

PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY



Sommaire

1. Présentation du projet
2. Intégration au quartier
3. Environnement durable
4. Circulation et infrastructures
5. Retombées fiscales et sociales
6. Échéancier
7. Joindre LUMICITÉ



PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

1. Présentation du projet

LOCALISATION



- Emplacement à l'angle du chemin du Canal et du boulevard De Périgny
- Ancien site industriel AGRO (1934 à 2017)

PROFIL DU PROMOTEUR

- Groupe Lumicité, fondé en 2011
 - MM Mario Gisondi et Ghislain Beaudry, fondateurs



- Réalisations
 - Lumicité condominiums, St-Mathieu-de-Belœil (2011)
 - Lumicité nature, projet résidentiel haut de gamme, Sainte-Julie
 - Projet novateur, irrigation du golf de la Vallée-du-Richelieu par la récupération des eaux de pluies du projet immobilier
 - Lumicité Quartier Trinité, Lumicité sur la montagne 1, 2, St-Basile-le-Grand
 - Gestionnaire d'un parc immobilier, 200 condominiums locatifs



CLIENTÈLE VISÉE

- Semi-retraite active et autonome, ne désirant pas emménager dans une résidence pour personnes âgées

INVESTISSEMENTS FINANCIERS

- 125 millions \$ - Projet Lumicité sur les écluses de Chambly

PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

2. Intégration au quartier

PROJET IMMOBILIER



- 5 immeubles résidentiels
 - 4 immeubles, 4 étages
 - 1 immeuble mixte, 6 étages
 - commerce de restauration 1000 pi²
 - 32 % occupation au sol
- 206 unités de logement - 83 logements/ha
- 281 cases de stationnement
 - Cases intérieures : 206
 - Cases extérieures : 75 dont 34 cases visiteurs

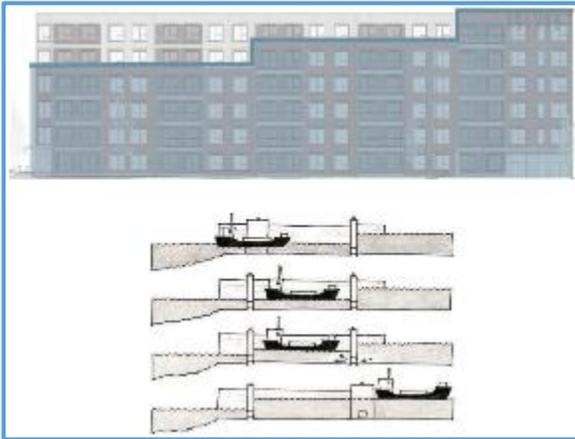


- 13 000 m² surfaces paysagères
 - arbres, bassins d'eau, sentiers, espaces ludiques
- Accès au site, chemin du Canal - portion propriété Ville de Chambly
- 24 655 m² superficie du site
incluant le lot de la Ville (6742 m²)

PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

2. Intégration au quartier (suite)

INSPIRATION - IDENTITÉ VIEUX-CHAMBLY



- Architecture contemporaine, projet façonné à l'image du contexte urbain et naturel de Chambly
- Traitement architectural des façades évoquant la succession des niveaux d'eau retenus par les écluses du canal
- Maçonnerie de brique rouge, matériau dominant dans le Vieux-Chambly
- Grandes galeries/balcons couverts, typiques des habitations traditionnelles
- Fenestration aux proportions verticales, caractéristiques du bâti ancien
- Intégration du concept de l'eau et de la nature; bassins d'eau, plantations d'arbres, sentiers
- Projet imbriqué à son environnement, implantation qui s'ouvre au Canal-de-Chambly (les immeubles commerciaux implantés le long du Canal ont misé sur le boulevard De Périgny en tournant le dos au canal, offrant des murs arrière sans intérêt)

PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

3. Environnement durable

ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Impact sur le milieu existant

- Abattage du boisé, superficie de 5 500 m²,
Requis pour l'allée de circulation et les 75 cases de stationnement



- Étude faunique et floristique par la firme Tetra Tech (mandat promoteur), en octobre 2021, essences d'arbres communes dont l'érable
 - Nettoyage du boisé existant, plusieurs arbres morts

- Sols décontaminés en 2018
- Terrain en friche : 19 000 m²



PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

3. Environnement durable (suite)

GESTES - DÉVELOPPEMENT DURABLE

- **Intégration de concepts d'eau et de boisés présents sur le site**
 - Végétalisation du site, superficie totale de 13 300 m²
 - Conservation du boisé existant de 4 500 m². Le projet retranche 5 500 m² du boisé existant, mais compense par l'ajout de 8 800 m² de surface végétalisée
 - Plantation de 90 arbres, 900 arbustes et graminées
 - Aménagement de 2 bassins de rétention, plantes aquatiques
 - Choix du promoteur : privilégier des aménagements au sol au profit de la communauté plutôt que des toits verts accessibles uniquement aux résidents
- **Stationnements intérieurs maximisés** : 206 cases, pour hausser les surfaces vertes extérieures et réduire les îlots de chaleur
- **Stationnements extérieurs** : 75 cases; noues drainantes, pochettes végétalisées, surfaces perméables
- **Membranes de toiture pâles**
- **Plus de 200 bornes de recharge électrique**
- Autopartage de voitures électriques pour les résidents du projet, entente à intervenir
- **Stationnements intérieurs et extérieurs pour vélos**
- **Aménagement de sentiers pédestres, aires de repos, jeux d'enfants, liens vers le canal de Chambly**



PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

4. Circulation et infrastructures

IMPACTS SUR LA CIRCULATION

Circulation véhiculaire

- Étude de circulation, mandatée par le promoteur, firme CIMA, 28 août 2020
 - aucune problématique découlant de la courbe du boulevard De Périgny;
 - à partir du projet, virage à gauche (en direction est) doit être interdit;
 - feux de circulation non requis à l'intersection du boulevard De Périgny et du chemin du Canal;
 - l'augmentation du flux véhiculaire généré par le projet devrait occasionner peu d'impacts sur les usagers du secteur.



PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

4. Circulation et infrastructures

IMPACTS SUR LA CIRCULATION

Transport actif

- Lien mobilité active du projet immobilier vers le canal de Chambly, permet de rejoindre :
 - Le sentier polyvalent (La Route verte) longeant le canal
 - Le Vieux-Chambly et les commerces à proximité : le Garde-Manger de François, Viridi Café, etc.
 - Le chemin du Canal jusqu'au 2816, chemin du Canal pour atteindre le sentier polyvalent aménagé dans l'ancienne emprise ferroviaire et se diriger vers l'ouest
 - Trottoir côté nord du boulevard De Périgny, traverser aux feux de circulation de l'intersection du boulevard Industriel et rejoindre la piste cyclable aménagée dans l'emprise ferroviaire



PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

4. Circulation et infrastructures

IMPACTS SUR LA CIRCULATION

Transport collectif

- La ligne 105 de transport en commun circule sur l'avenue Bourgogne
 - Arrêt d'autobus à environ 650 m du projet, à l'intersection Saint-Jacques/Bourgogne
 - EXO se tient informé des projets de développement sur le territoire; à déterminer, l'ajout d'un arrêt à l'intersection De Périgny/chemin du Canal
- Autopartage, voitures électriques aux résidants du projet; entente à intervenir entre le promoteur et une entreprise d'autopartage à but lucratif

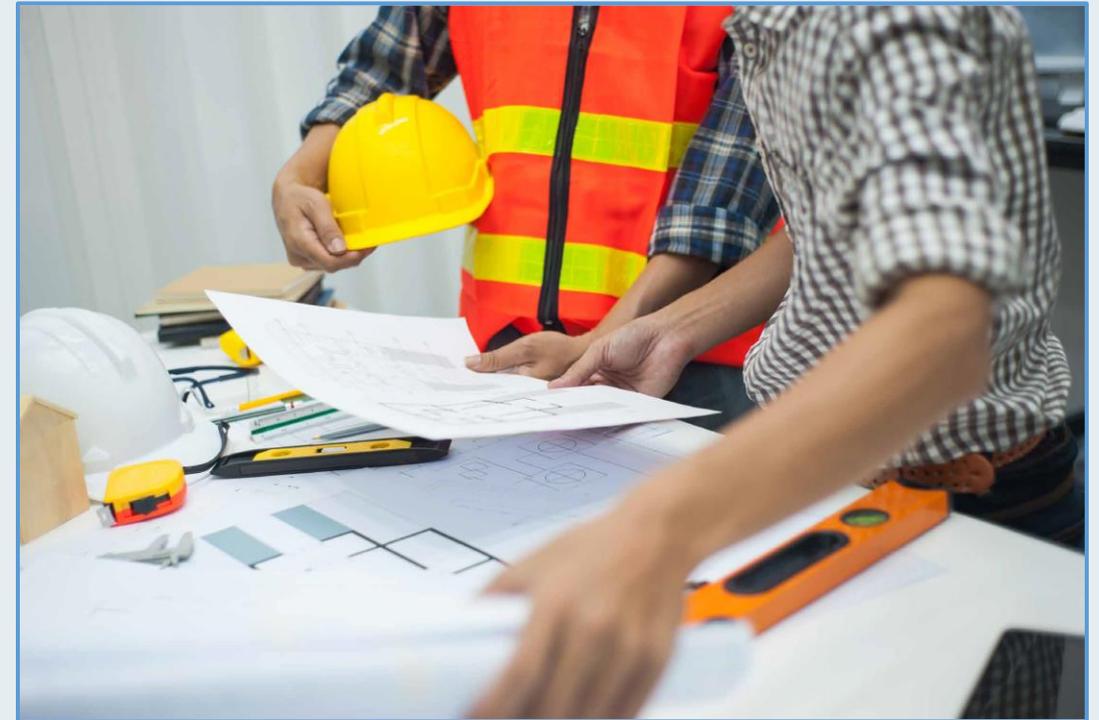


PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

4. Circulation et infrastructures

IMPACTS SUR LES INFRASTRUCTURES

- Le Service du génie et des grands projets confirme que les infrastructures municipales supporteront ce projet immobilier
- Réduction des eaux de pluies acheminées au réseau pluvial
 - Noues drainantes, surfaces perméables pour recueillir les eaux de pluie de l'aire de stationnement
 - Bassin de rétention des eaux de pluie
- Prolongement des infrastructures aux frais du promoteur
 - Protocole d'entente relatif à des travaux municipaux à intervenir; conditions de prolongement des services, réaménagement des trottoirs, éclairage
- Accès au projet immobilier, chemin du Canal, propriété de la Ville de Chambly
 - À partir de l'intersection De Périgny/chemin du Canal sur une distance de 60 m, rue municipale



PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

5. Retombées fiscales et sociales

RETOMBÉES FISCALES RETOUR VERS LA COMMUNAUTÉ

- **2,1 MILLIONS \$ EN REDEVANCES**

- Règlement portant sur les redevances
 - 195 logements X 10 000 \$ = 1 950 000 \$
 - 11 logements X 15 000 \$ = 165 000 \$
 - TOTAL = 2 115 000 \$

- **850 000 \$ EN REVENUS DE TAXATION ANNUELS**

- **200 000 \$ VERSÉS AU FONDS DE LOGEMENTS SOCIAUX**

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



PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

5. Retombées fiscales et sociales

RETOMBÉES FISCALES  RETOUR VERS LA COMMUNAUTÉ

RETOUR VERS LA COMMUNAUTÉ CHAMBLYENNE

Lors de l'assemblée du 21 janvier 2025, le conseil municipal a affecté cette contribution aux projets municipaux suivants :

- 528 750 \$ dans le fonds infrastructures municipales et voirie; pour le **projet d'asphaltage du chemin Canal**
- 528 750 \$ dans le fonds lutte aux changements climatiques et à l'acquisition des milieux naturels pour, **l'acquisition de l'ancien terrain de golf - Parc naturel**
- 528 750 \$ dans le fonds de parcs et infrastructures à usage sportif, récréatif ou communautaire pour, la **reconstruction du Centre nautique Gervais-Désourdy**
- 528 750 \$ dans le fonds pour la construction, l'agrandissement ou l'amélioration de bâtiments municipaux pour, le **projet de reconstruction de la caserne Serge-Caron**



PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

5. Retombées fiscales et sociales

RETOMBÉES FISCALES RETOUR VERS LA COMMUNAUTÉ

• BÉNÉFICES POUR LA COMMUNAUTÉ CHAMBLYENNE (SUITE)

- **Offre en logements pour la clientèle semi-retraîtée**
 - Tendence démographique; besoin en logements pour le groupe d'âge de 50 ans et plus
 - **Nouveau produit immobilier à Chambly**
- **Maintien de la clientèle âgée à Chambly, libère des habitations unifamiliales prisées par les jeunes familles**
Il n'y a pratiquement plus d'espaces disponibles pour la construction de projets unifamiliaux
- Contribution monétaire (redevances)
- Offre commerciale du café/crèmerie, vise les résidents du projet, les touristes, cyclistes, marcheurs, du canal de Chambly



PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

5. Retombées fiscales et sociales

RETOMBÉES FISCALES RETOUR VERS LA COMMUNAUTÉ

• BÉNÉFICES POUR LA COMMUNAUTÉ CHAMBLYENNE (SUITE)

- Friche urbaine revitalisée
- **Projet novateur**; qualité de son intégration architecturale, modulée par le milieu avoisinant et ses aménagements paysagers, accessibles à l'ensemble de la communauté
- Aménagements extérieurs favorisant la mobilité active
- **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, empiétement sur les terres agricoles



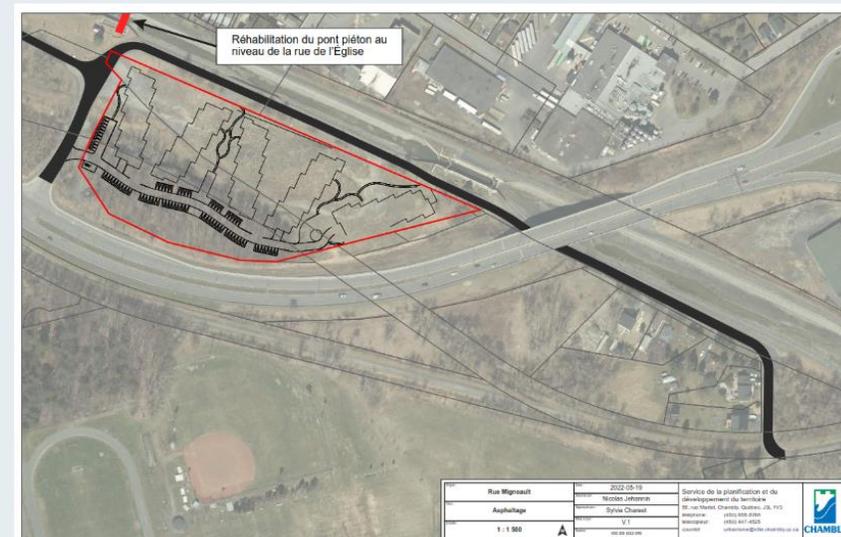
PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

5. Retombées fiscales et sociales

ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE CHAMBLY

1. Inscription d'une servitude perpétuelle sur le terrain boisé, propriété de la Ville de Chambly. En cours (2023).
2. Le virage à gauche demeure possible à l'intersection du chemin du Canal et du boulevard De Périgny, sauf aux heures de pointe*
3. L'asphaltage du chemin du Canal sur environ un kilomètre, à partir de l'intersection du boulevard De Périgny jusqu'au pont pour cyclistes et marcheurs traversant le canal*

*Conditionnel à l'approbation des différents partenaires



PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

7. Échéancier

2019.12.03

Départ

Rencontre de démarrage :
GROUPE CHOLETTE et SERVICE DE LA
PLANIFICATION ET DU DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE (SPDT)
Projet monofonctionnel résidentiel :
2 immeubles, 6 étages, 306 logements
(125 logements/ha), 390 cases

2020.08.17

CCU- Avis favorable

CCU- Avis favorable
Présentation projet GROUPE CHOLETTE
Améliorations demandées :
- Réduction de la densité à
60 logements/ha
- Influences architecturales de Chambly
- Intégration d'une fonction commerciale
- Mixité des clientèles, logements sociaux

2020.11.09

Rencontre de démarrage LUMICITÉ et SPDT

Table consultative de développement économique

Favorable au redéveloppement résidentiel
du site AGRO
- Porter attention à : la circulation et
l'acceptabilité sociale

Étude de circulation CIMA (ingénieurs)

Mandatée par Groupe Cholette
- Augmentation véhiculaire du projet - peu
d'impact sur l'achalandage et la sécurité
du boulevard De Périgny
- À mettre en place : interdiction du virage
à gauche (à partir du site vers Richelieu)

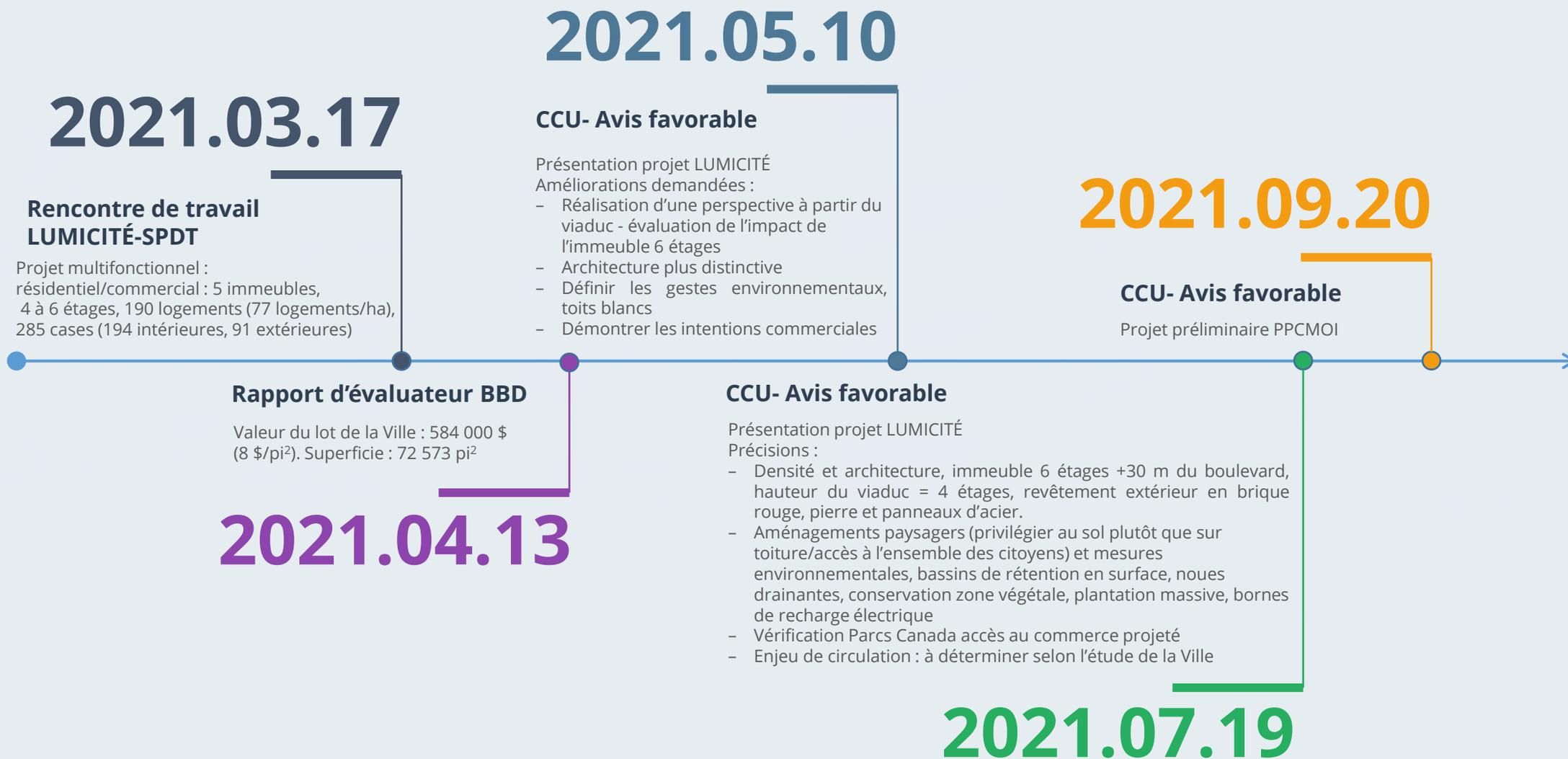
2020.05.15

2020.08.28



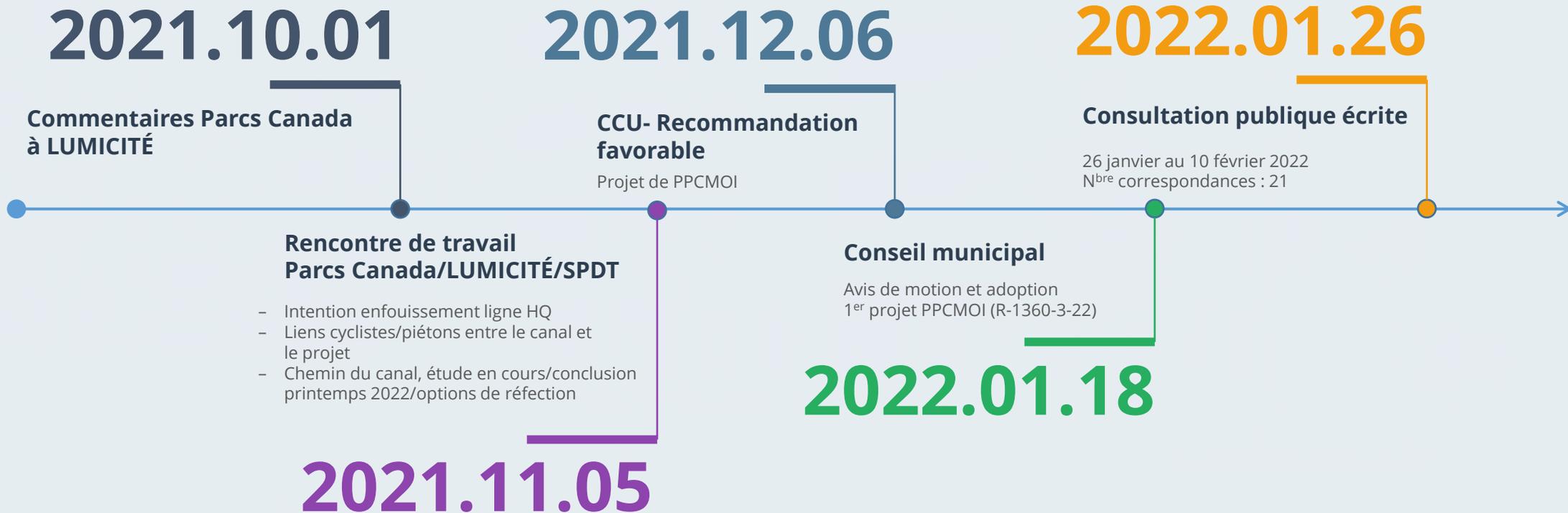
PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

7. Échéancier (suite)



PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

7. Échéancier (suite)



PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

7. Échéancier (suite)



PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

7. Échéancier (suite)

2022.10.04

Conseil municipal

Nouveau PPCMOI R-1360-4-22 suite à l'acceptabilité sociale des citoyens de la zone R-123 et d'une pétition de citoyens favorables au projet.
- Avis de motion et adoption du 1^{er} projet PPCMOI (R-1360-4-22)

2022.11.01

Conseil municipal

Adoption du 2^{ème} projet PPCMOI

2022.12.06

Conseil municipal

Approbation finale du PPCMOI

Assemblée publique de consultation du projet PPCMOI

2022.10.18

Procédure référendaire

Étapes suivantes possibles si les personnes habiles à voter ne s'opposent pas au règlement

2022.11

PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

7. Échéancier (suite)



PROJET LUMICITÉ SUR LES ÉCLUSES DE CHAMBLY

7. COORDONNÉES

Pour joindre LUMICITÉ :

lumicitesurlesecluses.ca