



CHAMBLY

PROJET DÉV MÉTA

1873, avenue Bourgogne



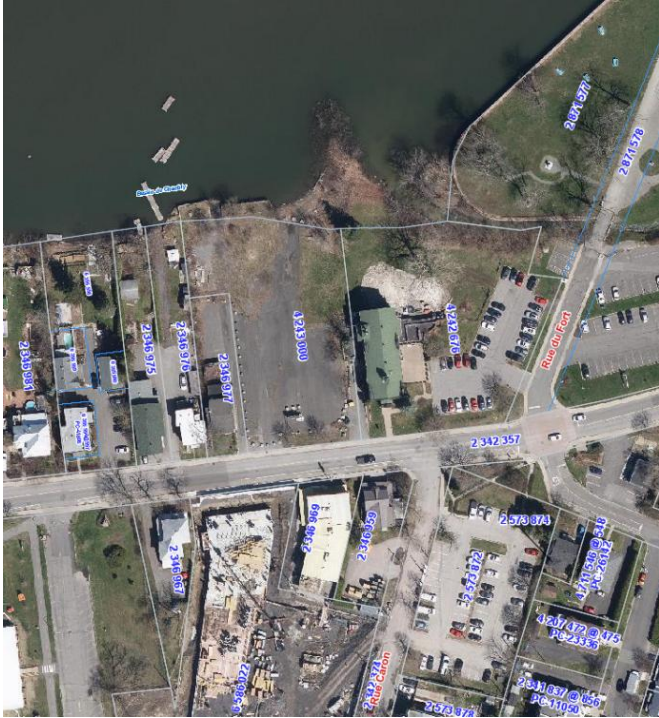
Sommaire

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 Dév Méta



1. Présentation du projet

LOCALISATION



Adresse concernée :

- 1873, avenue Bourgogne (lot riverain vacant)

PROFIL DU PROMOTEUR

- Dév Méta, fondée en 2020
- Luc Quenneville, président de Dév Méta inc.



Réalisations :

- Square Bellevue, Sainte-Anne-de-Bellevue (2026)
- Verdora, Vaudreuil-Dorion (2025)
- Solstice, Montréal (2024)
- Marquise VII, Laval (2024)
- Marquise VI, Laval (2023)
- Rubis, Laval (2023)
- Néo Condos, Montréal (2021)
- Mùv 2, Montréal (2019)

Clientèle visée : Une clientèle diversifiée



2. Intégration au quartier

PROJET IMMOBILIER



2. Intégration au quartier (suite)

PROJET IMMOBILIER

- Superficie du site : 3413,9 m²
- 27,68 % d'occupation au sol
- Nouvelle construction au 1873, avenue Bourgogne :
 - Immeuble commercial incluant des logements aux étages et dans une mezzanine
- 38 unités de logement (111,3 logements/hectare)
- 55 cases de stationnement :
 - Cases **intérieures** : 43
 - Cases **extérieures** : 12



2. Intégration au quartier (suite)



PROJET IMMOBILIER

- Le projet comprend quatre étages avec une gradation de hauteur, offrant deux étages en bordure de l'avenue Bourgogne et trois à quatre étages à l'arrière, respectant ainsi la volumétrie des bâtiments adjacents.
- Les différents éléments de la façade s'inscrivent dans un même plan et présentent une homogénéité favorisant une lecture d'ensemble cohérente et harmonieuse.
- Le traitement de la façade principale permet d'identifier clairement l'espace commercial, renforçant la lecture de la vocation dominante recherchée, soit la fonction commerciale.
- La fenestration, à la fois abondante et sobre, s'intègre harmonieusement à l'ensemble des élévations ainsi qu'au cadre bâti avoisinant.
- L'utilisation de briques de teinte rouge s'inscrit dans une cohérence architecturale avec le cadre bâti environnant.

2. Intégration au quartier (suite)

PROJET IMMOBILIER

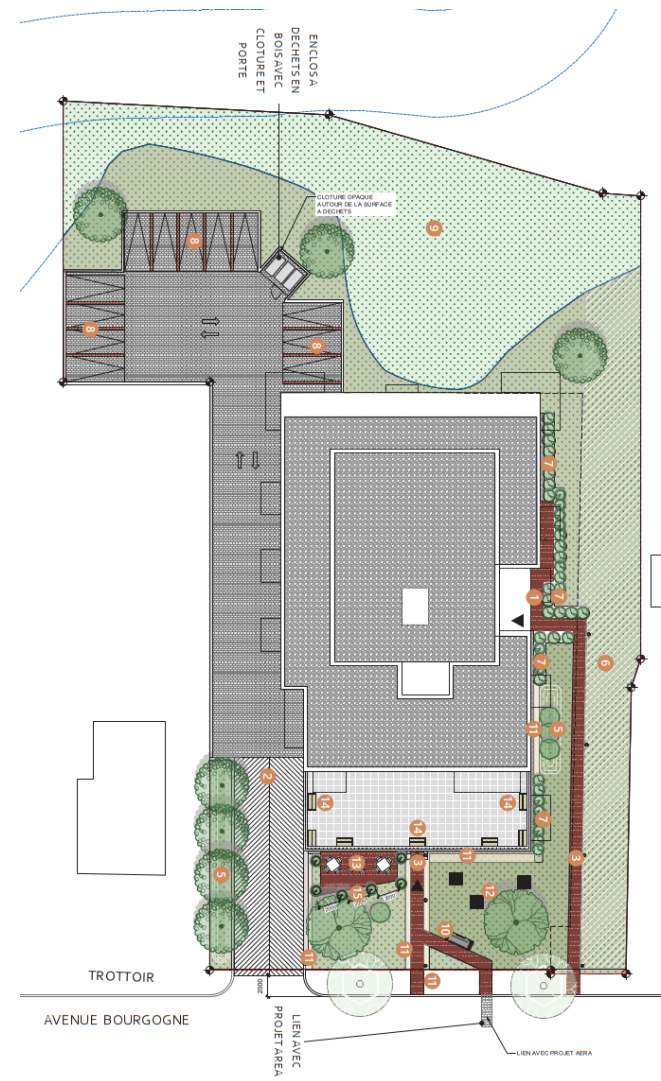
- Jeu de briques au-dessus de la section de deux étages, reprenant un élément distinctif de la façade commerciale du projet Aera.
- La fenestration en aluminium gris et les garde-corps en verre trempé confèrent au projet une apparence soignée et de qualité, tout en s'harmonisant avec le projet Aera en façade.
- L'aménagement d'un grand balcon sur l'élévation arrière en lien avec la salle de congrès.
- La mezzanine en brique pâle, s'intègre au paysage et à l'ensemble du bâtiment et est peu visible de la rue.



3. Environnement durable

GESTES - DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Limite du nombre de cases de stationnement extérieures (22 %) avec cases en pavé perméable, pour limiter l'effet d'îlot de chaleur et favorisant la rétention des eaux de pluie;
- Plantation de 9 arbres, 49 arbustes et 85 graminées et 164 vivaces : un nombre important et significatif dans le cadre de ce projet de construction;
- Création d'un aménagement paysager de qualité sur l'emplacement et intégré au bâtiment;
- Utilisation d'une membrane élastomère blanche pour la toiture visant à réduire leur empreinte environnementale et lutter contre les îlots de chaleur;
- Installation de 8 bornes de recharge électrique;
- Stationnements intérieurs pour les vélos;
- Servitude en faveur de la Ville, d'une profondeur de 9 m en marge arrière, pour l'éventuel prolongement de la promenade riveraine.



4. Circulation

TRANSPORT COLLECTIF

- Les lignes 105 et 485 de transport en commun circulent sur l'avenue Bourgogne
- Arrêts d'autobus à environ 75 m du projet, à l'intersection Bourgogne/du Fort
- EXO se tient informé des projets de développement sur le territoire
- Autopartage intégré au projet (1 case d'autopartage)



5. Retombées fiscales et sociales

RETOMBÉES FISCALES RETOUR VERS LA COMMUNAUTÉ

- **475 000 \$ EN REDEVANCES**

- Règlement portant sur les redevances
 - 38 logements X 10 000 \$ = 380 000 \$

- **95 000 \$ VERSÉS AU FONDS DE LOGEMENTS SOCIAUX**

- Règlement 2021-1467 concernant la contribution pour le logement social

RETOUR VERS LA COMMUNAUTÉ CHAMBLYENNE

La somme des redevances sera affectée à divers projets d'infrastructures et d'équipements municipaux.



5. Retombées fiscales et sociales (suite)

RETOMBÉES FISCALES RETOUR VERS LA COMMUNAUTÉ

BÉNÉFICES POUR LA COMMUNAUTÉ CHAMBLYENNE

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 de l'avenue principale, 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.



6. Règlements d'urbanisme

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.

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

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-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 – 4
Hauteur (étage) côté sud	2 – 6
Marge avant min. (m)	3
Occupation du sol	70 %
Espace vert	30 %
PIIA applicable	✓



7. Échéancier

20-12-2024

Discussions entre le promoteur et le Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique

03-2026

Dépôt de la présentation du projet

06-2026

Dépôt d'une seconde présentation du projet

Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Avis défavorable du CCU

20-04-2026



CHAMBLY

7. Échéancier (suite)

07-07-2026

Conseil municipal -
Décision
À venir

2026

Émission
du permis de
construction
À venir

2026

Début du chantier
de construction
À venir

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

15-06-2026

Réception des
plans et devis
À venir

2026

Fin
Occupation
de l'immeuble
À venir

2027



8. Coordonnées

DÉV MÉTA: <https://devmeta.ca/>

