

CHAMBLY

PROJET LE PASSAGE BENNETT

100 ANS D'HISTOIRE

SOMMAIRE

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





1. PRÉSENTATION DU PROJET

Localisation

- Situé à l'angle du boulevard De Périgny (Route 112) et de l'avenue Bourgogne
- Emplacement de l'ancien bâtiment industriel construit en 1918 (Usine Bennett Fleet), démoli en 2025





1. PRÉSENTATION DU PROJET

Profil du promoteur

Réalisations :

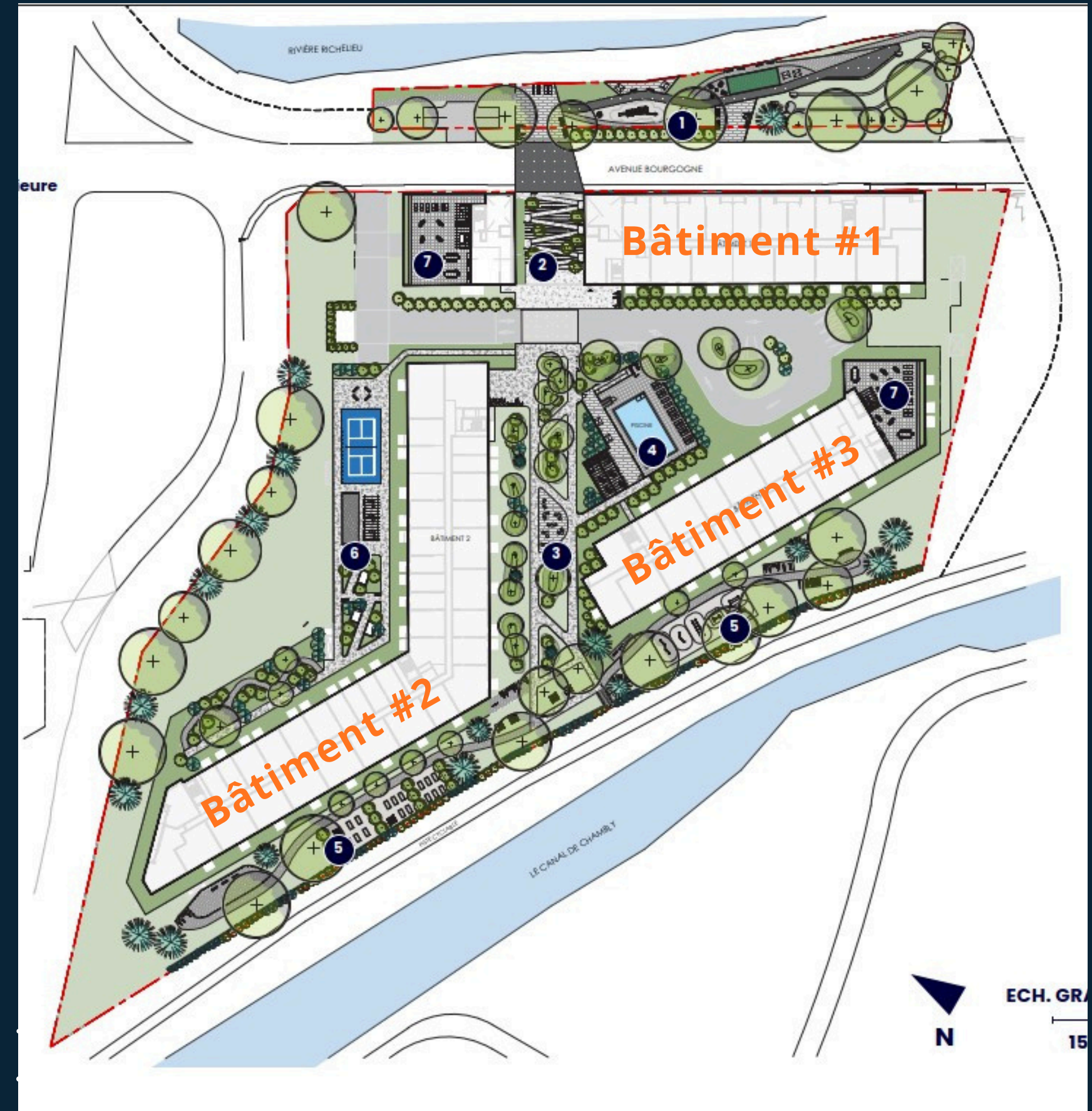
- Zenia Saint-Hyacinthe
- 1420, boulevard Mont-Royal (édifice patrimonial)
- Le 215 Redfern (Westmount)

CLIENTÈLE VISÉE : Diversifiée

INVESTISSEMENTS FINANCIERS :
200 millions \$ - Projet Le passage
Bennett – 100 ans d'histoire

2. INTÉGRATION AU QUARTIER

- Construction d'une habitation multifamiliale de 516 logements sur 6 étages, comprenant 2 niveaux de stationnement en sous-sol et 3 structures hors-sol (3 bâtiments) :
 - Bâtiment n° 1 : 167 logements
 - Bâtiment n° 2 : 220 logements
 - Bâtiment n° 3 : 129 logements
- 10 cases de stationnement extérieures et 786 cases intérieures
- Logements locatifs de grandeurs variées :
 - 95 logements 2 ½
 - 215 logements 3 ½
 - 185 logements 4 ½
 - 21 logements 5 ½



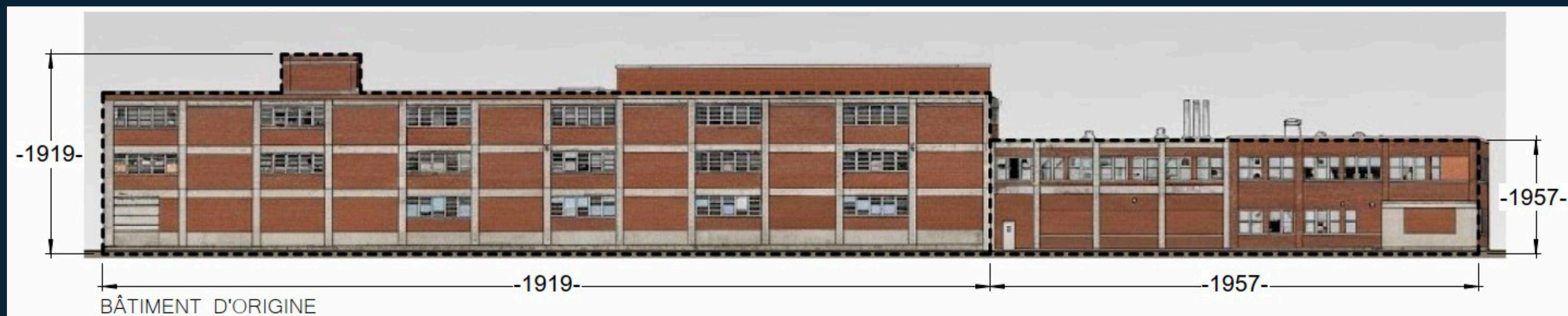
2. INTÉGRATION AU QUARTIER

- Plantation de 65 arbres, 19 arbrisseaux fruitiers, arbustes sur une superficie de 2 500 m², vivaces sur une superficie de 850 m². Total de 46 variétés prévues.
- Accès au site par l'avenue Bourgogne.
- Superficie totale de 26 136 m², incluant le lot en bordure de la rivière Richelieu.



2. INTÉGRATION AU QUARTIER

Une identité inspirée de l'ancienne usine Bennett Fleet



2. INTÉGRATION AU QUARTIER

- Le bâtiment n° 1 sera implanté dans l'empreinte de l'ancien, assurant un rappel de la localisation de la plus ancienne partie de l'usine Bennett Fleet, en bordure de l'avenue Bourgogne.
- Gabarit de six étages, dont les quatre premiers évoquent la volumétrie et le vocabulaire architectural de la partie d'origine (1918) et les deux autres exécutés en retrait.
- Traitement des façades rappelant les archétypes de la structure apparente par des jeux de maçonnerie en saillie (pilastres).



2. INTÉGRATION AU QUARTIER

- Maçonnerie de couleur similaire à celle d'origine de l'ancien bâtiment.
- Fenestration de dimensions importantes évoquant les larges ouvertures en façade principale de l'ancienne usine; fenêtres, portes et cadres en acier couleur gris (section brique rouge).
- Récupération et installation des lettres existantes sur le nouveau bâtiment, honorant la mémoire du site et du fondateur de l'usine Bennett Fleet.



3. ENVIRONNEMENT DURABLE

Impact sur le milieu existant

- Revitalisation d'une friche industrielle contaminée





3. ENVIRONNEMENT DURABLE

Gestes - Développement durable

- Enveloppe architecturale et système électromécanique conçus selon les normes les plus exigeantes de l'industrie; performance du complexe supérieur de 20 à 40 % par rapport aux exigences actuelles du Code de l'énergie.
- Revêtement de toiture blanc.
- Seulement 10 cases de stationnement aménagées à l'extérieur sur un total de près de 800 cases.



3. ENVIRONNEMENT DURABLE

Gestes - Développement durable

- Plan d'aménagement paysager prévoyant 4 sections différentes, comprenant plus de 18 éléments (équipements, activités, structures) et 2 grandes thématiques :
 - Axe visuel : une colonne verte intégrera des aires d'agrément, assurant une connectivité cycliste et piétonnière entre le canal et la rivière, pour les résidents et résidentes du projet;
 - Cour intérieure : aires ludiques, potagers et arbres fruitiers.
- Vaste couvert végétal indigène composant la traverse paysagère, favorisant la biodiversité locale, agissant comme un système naturel de gestion, de filtration et d'infiltration des eaux pluviales, rappelant l'esprit d'innovation écologique initié sur ce site historique dès 1938.
- Modèle de perméabilité urbaine pour les locataires du projet : liens cyclopédestres intégrés, incitant des modes de déplacement doux, sécuritaires qui connectent avec le canal.
- 80 bornes de recharge électriques.
- 16 cases en autopartage.
- 52 espaces de stationnement pour vélos.

4. CIRCULATION ET INFRASTRUCTURES

Circulation véhiculaire

- Étude de mobilité mandatée par le promoteur, réalisée par la firme EXP (25 mai 2026).
- Les analyses réalisées démontrent que le réseau routier existant dispose d'une réserve de capacité suffisante pour absorber les déplacements additionnels générés par le projet, et ce, sans détérioration significative des conditions de circulation aux intersections étudiées.
- Toutefois certaines mesures de mitigation, pourront être implantées afin d'améliorer la sécurité des déplacements actifs, l'amélioration de la connectivité du site et l'intégration du projet au réseau existant (détails à la page suivante).



4. CIRCULATION ET INFRASTRUCTURES

Transport actif

- Mesures de mitigation :
 - Favoriser l'accès au Vieux-Chambly et les commerces situés à proximité;
 - Connexion au sentier polyvalent (Route verte) longeant le canal;
 - Sécurisation de la future traverse sur l'avenue Bourgogne pour rejoindre le parc projeté.
- Le trottoir situé du côté nord du boulevard De Périgny, permet de traverser à l'intersection du boulevard Industriel et rejoindre la piste cyclable aménagée dans l'emprise ferroviaire.



4. CIRCULATION ET INFRASTRUCTURES

Transport collectif

- La ligne 105 de transport en commun circule sur l'avenue Bourgogne à partir du stationnement incitatif du boulevard Fréchette.
- La ligne 108 de transport en commun circule sur le boulevard De Périgny à partir du stationnement incitatif du boulevard Fréchette.
 - Arrêt d'autobus à environ 170 m du projet, à l'intersection de l'avenue Bourgogne et de la rue Saint-Louis (ligne 105);
 - Arrêt d'autobus à environ 500 m du projet, à l'intersection de la 2^e avenue à Richelieu (ligne 108);
 - EXO se tient informé des projets de développement sur le territoire.



4. CIRCULATION ET INFRASTRUCTURES

Impacts sur les infrastructures

- Le Service du génie et des grands projets confirme que les infrastructures municipales peuvent accueillir le projet immobilier prévu sur le site de l'ancienne usine Bennett Fleet.
- Les réseaux d'aqueduc et d'égout disposent de la capacité nécessaire pour répondre aux besoins associés au nouveau projet.



4. CIRCULATION ET INFRASTRUCTURES

Impacts sur les infrastructures

- La création, en 2021, d'une division municipalisée de l'assainissement des eaux usées favorise une gestion préventive et efficace des infrastructures.
- Des travaux réalisés en 2024 à la station d'épuration des eaux usées permettent de répondre aux besoins actuels et futurs.
- Des travaux à la station de pompage du poste Martel sont prévus en 2029 dans le cadre du Programme triennal d'immobilisations.





5. RETOMBÉES FISCALES ET SOCIALES

Retombées fiscales ↔ Retour vers la communauté

- **5,585 MILLIONS \$ EN REDEVANCES (ensemble du projet)**
 - Règlement portant sur les redevances :
 - 431 logements X 10 000 \$ = 4 310 000 \$
 - 85 logements X 15 000 \$ = 1 275 000 \$
 - TOTAL = 5 585 000 \$
- **200 000 \$ VERSÉS AU FONDS DE LOGEMENTS SOCIAUX**
 - Règlement 2021-1467 concernant la contribution pour le logement social
- **RETOUR VERS LA COMMUNAUTÉ CHAMBLYENNE**
 - **1 396 250 \$** : volet lutte aux changements climatiques et à l'acquisition de milieux naturels
 - **1 396 250 \$** : volet infrastructures municipales et voirie
 - **1 396 250 \$** : volet parcs et infrastructures à usage sportif, récréatif ou communautaire
 - **1 396 250 \$** : volet construction, agrandissement ou amélioration de bâtiments municipaux

5. RETOMBÉES FISCALES ET SOCIALES

Retombées fiscales ↔ Retour vers la communauté

BÉNÉFICES POUR LA POPULATION

- Offre de logements pour une clientèle diversifiée :
 - Besoin de logements pour tous les groupes d'âge (personnes seules, couples, familles, personnes âgées)
- Permet de maintenir la clientèle âgée à Chambly, tout en favorisant la libération d'habitations unifamiliales recherchées par les jeunes familles.





5. RETOMBÉES FISCALES ET SOCIALES

Retombées fiscales ↔ Retour vers la communauté

BÉNÉFICES POUR LA POPULATION

- Friche urbaine revitalisée.
- Aménagements extérieurs favorisant la mobilité active.
- Apport au développement économique du Vieux-Chambly par une nouvelle clientèle de proximité.
- Lutte contre les changements climatiques en redéveloppant à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, ce qui freine l'étalement urbain et l'empiètement sur les terres agricoles.

6. RÈGLEMENTS D'URBANISME

- **Schéma d'aménagement MRC de La Vallée-du-Richelieu**

- ✓ Affectation résidentielle compatible en bordure du boulevard De Périgny.

- **Plan d'urbanisme** - Règlement 2020-1430

- ✓ CONFORME aux objectifs d'aménagement dans l'aire de paysage du Canal.
 - Poursuivre le développement commercial dans l'axe du boulevard De Périgny.
 - Favoriser la réalisation de projets à vocation résidentielle et commerciale dans l'axe du Canal de Chambly.
 - Densité forte.
 - Mettre en valeur le Canal de Chambly.

- **Règlement de zonage** - Règlement 2020-1431

Zone résidentielle R-025

- ✓ Usage résidentiel conforme.

7. ÉCHÉANCIER

2024.05

Rencontre de travail COREV-SUEDE*

Projet multifamilial :

- Trois immeubles
- Trois versions comprenant 534, 624 et 660 logements

**Ordonnance de démolition
du bâtiment délivrée par la
Cour supérieure**

2024.11.27

2026.06.15

CCU - Avis favorable

Présentation du projet COREV

- Projet multifamilial de 516 logements
- Améliorations/précisions demandées :
 - Validation de la hauteur du bâtiment n° 1
 - Retirer l'usage de lounge (café-bistro) prévu dans les bâtiments n° 2 et n° 3;
 - Déposer deux perspectives de couleurs supplémentaires

2026.08.18

Conseil municipal

Approbation du projet de construction

CCU - Avis favorable

Présentation du projet COREV

Projet multifamilial de 516 logements

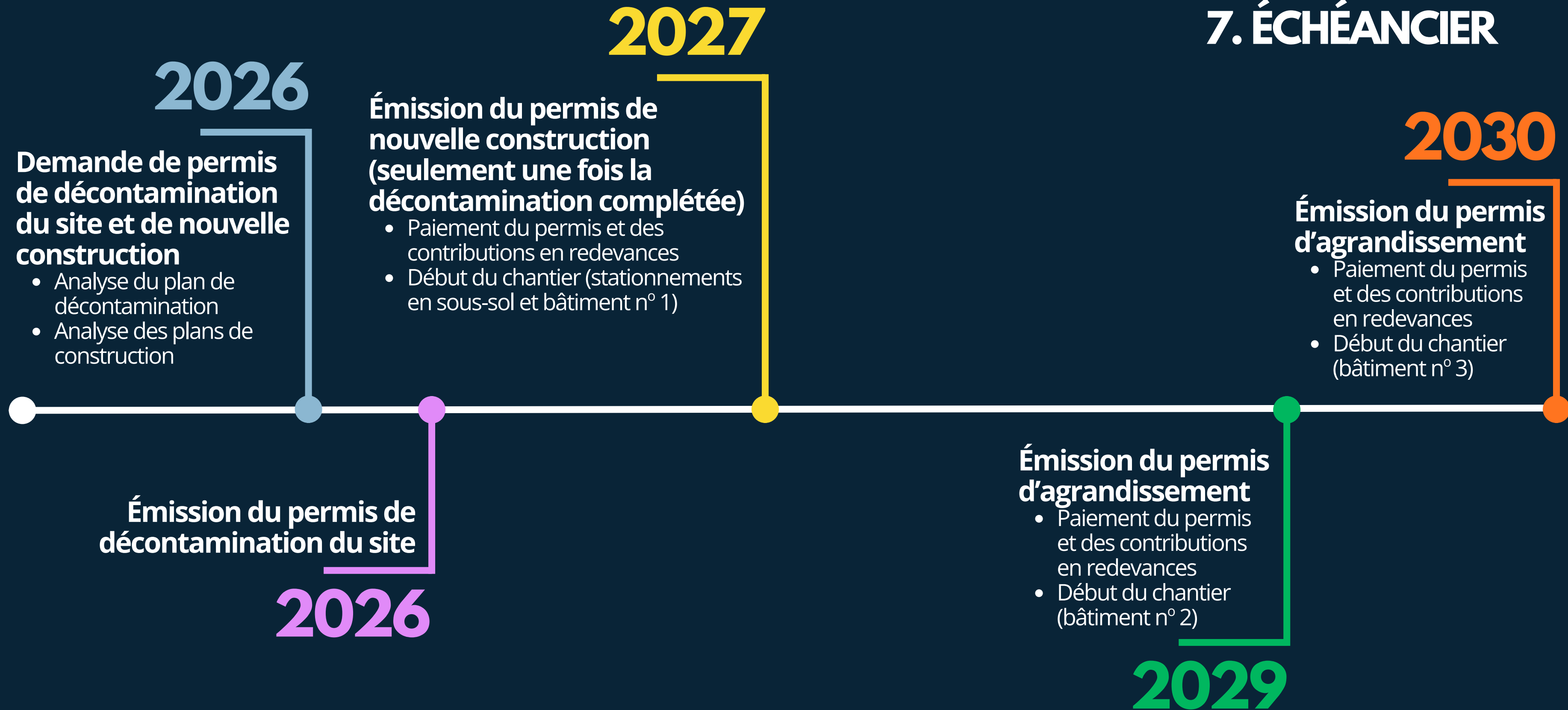
Conditions :

- Déposer une étude archéologique pour l'ensemble du site incluant le lot 2 346 337 (en bordure de la rivière Richelieu);
- Procéder à la décontamination du site avant l'émission de tout permis de construction pour la réalisation du projet.

2026.07.20

*Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique

7. ÉCHÉANCIER



8. COORDONNÉES

Groupe Corev : corev.ca

