



**CHAMBLY**

# PROJET CLORIACITÉ DE CHAMBLY



# Sommaire

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



# 1. Présentation du projet

## LOCALISATION



### Adresses concernées :

- 240-250, boulevard Fréchette
- 258-260, boulevard Fréchette
- 268-272, boulevard Fréchette
- 1676-1680, avenue Bourgoigne

## PROFIL DU PROMOTEUR



- Cloriacité Développement Inc, fondée en 2018
- Maxime Camerlain, président de Développement Cloria

## Réalisations :

- Cloria Terrebonne, Terrebonne (2023)
- Cloria Trois-Rivières, Trois-Rivières (2023)
- Cloria Vallée-du-Richelieu, Saint-Mathieu-de-Belœil (2023)
- Gestionnaire d'un parc immobilier, 356 condominiums locatifs



## CLIENTÈLE VISÉE

Une clientèle diversifiée

## INVESTISSEMENTS FINANCIERS

52 millions \$  
Projet Cloriacité  
de Chambly

## 2. Intégration au quartier

### PROJET IMMOBILIER

#### Conservation et agrandissement :

- Conservation du bâtiment commercial situé au 240-250, boulevard Fréchette dans son intégralité; il ne fait pas partie de l'inventaire patrimonial révisé de la Ville de Chambly
- Agrandissement de la propriété par l'acquisition d'une partie du lot arrière du 1676-1680, avenue Bourgogne

#### Démolition :

- Démolition du bâtiment mixte situé au 258-260, boulevard Fréchette (3 logements et 2 bureaux vacants)
- Démolition du bâtiment commercial situé au 268-272, boulevard Fréchette (3 locaux commerciaux)

*Ces bâtiments ne font pas partie de l'inventaire patrimonial révisé de la Ville de Chambly; leur démolition est autorisée sans aucune restriction*



## 2. Intégration au quartier (suite)



### PROJET IMMOBILIER

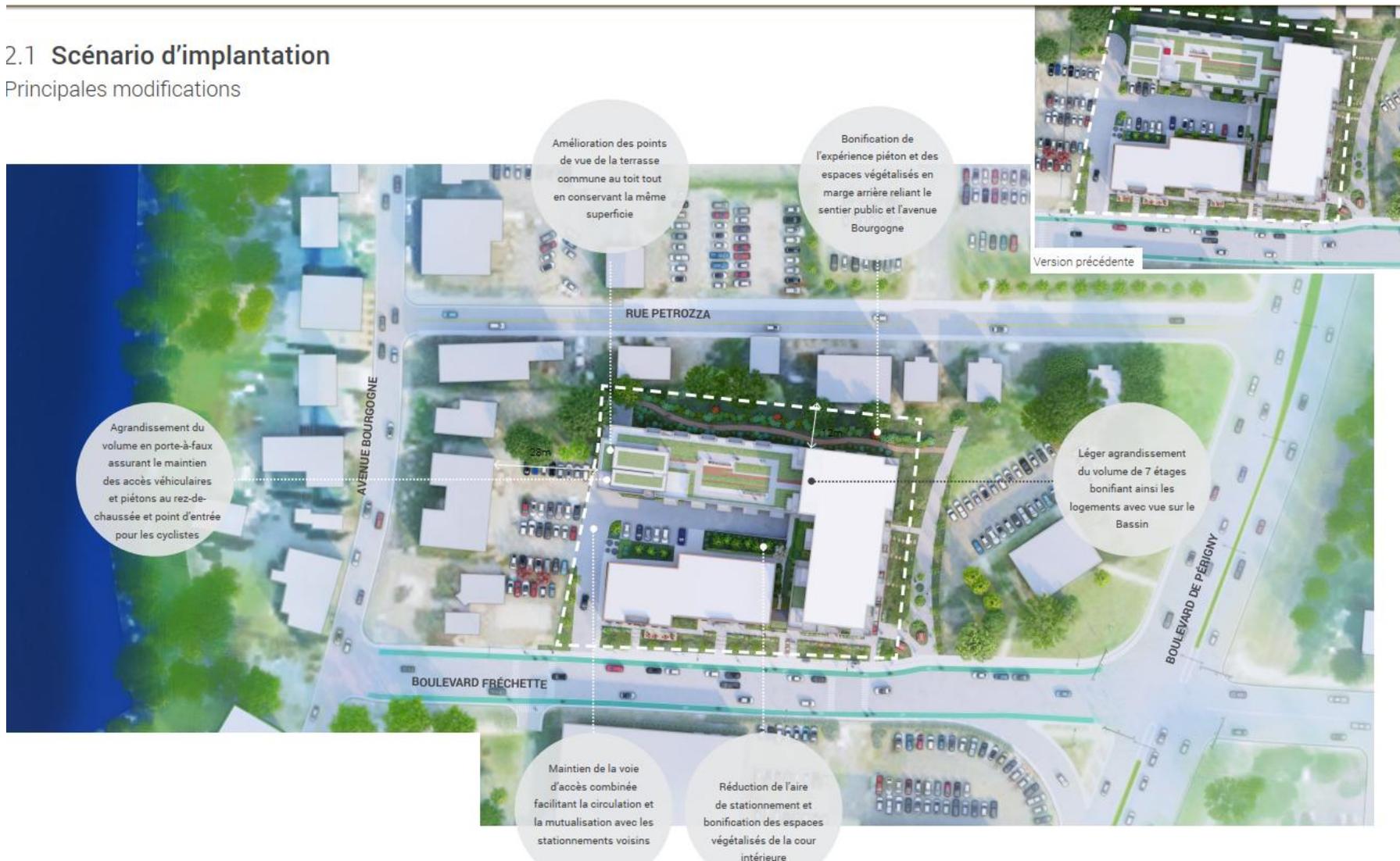
- Superficie du site : 6 513 m<sup>2</sup>
- 49 % d'occupation au sol
- Agrandissement du 240-250, boulevard Fréchette :
  - Un immeuble mixte de 2 à 7 étages (projet d'agrandissement de 4 à 7 étages)
  - Un bâtiment commercial existant, d'une superficie au sol de 826 m<sup>2</sup>
- 126 unités de logement (193 logements/hectare)
- 166 cases de stationnement :
  - Cases **intérieures** : 158
  - Cases **extérieures** : 8 pour les locaux commerciaux existants



## 2. Intégration au quartier (suite)

### 2.1 Scénario d'implantation

Principales modifications



## 2. Intégration au quartier (suite)

### PROJET IMMOBILIER

- Bâtiment en forme de « U » permettant des percées visuelles vers le bassin de Chambly à un grand nombre de logements. Présence d'un toit-terrasse sur la portion la plus près du bassin, assurant également une vue vers ce plan d'eau
- Brisure dans la volumétrie par la verticalité; élévation visible du boulevard De Périgny (section de sept étages) : jeux de couleurs de maçonnerie, jeux de retrait/saillie
- Traitement distinctif du basilaire situé à l'angle du bâtiment (plus grande fenestration, couleur de maçonnerie)
- Utilisation d'un revêtement de maçonnerie rouge pour la façade donnant sur le boulevard Fréchette et certaines parties du bâtiment, apportant une signature traditionnelle que l'on retrouve sur les bâtiments distinctifs de Chambly (Centre administratif et communautaire, mairie, anciennes casernes)
- La portion du bâtiment donnant sur le boulevard Fréchette, d'une hauteur de sept étages, comprend une maçonnerie de couleur pâle et un recul important par rapport à la section de quatre étages, permettant de diminuer l'impact de hauteur sur ce boulevard
- Présence d'éléments architecturaux, tels que : jeux de volumes et de maçonnerie sur la façade principale, de même que sur les élévations latérales et arrière
- Présence de plusieurs types de balcons (en loggia, en coursive ou suspendu); garde-corps en aluminium et en verre permettant une certaine animation des façades et réduisant l'effet de monotonie



# 3. Environnement durable

## GESTES - DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Limite du nombre de cases de stationnement extérieures (moins de 5 %) et du nombre d'ouvertures sur le bâtiment (35 %), pour limiter l'effet d'îlot de chaleur et réduire la consommation d'énergie
- Plantation de 57 arbres et 363 arbustes : un nombre important et significatif dans le cadre de ce projet d'agrandissement
- Plantation autour de l'agrandissement et du bâtiment existant, pour assurer une qualité au projet
- Aménagement d'une partie de la toiture, permettant une utilisation par les occupants et la réduction d'îlots de chaleur (toit blanc et partie du toit végétalisée)
- Section de l'aire de stationnement extérieur réalisée en pavé perméable, favorisant la rétention des eaux de pluie
- Des stratégies de rétention des eaux pluviales du stationnement seront établies de concert avec un ingénieur civil, lors des prochaines étapes
- L'amélioration des déplacements actifs et sécuritaires par l'intégration d'un sentier piétonnier en cour arrière reliant l'avenue Bourgogne au sentier public projeté.
- Installation de 18 bornes de recharge électrique
- Stationnements intérieurs et extérieurs pour les vélos



## 4. Circulation



### TRANSPORT COLLECTIF

- Les lignes 104, 105, 106 et 485 de transport en commun circulent sur le boulevard Fréchette et l'avenue Bourgogne
  - Arrêts d'autobus à environ 130 m du projet, aux intersections Fréchette/Bourgogne et De Périgny/Fréchette
  - EXO se tient informé des projets de développement sur le territoire; l'ajout d'un arrêt à l'intersection De Périgny/chemin du Canal reste à déterminer
- Autopartage intégré au projet (2 cases d'autopartage par tranche de 50 cases de stationnement)



## 5. Retombées fiscales et sociales

### RETOMBÉES FISCALES RETOUR VERS LA COMMUNAUTÉ

- **1,2 MILLION \$ EN REDEVANCES**
  - Règlement portant sur les redevances
    - 102 logements X 10 000 \$ = 1 020 000 \$
    - 22 logements X 15 000 \$ = 330 000 \$
    - TOTAL = 1 350 000 \$
- **312 468 \$ EN REVENUS DE TAXATION ANNUELS**
- **200 000 \$ VERSÉS AU FONDS DE LOGEMENTS SOCIAUX**
  - Règlement 2021-1467 concernant la contribution pour le logement social

### RETOUR VERS LA COMMUNAUTÉ CHAMBLYENNE

Lors des assemblées du 7 novembre 2023 et du 21 janvier 2025, le conseil municipal a affecté cette contribution aux projets municipaux suivants:

- **337 500 \$** pour l'acquisition de l'ancien terrain de golf de Chambly (conservation)
- **337 500 \$** pour le projet de promenade urbaine
- **337 500 \$** pour la reconstruction du Centre nautique Gervais-Désourdy
- **337 500 \$** pour la reconstruction de la caserne d'incendie



CHAMBLY

## 5. Retombées fiscales et sociales (suite)

### RETOMBÉES FISCALES RETOUR VERS LA COMMUNAUTÉ

#### BÉNÉFICES POUR LA COMMUNAUTÉ CHAMBLYENNE (SUITE)

##### 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, libère 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.

##### Apport au développement économique du Vieux-Chambly par une nouvelle clientèle de proximité

##### Lutte contre les changements climatiques

- Densification en bordure d'un boulevard, sans problématique de cohabitation immédiate
- Redéveloppement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, freine l'étalement urbain et l'empiétement sur les terres agricoles



## 6. 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 TYPE DE MILIEUX

- Parc et espace vert
- Urbain patrimonial
- Urbain paysager
- Urbain compact
- Civique
- Hauteur maximale

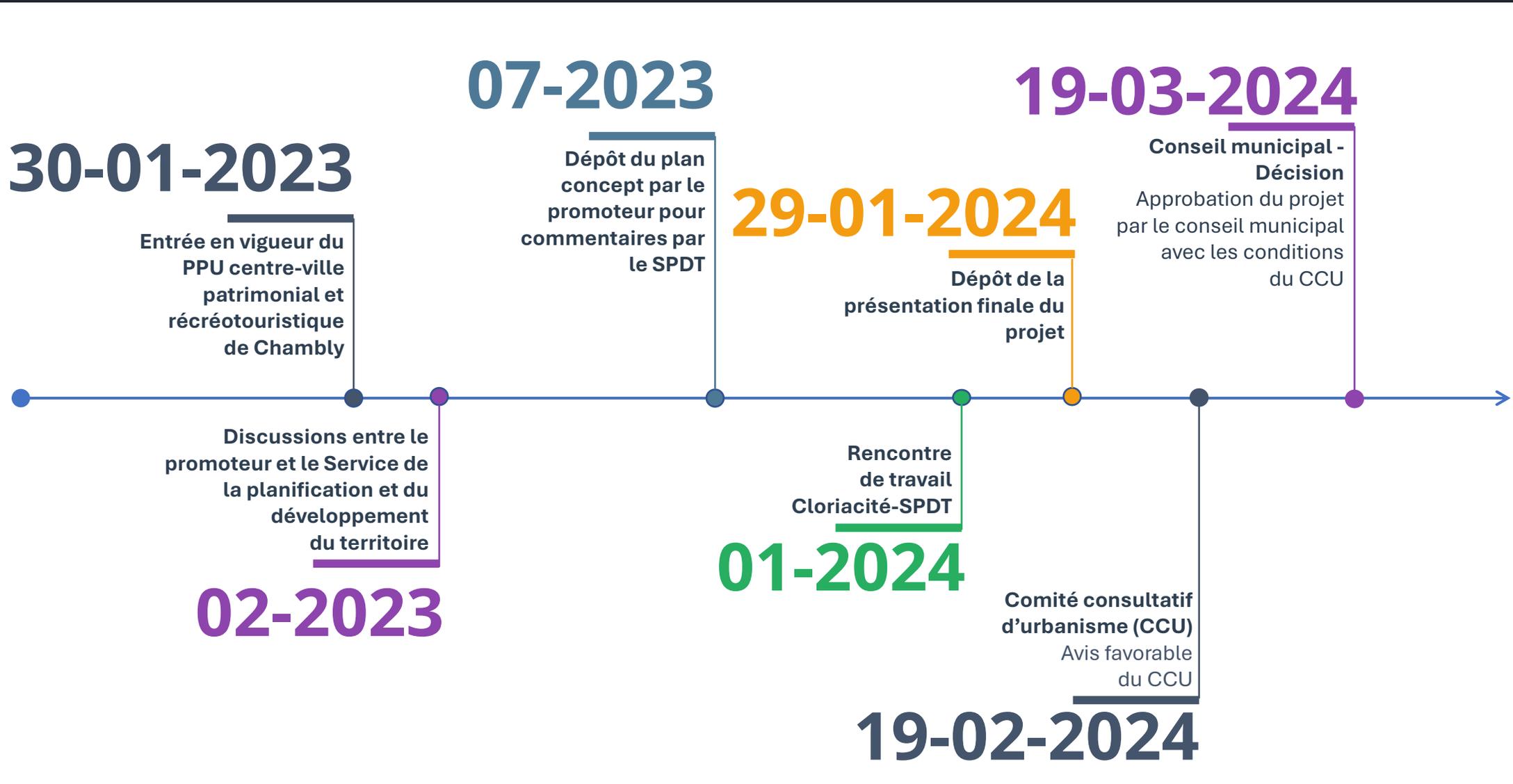
**Intention**  
Favoriser une intensification de l'utilisation du sol, offrir de nouvelles vues sur le bassin de Chambly et créer une vitrine du centre-ville par un contrôle de la qualité architecturale.

**Usages compatibles**  
**Résidentiel**  
 R-2 Bifamilial  
 R-3 Trifamilial  
 R-4 Multifamilial 4 à 6 logements  
 R-5 Multifamilial 7 logements et plus  
 R-6 Logement aux étages  
 R-7 Habitation pour personnes âgées  
**Commercial**  
 C-1 Commerce local  
 C-2 Commerce de service  
 C-3 Commerce régional  
 C-4 Commerce de restauration  
 C-5 Commerce d'hébergement  
 C-8 Commerce d'amusement  
 C-9 Commerce récréotouristique  
 C-10 Commerce de divertissement  
**Industriel**  
 I-1 Industrie haute technologie  
**Public**  
 P-1 Loisirs et culture  
 P-2 Service public

**Structure de bâtiment**  
 Isolé, Jumelé, En rangée  
**Hauteur (étages) côté nord** 3 - 4  
**Hauteur (étages) côté sud** 2 - 7  
**Marge avant min. (m)** 3  
**Espace vert** 30 %  
**PIA applicable** ✓



# 7. Échéancier



# 7. Échéancier (suite)

**04-2024**

Émission du certificat  
d'autorisation pour la  
démolition

**17-06-2024**

Comité consultatif  
d'urbanisme (CCU)  
Avis favorable du CCU

**20-08-2024**

Conseil municipal –  
Décision

**22-04-2025**

Révision du projet –  
Comité consultatif  
d'urbanisme (CCU)  
Avis favorable du CCU

**13-05-2025**

Conseil municipal-  
Décision  
Approbation  
du projet  
par le conseil  
municipal  
avec les  
conditions  
du CCU

**06-2025 06-2025**

Émission  
du permis  
d'agrandissement

Début  
du chantier

Dépôt d'une demande  
de révision du projet

**05-2024**

Réception des  
plans et devis

**05-2025**

Fin  
Occupation  
de l'immeuble

**06-2027**



## 8. Coordonnées

**Cloriacité Développement Inc. :** <https://cloriacite.ca/>

