

**PROJET de
REDÉVELOPPEMENT
du site BENNETT FLEET**



Sommaire

1. Présentation du projet
2. Demande de démolition
3. Projet de redéveloppement immobilier
4. Environnement et développement durable
5. Circulation et infrastructures
6. Retombées fiscales et sociales
7. Règlements d'urbanisme
8. Calendrier



PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

1. Présentation du projet

LOCALISATION



- Emplacement à l'angle de l'avenue Bourgoigne et du boulevard De Périgny
- Ancien site industriel BENNETT FLEET
 - La période de construction de cet ensemble industriel s'échelonne de 1918 à 1993. Les activités industrielles ont été interrompues au début des années 2000.

PROFIL DU PROMOTEUR

- Groupe Sélection
 - MM Philippe O. Bouclin et Patrick Lebire, développement immobilier



- Réalisations et projets en cours :
 - *District Union, Terrebonne* : 3500 unités d'habitation variées et locatives
 - *Rosemont Les Quartiers, Montréal* : développement d'un terrain de 40 000 m² en 6 phases



- *Espace Montmorency, Laval* : projet mixte (bureaux, commercial, résidentiel) visant une certification LEED Or, entre 5 et 18 étages
- *Revalorisation de l'ancien site industriel Molson, Montréal* : en projet, site patrimonial, ajout d'un parc de 13 200 m²
- Gestionnaire d'un parc immobilier, 14 000 unités locatives

CLIENTÈLE VISÉE

- Retraitée (RPA) et jeunes familles

INVESTISSEMENTS

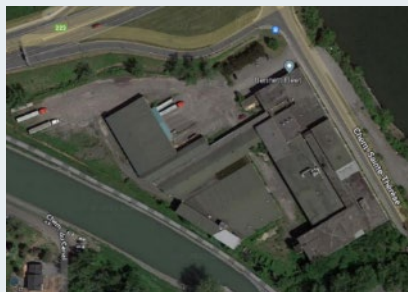
- Projet Bennett Fleet : 150 M \$

PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

1. Présentation du projet (suite)

• Démolition de l'immeuble

- Application du règlement 2017-1361 sur la démolition d'immeubles
- Démarche auprès du **comité de démolition** formé de trois élus :
 - Madame **Alexandra Labbé**, mairesse
 - Monsieur **Carl Talbot**, conseiller municipal et président du CCU
 - Monsieur **Jean-Philippe Thibault**, conseiller municipal, membre du CCU
 - Monsieur **Jean-François Molnar**, conseiller municipal (substitut)
- **Étapes subséquentes, conditionnelles à l'approbation de la demande de démolition :**
 - émission du certificat d'autorisation pour la démolition
 - travaux de démolition
 - décontamination du sol
 - approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
 - travaux de construction - Projet de redéveloppement immobilier



• Projet de redéveloppement immobilier

- **2 immeubles résidentiels :**
 - 1 immeuble en RPA, 6 étages
 - 1 immeuble résidentiel locatif, 6 étages
 - garderie intégrée à l'immeuble résidentiel locatif
- **183 unités de logement**
- **246 unités en RPA**
- **Densité de 164 logements/ha au total**
- Superficie du site : 24 184 m²
- Superficie du lot riverain : 1 951,7 m²



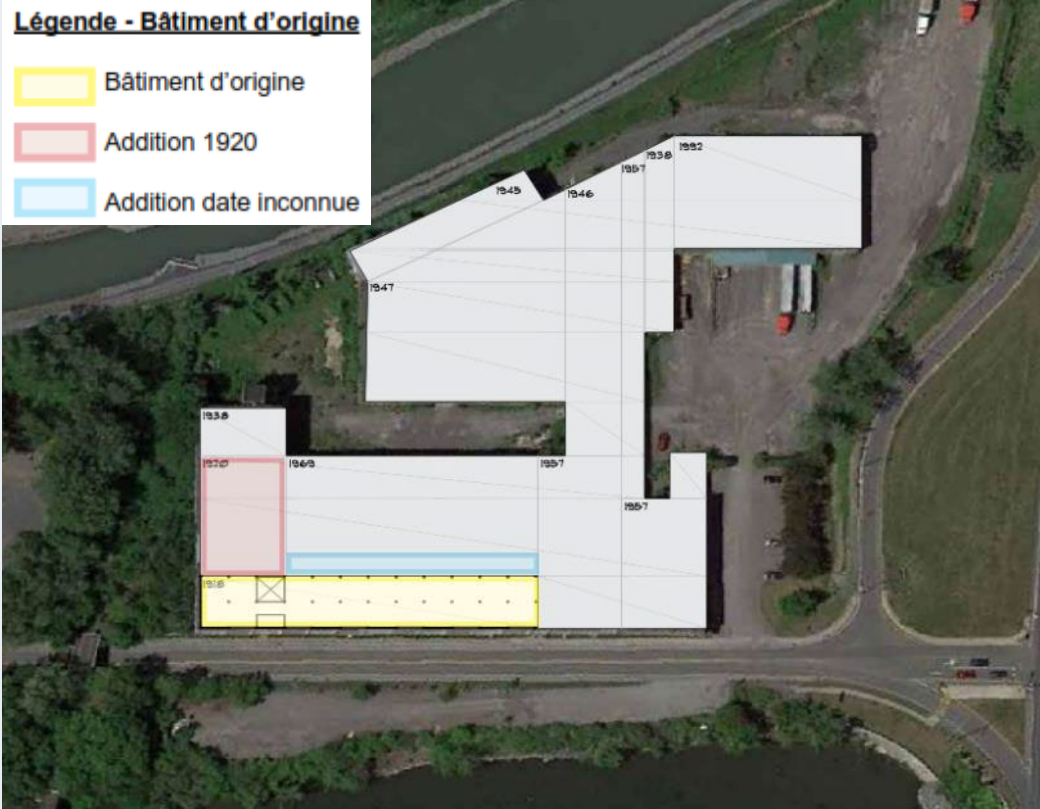
- Aménagement d'un parc accessible au public par le Canal-de-Chambly, incluant sentiers et plantations
- Aménagement d'un parc accessible au public, situé en face du projet de l'autre côté de l'avenue Bourgogne, donnant sur la rivière Richelieu et incluant une promenade riveraine

PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

2. Demande de démolition

DÉMOLITION DU BÂTIMENT

- Phasage du bâtiment existant, de 1918 à 1993
- **Partie jaune** : bâtiment d'origine reconnu à l'inventaire patrimonial. Il représente 11,5 % de la superficie du complexe



► EXPERTISES PROFESSIONNELLES

▣ Expertise d'ingénierie C.L.A. EXPERTS-CONSEILS - 2019 (bâtiment d'origine)

- Transformation de la Bennett Fleet en édifice multirésidentiel, non recommandée
- Travaux majeurs requis pour la remise en état du revêtement extérieur et une partie de la toiture
- Coûts de réalisation des travaux de réparation et de restauration trop élevés pour la rentabilité du projet
- Mise aux normes sismiques, imposées par le *Code national du bâtiment* et le *Code de construction du Québec*, requiert la construction de murs de contreventement qui s'intégreront difficilement au bâtiment



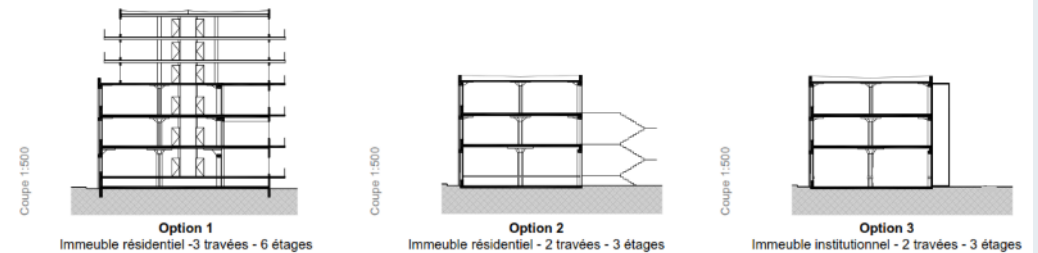
PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

2. Demande de démolition (suite)

► EXPERTISES PROFESSIONNELLES (suite)

▣ Expertise **BEAUPRÉ-MICHAUD ET ASSOCIÉS**, architectes (bâtiment d'origine)

- État physique de la structure qualifié de bon; peut porter n'importe quel usage
- Enveloppe extérieure du bâtiment est en mauvais état; l'étage supérieur sur le toit doit être démoli
- Pouvoir évocateur faible; peu de vestiges de l'activité industrielle présents
- Conservation de la structure de béton; options de recyclage du bâtiment. Requiert une relocalisation du stationnement en sous-sol
- La conservation de l'immeuble comprend de nombreux travaux de démolition : l'étage sur le toit, les cloisons autour du monte-charge, les murs de briques et les fenêtres en façade, la scarification des dalles de béton des planchers et du toit pour retirer les contaminants, réparer les surfaces de béton extérieures endommagées



Option 1
Immeuble résidentiel - 3 travées - 6 étages

Beaupré Michaud et Associés, Architectes s.e.n.c.r.l.
3981, boul. Saint-Laurent, bureau 605
Montréal, (Québec), H2W 1Y5

Option 2
Immeuble résidentiel - 2 travées - 3 étages

Option 3
Immeuble institutionnel - 2 travées - 3 étages

**BENNETT-FLEET
CONTRE-EXPERTISE
VILLE DE CHAMBLY**

« Cette conservation ne va cependant pas sans une intervention majeure sur l'enveloppe du bâtiment qui a été profondément altérée au cours des ans. La conservation de la structure demeure l'élément clé du projet, qui permet de reconstituer la silhouette originale du bâtiment face à la rivière, d'y inscrire à nouveau dans les cadres de béton conservés et restaurés, une fenestration de caractère industriel appuyée sur une base de maçonnerie de brique sombre. »

PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

2. Demande de démolition (suite)

► EXPERTISES PROFESSIONNELLES (suite)

- ▣ **Avis patrimonial, MICHEL BOURDEAU, architecte en patrimoine bâti, ST-GELAIS MONTMINY ET ASSOCIÉS - 2020**
 - Architecture rationaliste; structure en béton exprimée sur les façades extérieures composées de briques d'argile rouge et de larges baies vitrées, sans ornementation
 - L'usine Bennett Fleet est représentative de l'architecture rationaliste sans être un exemple unique ou exceptionnel
 - Le bâtiment d'origine a subi des modifications qui ont altéré son état d'authenticité
 - Multiples ajouts, grandes fenêtres réduites, complètement murées par de la brique
 - Prévoir l'interprétation historique de ce site industriel
 - Respect du gabarit, de l'implantation, récupération du lettrage Bennett Fleet

Récupération des lettres de la Bennett-Fleet, la récupération des lettres est un bon moyen, les intégrer à l'architecture intérieure d'un hall d'entrée ou d'un autre espace commun aura plus d'impact et permettra aussi d'y ajouter un survol historique du lieu, des diverses occupations et de l'importance comme lieu de travail dans la communauté.



Figure 1 L'usine Bennett Fleet telle que construite vers 1920.



PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

2. Demande de démolition (suite)

► AVIS GOUVERNEMENTAUX

■ Ministère de la Culture et des Communications - 2020

- L'ancienne usine Bennett Fleet ne figure pas à l'inventaire des sites les plus remarquables du patrimoine industriel au Québec
- Un intérêt patrimonial est reconnu par son inscription aux inventaires patrimoniaux local et régional
- Encourage la réalisation d'un inventaire archéologique

■ Parcs Canada

- Les travaux risquent d'empiéter sur la propriété de Parcs Canada. Une autorisation sera requise de leur part
- Une surveillance lors des travaux de démolition est requise pour limiter les vibrations et les impacts sur l'infrastructure du canal
- Parcs Canada devra être informé des mesures d'atténuation choisies pour limiter les impacts sur l'environnement
- Mettre en valeurs des composantes caractéristiques du site, comme les liens ferroviaires et la machinerie
- Saisir l'opportunité d'effectuer une démarche archéologique appropriée, réalisée à travers les travaux de démolition

• Protection - Intégrité du lieu historique national du Canal-de-Chambly

- ❗ - Précaution - Travaux en bordure du Canal-de-Chambly
 - Expertise géotechnique requise pour amoindrir les vibrations et limiter les impacts sur la structure du canal
 - Excavation limitée à un étage en sous-terrain pour le stationnement



PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

3. Projet de redéveloppement immobilier

► PROJET CONTEMPORAIN - INSPIRATION DU PASSÉ

Différents rappels à la mémoire du lieu : une signature architecturale rappelant la forme, les lignes architecturales du bâtiment patrimonial, ses matériaux, sa couleur, la forme de ses ouvertures

- Utilisation de nouvelles briques, de taille et de couleur s'apparentant à la brique existante de l'usine
- Gabarit et volumétrie du projet de remplacement, notamment pour la hauteur, évoquant le vocabulaire architectural de l'usine existante
- Dimensionnement des ouvertures marquant un rappel significatif du gabarit des éléments industriels
- Rappel des archétypes de la structure apparente par des éléments de maçonnerie en saillie
- Implantation du projet de remplacement similaire à celle de l'usine existante
- Récupération et réutilisation des briques existantes de l'usine Bennett-Fleet sur l'élévation principale
- Récupération du lettrage identifiant le bâtiment de la Bennett Fleet
- Un aménagement intérieur rappelant le passé industriel du site sera créé dans l'entrée du nouveau bâtiment



PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

4. Environnement et développement durable

ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Impact sur le milieu existant

- Augmentation de la superficie végétalisée et perméable



- Une certification LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) est prévue pour le projet

Un projet certifié LEED est un projet qui a été évalué par le *Conseil du bâtiment durable du Canada* et qui comprend des éléments durables tels que :

- économie d'énergie
- économie d'eau
- recyclage de matériaux
- réduction des GES
- toitures vertes



- Les sols seront décontaminés à la suite des travaux de démolition. Plan de réhabilitation environnemental approuvé par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les Changements climatiques.
- Coûts : 4 à 5 M \$



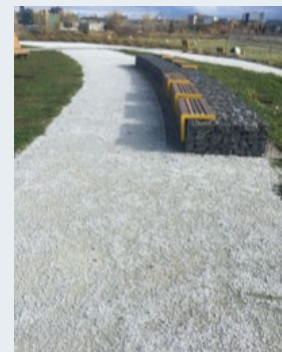
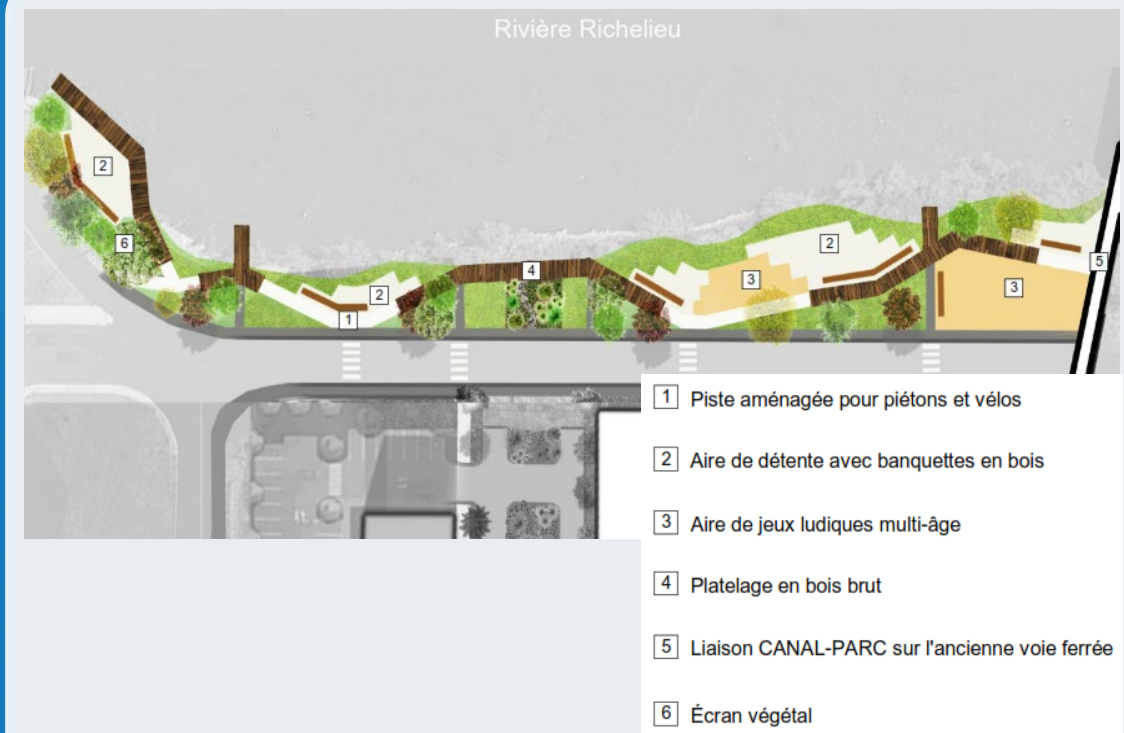
Annexe du rapport de réhabilitation de Geninovation

PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

4. Environnement et développement durable (suite)

GESTES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Stationnements intérieurs maximisés pour hausser les surfaces vertes extérieures et réduire les îlots de chaleur
- Détails de l'architecture durable à préciser lors du dépôt du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
- Aménagement de parcs publics pour créer des liens avec la rivière Richelieu et le Canal-de-Chambly
- Projet d'aménagement du parc riverain, superficie de 1951 m² (21 000 pi²) (actuellement en surface minéralisée)



PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

5. Circulation et infrastructures

IMPACTS SUR LA CIRCULATION

Circulation véhiculaire

- Étude de circulation : EXP mandatée par la Ville de Chambly. En cours de réalisation. Dépôt des conclusions : juillet 2022
 - Présentation planifiée à la table consultative municipale Transport et mobilité active
- Accès véhiculaire au site par l'avenue Bourgogne (route 223)

Transport actif

- Lien de mobilité active allant 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, le Viridi-café, l'Atelier Vintage
 - La Route Verte vers l'est, vers le pont n° 8 du canal, pour atteindre le sentier polyvalent aménagé dans l'ancienne emprise ferroviaire et se diriger vers l'ouest
 - la piste cyclable en chaussée désignée bidirectionnelle sur la rue De Richelieu



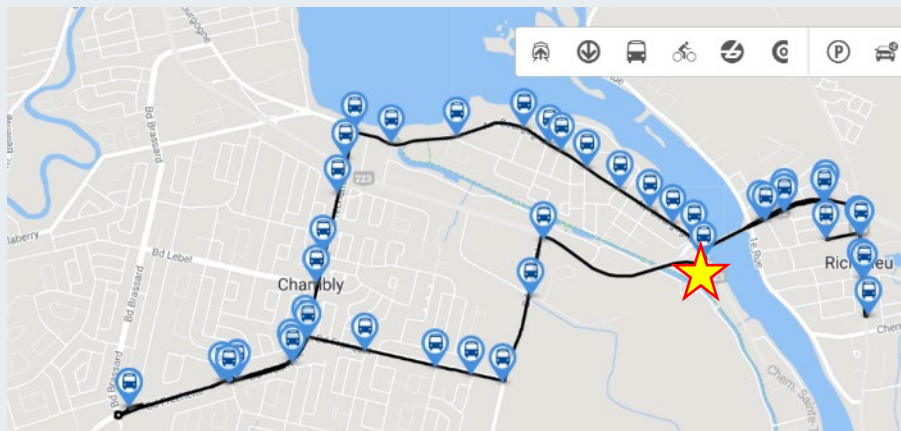
PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

5. Circulation et infrastructures (suite)

IMPACTS SUR LA CIRCULATION

Transport collectif

- Les lignes d'autobus 14 et 15, du réseau de transport en commun circulent sur le boulevard De Périgny
 - Arrêt d'autobus au coin du projet, à l'intersection boulevard De Périgny et avenue Bourgogne
 - EXO se tient informé des projets de développement sur le territoire, afin de déterminer l'ajout ou le réaménagement d'arrêts



PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

5. Circulation et infrastructures (suite)

IMPACTS SUR LES INFRASTRUCTURES

- Le Service du génie confirme que les infrastructures municipales supporteront ce projet immobilier
- Le site est déjà desservi par les infrastructures d'aqueduc et d'égouts. Aucun prolongement de service requis.
- Réduction de la quantité d'eau de pluie acheminée vers le réseau pluvial
 - Surfaces végétalisées et surfaces perméables permettant de recueillir les eaux de pluie du terrain et de l'aire de stationnement
 - Mesures environnementales à préciser au dépôt du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIA)



Les infrastructures du Canal-de-Chambly limitent la possibilité d'excavation et de dynamitage du site. Un seul étage de stationnement en sous-terrain devrait être construit.

Conserver le bâtiment d'origine limite la construction du stationnement en sous-terrain et engendrerait la construction d'étages additionnels pour maintenir le même nombre de cases de stationnement.



PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

6. Retombées fiscales et sociales

RETOMBÉES FISCALES RETOUR VERS LA COMMUNAUTÉ

• 2,6 M \$ EN REDEVANCES

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

▪ 122 logements x 10 000 \$ =	1 220 000 \$
▪ 61 logements x 15 000 \$ =	915 000 \$
▪ 246 logements x 5 000 \$ =	1 230 000 \$
▪ Moins 20 % certifié LEED =	- 673 000 \$
TOTAL	= 2 692 000 \$

• 1 277 000 \$ REVENUS DE TAXATION ANNUELS

• 400 000 \$ VERSÉS AU FONDS DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Règlement 2021-1467 concernant la contribution pour le logement social
 - Contribution de 400 000 \$



• RETOUR VERS LA COMMUNAUTÉ CHAMBLYENNE

- Projets planifiés au programme d'immobilisation

Exemples projets municipaux :

- Centre communautaire : 13 M \$
- Réfection du terrain de soccer du parc des Patriotes : 155 000 \$
- Aménagement de l'édifice Joseph-Ostiguy : 1,9 M \$
- Centre nautique Gervais-Désourdy : 8 M \$



PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

6. Retombées fiscales et sociales (suite)

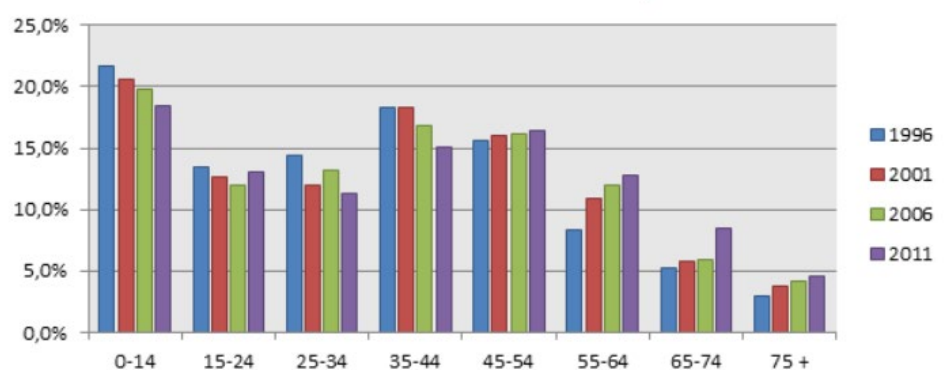
RETOMBÉES FISCALES RETOUR VERS LA COMMUNAUTÉ

• BÉNÉFICES POUR LES CHAMBLYENS

– Offre en logements pour la clientèle jeune et moins jeune, dans un contexte de crise du logement et de croissance démographique

- Tendence démographique : besoin en logements dans les résidences pour personnes âgées (appuyé par l'article d'André Dubuc dans *La Presse*, 22 février 2022)
- Les statistiques démographiques de la MRC illustrent la tendance de l'augmentation de la proportion des personnes de 55 ans et plus

GRAPHIQUE C-2 : ÉVOLUTION DES GROUPES D'ÂGE EN POURCENTAGE DE LA POPULATION DE LAM.R.C. DE LA VALLÉE-DU-RICHELIEU, 1996 À 2011.



Source : Statistiques Canada

- Taux d'inoccupation très faible, à 3,6 % selon la SCHL, pour l'ensemble des logements situés à Chambly
- **Bonification du parc immobilier locatif limité** à Chambly
- 16,2 % des ménages locataires de Chambly éprouvent des besoins impérieux de logement, selon les statistiques de la CMM
- Population estimée de Chambly, selon l'Institut de la statistique du Québec :

2020 : 31 441 2030 : 36 783 2040 : 40 267

- **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
- 47,9 % des ménages de Chambly ont des enfants, selon les statistiques de la Communauté métropolitaine de Montréal
- **Offre de garderie** répondant à la demande des jeunes familles
- En Montérégie, le nombre de places en garderie est en « déficit faible » selon le ministère de la Famille (la mesure allant de déficit très faible à fort et de surplus très faible à faible)

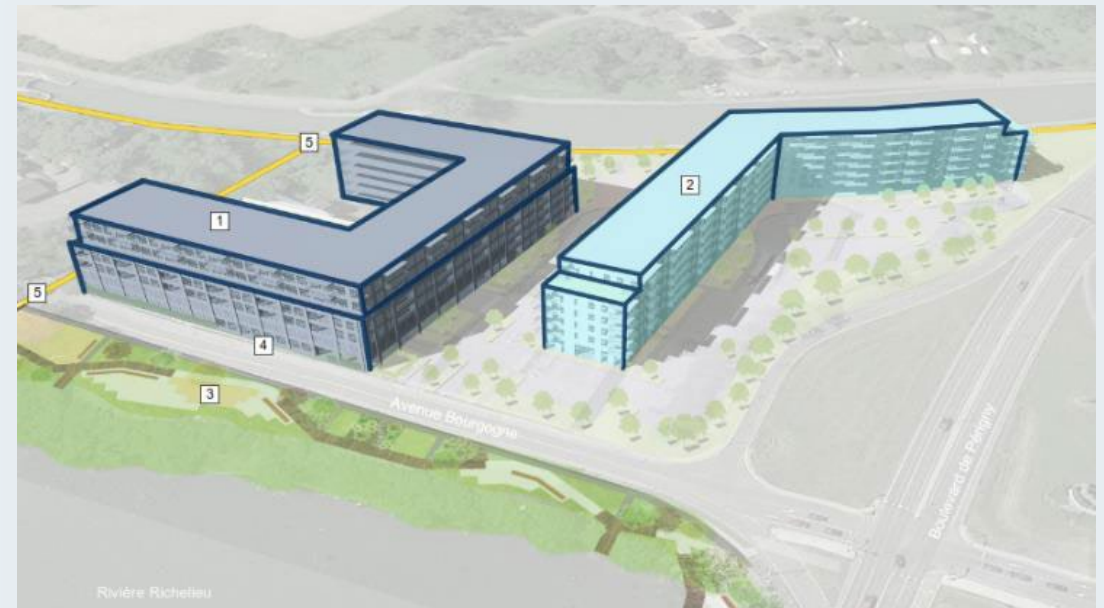
PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

6. Retombées fiscales et sociales (suite)

RETOMBÉES FISCALES ↻ RETOUR VERS LA COMMUNAUTÉ

• BÉNÉFICES POUR LES CHAMBLYENS

- **Projet novateur** : qualité de son intégration architecturale, les rappels au bâtiment industriel de l'époque et ses aménagements paysagers, accessibles à l'ensemble de la communauté
- Densité comparable aux autres RPA sur le territoire :
 - Projet Bennett Fleet : 164 logements/ha
 - Résidence Des Bâisseurs : 278 unités, 3 bâtiments, 5 étages, 187 logements/ha
 - Résidence La Seigneurie de Chambly : 197 unités, 1 bâtiment, 4 étages, 145 logements/ha
- **Apport à la vitalité économique du Vieux-Chambly** par une nouvelle clientèle de proximité.
- Offres d'emploi



– Lutte contre les changements climatiques

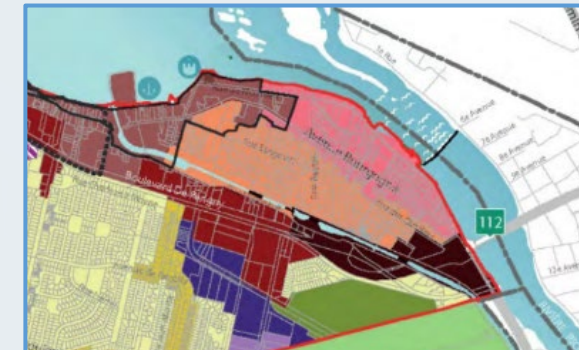
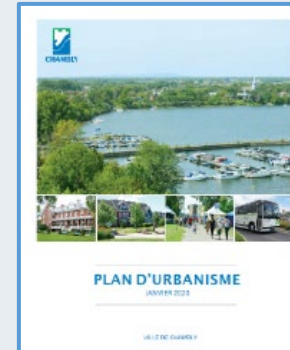
- Densification en bordure d'un boulevard, sans problématique de cohabitation immédiate
- Redéveloppement dense à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, qui freine l'étalement urbain et l'empiétement sur les terres agricoles
- Certification LEED proposée

PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

7. Règlements d'urbanisme

OUTILS 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 commercial autorisé, usage résidentiel conforme**
 - **Hauteur des bâtiments, 6 étages, conforme**



4.2.13 Plan directeur d'aménagement (PDA) du Canal

PARAMÈTRES	DESSCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	Cette aire de paysage regroupe les terrains situés aux abords du canal de Chambly, à proximité du viaduc de la route 112. Elle se caractérise par la présence de friches industrielles (anciennes usines Bennett Fleet et Agrico), de terrains vacants ainsi que de l'usine Unibroue. Des massifs boisés bordent le boulevard de Périgny. Bien que situé le long d'une artère commerciale régionale, ce secteur comporte plusieurs contraintes qui limitent les possibilités d'aménagement à des fins commerciales (servitudes gaz métropolitain, ancienne emprise de la voie ferrée, cadastre dysfonctionnel, géométrie du boulevard De Périgny et pont du canal de Chambly). De plus, l'attrait que représente le canal rend ses abords propices à un redéveloppement à des fins résidentielles et commerciales.
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> ■ Canal-de-Chambly
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ Mettre en valeur le Canal de Chambly
Fonctions autorisées	Dominantes : <ul style="list-style-type: none"> ■ Commerce de destination ■ Commerce et services de proximité ■ Habitation Autres : <ul style="list-style-type: none"> ■ Industrie existante ■ Publique et institutionnelle ■ Récréation
Densité brute, fonction résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Forte : 30-40 logements par hectare brut
Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée	n/a
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée ■ Jumelée
Mention spéciale	Les commerces d'une superficie de plancher de 5 000 m ² et plus doivent être localisés en bordure de la route 112

PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

7. Règlements d'urbanisme (suite)

OUTILS D'URBANISME

► Règlement sur la démolition d'immeubles -

Règlement 2017-1361

Processus en cours

- L'immeuble fait partie de l'inventaire patrimonial révisé de la Ville de Chambly (fiche 094). Il est alors assujéti au règlement 2017-1361 sur la démolition des immeubles
- Voir le calendrier au point 8 pour plus de détails

► Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) - Règlement 2017-1359

Démarche à venir

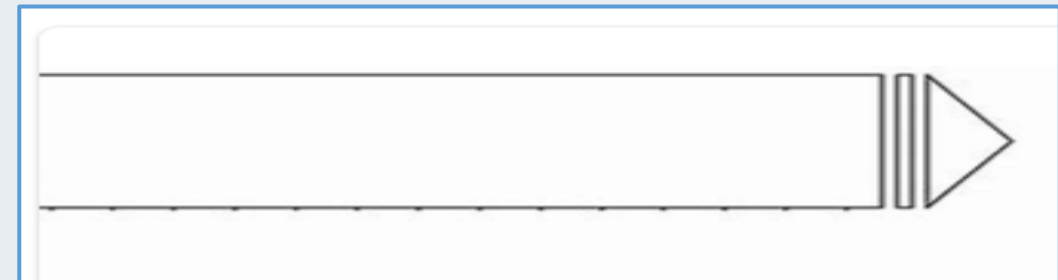
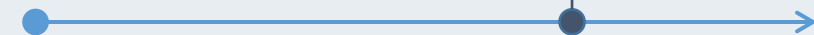
Évaluation rigoureuse par le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

- Intégration du projet en lien avec l'identité de Chambly
- Rappels architecturaux à la mémoire de l'ancienne usine
- Initiatives environnementales
- Aménagements intérieurs rappelant le passé

2020-2021

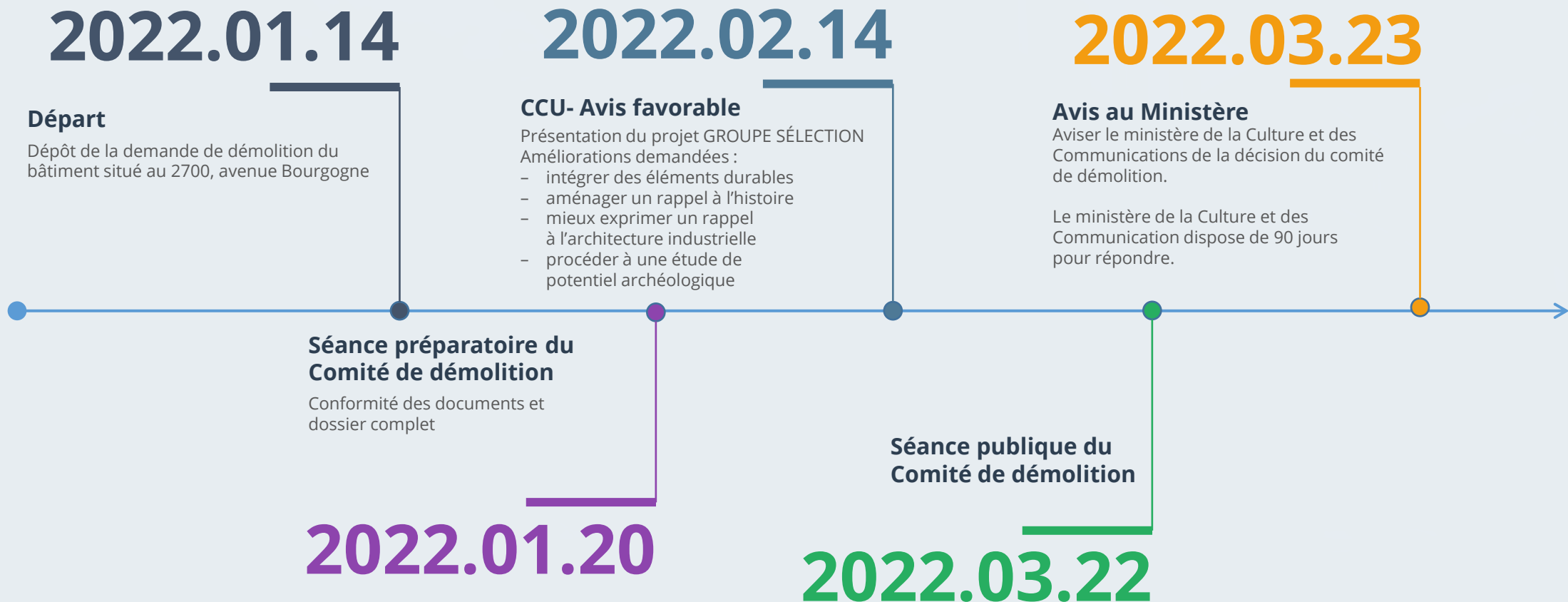
Demande antérieure de démolition

Cheminement de la précédente demande de démolition de l'immeuble situé au 2700, avenue Bourgogne, se terminant par un refus du conseil municipal



PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

8. Calendrier



PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

8. Calendrier (suite)



PROJET REDÉVELOPPEMENT SITE BENNETT FLEET

8. Calendrier (suite)

