



CHAMBLY

PROJET DE  
DÉVELOPPEMENT  
**AERA Chamby**



# Sommaire

1. Présentation du projet
2. Intégration au quartier
3. Environnement
4. Retombées fiscales et sociales
5. Règlements d'urbanisme
6. Circulation
7. Échéancier



# 1. Présentation du projet

## LOCALISATION



### Adresses et lots concernés :

- 1854, avenue Bourgogne
- 241-243, 251, 267, 271-279, rue Caron et lot 2 346 961
- 1853-1855, avenue Bourgogne (terrain situé de l'autre côté de la rue)

## PROFIL DU PROMOTEUR

Momentum One, existe depuis plus de 10 ans  
 Dominic Rodier et Elian Sanchez, associés principaux

### Réalisations :

- AERA Saint-Hilaire
- AERA Saint-Constant
- AERA Saint-Thomas
- AERA Sacré-Cœur
- AERA Rosemont
- AERA Saint-Bruno
- Petit Quartier



Crédit : Momentum One

## CLIENTÈLE VISÉE

Le projet AERA vise une clientèle diversifiée

## INVESTISSEMENTS FINANCIERS

Projet AERA Chamblly représente un investissement de 60 millions \$

## 2. Intégration au quartier

### PROJET IMMOBILIER

#### Conservation :

- Conservation dans son intégralité du bâtiment patrimonial situé au 1860, avenue Bourgogne

#### Démolition :

- Démolition du motel d'un étage, lequel comprend dix chambres et un bâtiment résidentiel (un logement) situé en arrière-cour, lesquels ne font pas partie de l'Inventaire patrimonial révisé.
- Démolition des quatre habitations situées aux 241-243, 251, 267 et 271-279, rue Caron, qui ne font pas partie de l'Inventaire patrimonial révisé.
- Démolition de l'habitation située au 1853-1855, avenue Bourgogne, qui ne fait pas partie de l'Inventaire patrimonial révisé



## 2. Intégration au quartier (suite)

### PROJET IMMOBILIER

#### Construction :

- Construction d'une habitation multifamiliale comprenant un local commercial au rez-de-chaussée :
- 146 logements locatifs de grandeurs variées :
  - 12 studios
  - 53 logements 3 ½
  - 68 logements 4 ½
  - 13 logements 5 ½
  - 1 suite pour les invités
- Deux locaux commerciaux d'une superficie total de 346 m<sup>2</sup>
- 182 cases de stationnement réparties de la façon suivante :
  - 154 cases à l'intérieur pour les logements
  - 28 cases à l'extérieur pour le local commercial du rez-de-chaussée et pour le bâtiment commercial du 1860, avenue Bourgogne (bâtiment patrimonial)
  - Les cases de stationnement desservant le bâtiment patrimonial au 1860, avenue Bourgogne seront localisées sur l'emplacement du nouveau projet. Pour ce faire, une servitude d'accès est requise.

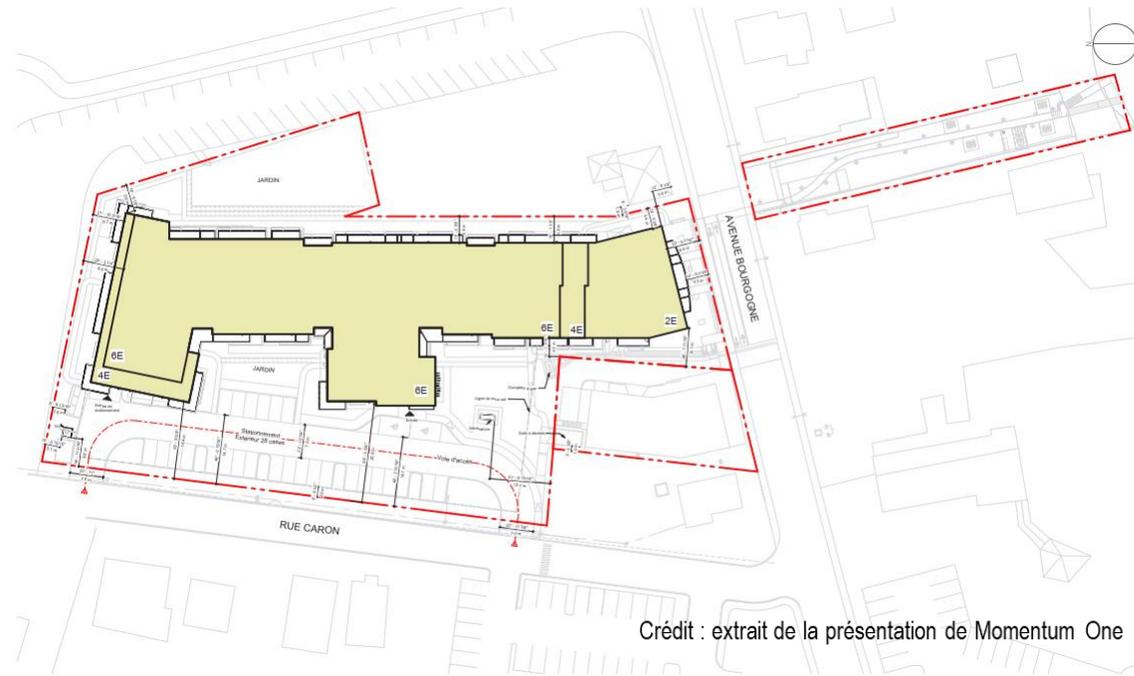


## 2. Intégration au quartier (suite)

### PROJET IMMOBILIER

#### Implantation :

- Marge avant avec l'avenue Bourgogne de 6,90 m respecte la marge avant des bâtiments patrimoniaux adjacents situés au 1844-1846, et 1860, avenue Bourgogne
- Marge avant secondaire avec la rue Caron de 16,40 m (entrée des logements)
- Marges latérales fixées à 4 m et 4,30 m avec le parc des Ateliers et le 1844-1846 avenue Bourgogne
- Marge arrière de 6,7 m pour la section de 4 étages du bâtiment avec le stationnement de Parcs Canada. La distance du bâtiment par rapport au canal est de plus de 35 mètres



Crédit : extrait de la présentation de Momentum One

## 2. Intégration au quartier (suite)

### PROJET IMMOBILIER

#### Architecture :

- Gradation volumétrique intéressante permettant de respecter les gabarits traditionnels en façade :
  - Deux étages sur l'avenue Bourgogne entre les bâtiments patrimoniaux
  - Un palier de quatre étages aux extrémités du bâtiment
  - Six étages pour le reste du bâtiment
- Revêtement de maçonnerie de couleur argile (rouge) pour les façades donnant sur l'avenue Bourgogne et sur le canal
- Revêtement de maçonnerie de couleur grise sur toutes les élévations
- Les grandes vitrines du local commercial en front de l'avenue Bourgogne confirment la vocation commerciale au rez-de-chaussée du bâtiment et favorisent l'animation de ce secteur

- Le traitement de la façade sur la rue Caron permet de bien identifier la partie associée à l'activité résidentielle, qui comporte des hauteurs de quatre à six étages; elle met en évidence l'entrée principale des logements
- Ajout d'un garde-corps discret sur la toiture de la façade (partie deux étages), qui rappelle le traitement de la toiture du bâtiment patrimonial adjacent (Mon Repos)

#### Vue de l'avenue Bourgogne



Crédit : Momentum One, gmad

## 2. Intégration au quartier (suite)

### PROJET IMMOBILIER

#### Architecture :

Vue de la rue Caron (près de l'intersection)



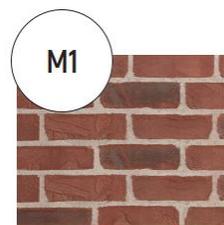
Vue du canal (terrain de Parcs Canada)



Vue de la rue Caron

Côté du bassin

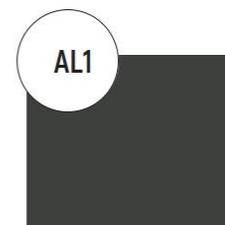
Côté du canal



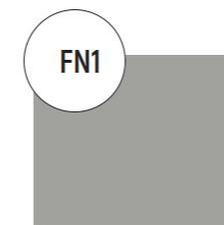
MAÇONNERIE DE COULEUR ROUGE



MAÇONNERIE DE COULEUR GRÈGE



PANNEAU MÉTALLIQUE CHARBON



CADRE DE FENÊTRE COULEUR ÉTAÏN

## 2. Intégration au quartier (suite)

### ORIENTATIONS CONCEPTUELLES

#### Valoriser le patrimoine bâti et contribuer au patrimoine de demain

- Protection et conservation du bâtiment patrimonial (1860, av. Bourgogne)
- Respect de l'architecture et de l'implantation patrimoniales de la rue Bourgogne
- Conception comprenant une grande proportion de matériaux de construction nobles
- Utilisation d'une architecture contemporaine identitaire

#### Équilibrer les fonctions du centre-ville et l'offre de logements

- Ajout d'un local commercial, dominance commerciale en basilaire sur l'avenue Bourgogne
- Construction d'unités de logements de grandeurs variées
- Mode d'occupation locatif
- 15% de logements abordables (selon standard de la SCHL)

#### Optimiser les stationnements et la connectivité au transport collectif

- Utilisation de matériaux perméables pour l'aire de stationnement
- Aménagement favorisant l'accès aux réseaux de transport collectif

#### Créer un milieu de vie en concordance avec l'économie locale

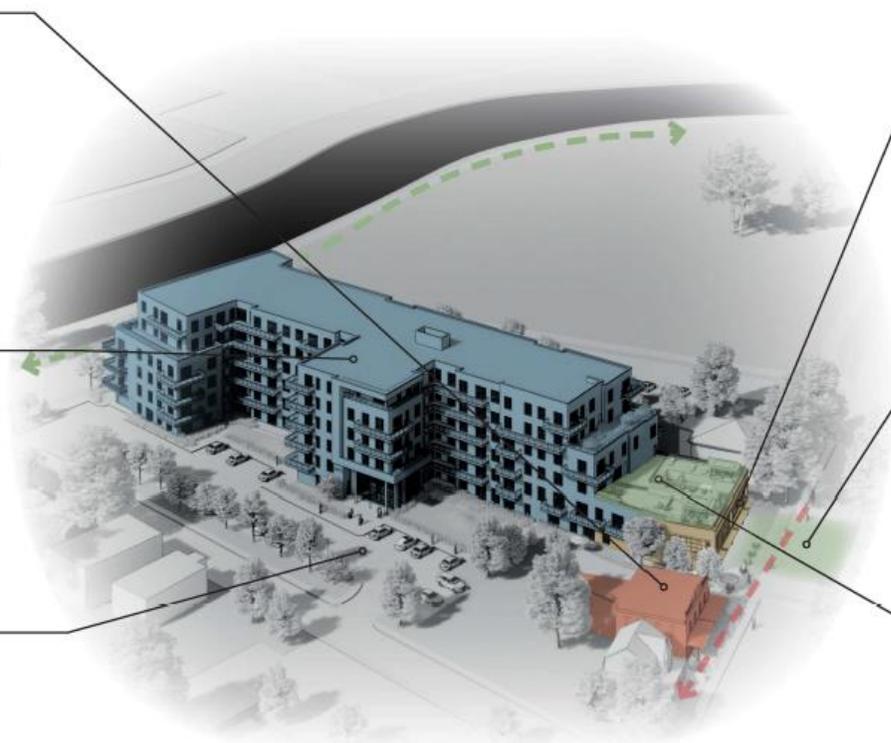
- Implantation en bordure de rue de commerces
- Utilisation de grande ouverture pour créer de la perméabilité entre la rue et le commerce

#### Améliorer et sécuriser les liens de transport actif

- Aménagement des cours afin de donner accès au réseau de transport actif
- Limitation du nombre d'entrées charretières aux passages fortement achalandés
- Intégration d'une traverse piétonne dans l'aménagement

#### Mettre en valeur le paysage et les lieux de rassemblement

- Aménagement de cours, terrasses et d'un toit vert, orienté vers le bassin
- Aménagement d'un accès privé au bassin Chambly
- Positionnement du cadre bâti pour offrir des vues sur le canal ainsi que le bassin



 Architecture contemporaine identitaire

 Insertion à l'échelle commerciale

 Conservation du patrimoine

 Espaces de rencontres publics et privés

 Structure de transport collectif

 Structure de transport actif

Crédit : extrait de la présentation de Momentum One

# 3. Environnement

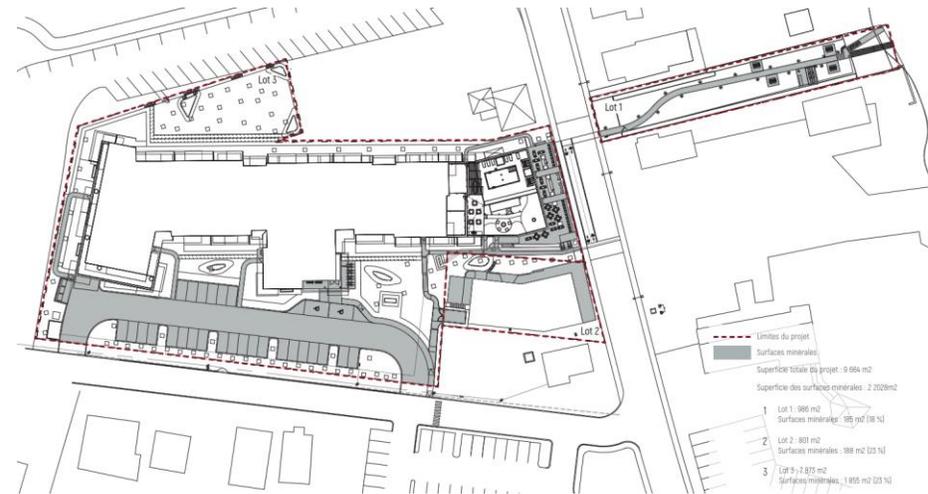
## AMÉNAGEMENT PAYSAGER

- La superficie des espaces verts projetés sur l'emplacement de la nouvelle construction et le bâtiment du 1860, avenue Bourgogne est de 35 %, un pourcentage supérieur à la surface minimale fixée à 30 % (plan 1)
- Plantation de plus de 93 arbres, dont 42 à grand déploiement
- Plantation de vivaces et de graminées autour du nouveau bâtiment, permettant de compléter l'aménagement du site
- Aménagement paysager important prévu sur le terrain situé face au projet, qui remplacera l'habitation bifamiliale qui sera démolie (1853-1855, avenue Bourgogne)
- La superficie des surfaces minéralisées sur l'emplacement de la nouvelle construction et le bâtiment du 1860, avenue Bourgogne est de 23 %, un pourcentage inférieur à la surface maximale fixée à 25 % (plan 2)
- Respect des nouvelles normes en matière de stationnement :
  - Bornes de recharge
  - Autopartage
  - Supports à vélos
  - Canopée à maturité sur 40 % des espaces de stationnement extérieurs

Plan 1



Plan 2



Crédit : extrait de la présentation de Momentum One

## 4. Retombées fiscales et sociales

### RETOMBÉES FISCALES ET RETOUR VERS LA COMMUNAUTÉ

- **Redevances : 1 565 000 \$**

Règlement 2022-1482 : Imposition d'une contribution destinée à financer en tout ou en partie des dépenses liées à l'ajout, à l'agrandissement ou à la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux

- 129 logements x 10 000 \$ = 1 290 000 \$
- 21 logements x 15 000 \$ = 315 000 \$
- TOTAL = 1 605 000 \$

- **Revenus de taxation annuels : 400 000 \$**

- **Versement dans le fonds dédié aux logements sociaux : 200 000 \$**

- Règlement 2021-1467 concernant la contribution pour le logement social sur le territoire de la Ville de Chambly

- **Retour vers la communauté chamblyenne**

Lors de l'assemblée du 7 novembre 2023, le conseil municipal a affecté cette contribution dans les projets municipaux suivants :

- 391 250 \$ dans le fonds infrastructures municipale et voirie pour la **réfection de la rue Caron (2026)**
- 391 250 \$ dans le fonds dédié à la lutte aux changements climatiques et à l'acquisition de milieux naturels pour les **travaux d'aménagement de sentiers pédestres du parc naturel des Ruisseaux**

- 391 250 \$ dans le fonds parcs et infrastructures à usage sportif, récréatif ou communautaire pour la **rénovation de l'édifice Joseph-Ostiguy**
- 391 250 \$ dans le fonds pour la construction, l'agrandissement ou l'amélioration de bâtiments pour la **reconstruction de la caserne Serge-Caron**
- **Offre en logements pour une clientèle diversifiée**
  - Besoins en logements pour tous les groupes d'âge (personnes seules, couples, familles, personnes âgées)
  - Nouveau produit immobilier à Chambly visant à augmenter l'offre locative
- **Maintien de la clientèle aînée à Chambly, tout en libérant des habitations unifamiliales prisées par les jeunes familles**

Il n'y a presque plus d'espaces disponibles pour la construction de projets d'habitations unifamiliales
- Offre commerciale ciblant les résidents du projet immobilier, les touristes, les cyclistes et les marcheurs de l'avenue Bourgogne



# 5. Règlements d'urbanisme

## Programme particulier d'urbanisme (PPU)

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville patrimonial et récréotouristique de Chambly est l'une des composantes du plan d'urbanisme. Contrairement au plan d'urbanisme, qui réfère à la planification de l'ensemble du territoire, le PPU permet d'apporter davantage de précisions quant à la planification de certains secteurs, qui suscitent une attention particulière de la part du conseil municipal.

### L'une des orientations du PPU :

« *Le centre-ville est d'une authenticité remarquable se révélant dans son patrimoine d'hier et son histoire d'aujourd'hui, qui continue de s'écrire dans l'architecture des nouveaux projets* ».

En ce sens, les objectifs d'aménagement qui permettront de respecter cette orientation sont :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti
- Contribuer à la création du patrimoine de demain
- Atteindre l'équilibre des fonctions et répondre aux besoins futurs en matière d'hébergement
- Consolider l'esprit de communauté

Le centre-ville correspondant au PPU a été segmenté, afin de dégager des types de milieux et des normes prévues pour chacun d'eux.



CARTE DES TYPES DE MILIEUX

- Parcs et espaces verts
- Urbain patrimonial
- Urbain paysager
- Urbain compact
- Civique

○ Hauteur maximale  
\* Du côté nord de l'avenue Bourgogne, la réglementation prévoit l'autorisation d'un ou deux étages supplémentaires si le projet permet de dégager des vues sur le bassin et y intègre un accès public menant à la promenade riveraine.

68

**Intention**  
Maintenir le caractère patrimonial du milieu tout en permettant une réinterprétation de la forme urbaine qui s'intègre harmonieusement au cadre bâti et permet de conserver les vues sur le bassin de Chambly.

**Usages compatibles**  
Résidentiel  
R-4 Multifamilial 4 à 6 logements  
R-6 Logement aux étages  
R-7 Habitation pour personnes âgées  
Commercial  
C-1 Commerce local  
C-2 Commerce de service  
C-4 Commerce de restauration  
C-5 Commerce d'hébergement  
C-8 Commerce d'amusement  
C-9 Commerce récréotouristique  
Public  
P-1 Loisirs et culture

**Structure de bâtiment**  
Isolé, jumelé  
En rangée

**Hauteur (étages) côté nord**  
2 - 2\*

**Hauteur (étage) côté sud**  
2 - 6

**Marge avant min. (m)**  
3

**Occupation du sol**  
70 %

**Espace vert**  
30 %

**PIA applicable**  
✓

\* Du côté nord de l'avenue Bourgogne, la réglementation prévoit l'autorisation d'un ou deux étages supplémentaires si le projet permet de dégager des vues sur le bassin et y intègre un accès public menant à la promenade riveraine.

71

## 6. Circulation

### TRANSPORT COLLECTIF

- Les lignes 104, 105, 106 et 485 de transport en commun circulent sur l'avenue Bourgogne
- Arrêts d'autobus à environ 130 m du projet, à l'intersection de la rue Langevin et de l'avenue Bourgogne
- Exo, qui exploite le service de transport collectif, demeure à l'affût des projets de développement sur le territoire
- Autopartage intégré au projet (1 case d'autopartage par tranche de 50 cases de stationnement)



## 7. Échéancier



## 8. Coordonnées

Pour joindre AERA : <https://aerachambly.com>

