février 2015, le projet Albatros devrait se poursuivre jusqu'en 2020.

■ INVESTISSEMENT

Un investissement total de 100 millions de dollars.



Qui fait quoi ?

Le projet Albatros est un important projet résidentiel en construction à Saint-Eustache, dont l'aménagement d'ensemble est assujéti à un programme particulier d'urbanisme (PPU) en raison de sa localisation sur le site d'un ancien club de golf qui fait l'objet d'un redéveloppement résidentiel et qui jouxte un centre d'affaires. Nous présentons ici les principaux artisans qui s'affairent à sa réalisation depuis le début de l'année.

■ PROMOTEUR

Gestion Benoit Dumoulin

■ PARTENAIRES FINANCIERS

CFE Desjardins Laurentides

■ ÉLABORATION DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME

Provencher Roy Urbanisme

■ CONCEPTION DU PLAN D'ENSEMBLE, ARCHITECTURE ET DESIGN, ARCHITECTURE DE PAYSAGE

DKA Architectes

■ GÉNIE CIVIL

BSA Groupe Conseil

■ INFRASTRUCTURES

- Ville de St-Eustache (reconfiguration du chemin Rivière-Sud)
- Remplissage Beau-Terrain JL inc. (préparation du site)
- GBD Construction et ses sous-traitants (rues, aqueduc, égout, éclairage)
- Bell et Vidéotron (télécommunications)
- Hydro-Québec (énergie)

■ CONSTRUCTION DES IMMEUBLES D'HABITATION

GBD Construction

Feuille de route du promoteur

Le parcours de Benoit Dumoulin est inhabituel. Fils d'un pomiculteur de Saint-Joseph-du-Lac, il fonde en 1989, à l'âge de 25 ans, Gestion Benoit Dumoulin inc., qui deviendra au fil des ans un acteur majeur dans le domaine de la construction résidentielle dans la couronne nord de Montréal.

L'entreprise compte maintenant sur une équipe d'une cinquantaine de personnes et d'une centaine de sous-traitants fidèles. Depuis 2001, Gestion Benoit Dumoulin (GBD) est promoteur de projets domiciliaires variés, dont plusieurs dans la couronne nord de Montréal, totalisant plus de 4 500 nouvelles demeures. Parmi les projets réalisés, citons le Domaine l'Héritage et le Parcours du Golf à Sainte-Marthe-sur-le-Lac, et les copropriétés Champ de Ville à Saint-Eustache.



L'entreprise compte à son actif plus de 4 500 habitations situées principalement sur la Rive-Nord de Montréal.

GBD planche en ce moment sur pas moins de 16 projets résidentiels dans la région et construit, bon an mal an, entre 200 et 400 unités. L'entreprise est également active dans la construction commerciale.

GBD planche en ce moment sur pas moins de 16 projets résidentiels dans la région et construit, bon an mal an, entre 200 et 400 unités. L'entreprise est également active dans la construction commerciale.

Gestion Benoit Dumoulin est accréditée par la garantie Abrisat et la Garantie des maisons neuves (GMN) de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ). L'entreprise est aussi certifiée « Maître constructeur » palme Diamant pour ses 25 années consécutives d'accréditation. Depuis 2014, les habitations neuves construites par Gestion Benoit Dumoulin sont admissibles à la nouvelle Garantie de construction résidentielle (GCR) autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

« L'excellence de nos maisons et condos neufs, le service après-vente attentionné ainsi que la satisfaction de nos clients sont les critères qui guident notre équipe », affirme fièrement Benoit Dumoulin.

Au fil des ans, l'entreprise a développé plus de 70 modèles de type maison unifamiliale, maison jumelée, maison intergénérationnelle et copropriété.

L'entreprise est également impliquée dans son milieu, notamment au souper bénéfice Sercan depuis deux ans, une maison de soins palliatifs pour gens malades en fin de vie. Elle a construit la 20^e maison Enfant-Soleil en 2012, en plus de faire un don majeur à la Fondation de l'Hôpital Saint-Eustache en 2009 et d'être un partenaire de la Fondation Émile-Z. Lavolette depuis 2008.



Photos : Une courtoisie de GBD Construction



HYDRO-QUÉBEC, UN PARTENAIRE DE CHOIX POUR LES CONSTRUCTEURS D'ICI

Hydro-Québec vous soutient dans la réalisation de vos projets résidentiels proposant des maisons efficaces. Démarquez-vous en offrant des habitations éconergétiques neuves et ajoutez de la valeur à vos projets résidentiels.

Êtes-vous un entrepreneur admissible ? Pour le savoir, visitez hydroquebec.com/constructeurs/maisonseffices.



MIEUX
CONSOMMER

 **Hydro**
Québec

Inscrivez-vous au programme de Maisons efficaces entre le 15 mai et le 1^{er} décembre 2015 et courez la chance de gagner un voyage pour deux personnes à la Baie-James ! Tous les détails au www.hydroquebec.com/constructeurs/maisonseffices.