



4700 RUE SAINT-AMBROISE

Présentation pour CCU

2018-05-30

CONCEPTION DE PROJET	3
PLAN D'IMPLANTATION	6
TABLEAU DES SUPERFICIES ET TYPOLOGIES	7
PLANS DES ÉTAGES	8
COUPES GÉNÉRALES	15
ÉLÉVATIONS	17
SKYLINE SUR LE CANAL	19
PERSPECTIVES	20
MATÉRIAUX	23
MISE EN CONTEXTE	24
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT	34
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION	38
TABLEAU COMPARATIF RÉCAPITULATIF	40
CERTIFICAT DE LOCALISATION	41
SOUSSION BUDGETAIRE POUR LA DÉMOLITION	44
ÉTUDE DU POTENTIEL DE CONSERVATION DES ARBRES EXISTANTS	45



CONCEPT ARCHITECTURAL ET COMPATIBILITÉ CONTEXTUEL

Le concept architectural de la nouvelle construction résidentielle et commerciale prévue au 4700 rue St-Ambroise tente de faire référence aux grandes lignes du mouvement architectural de l'ère industrielle présent dans le quartier avec sa maçonnerie rouge, ses grandes baies vitrées alignées avec meneaux horizontaux noirs et une certaine sobriété dans l'expression ornementale. Les nouveaux volumes seront également alignés parallèlement aux rues tel que les bâtiments environnants.

Afin de mettre en valeur le canal Lachine qui borde le site et dans le but de de s'intégrer à son milieu, le projet présente non seulement une volumétrie appropriée, mais également une implantation ouverte. La disposition des cinq volumes permet un accès visuel et piétonnier intéressant et pratique vers le plan d'eau, non seulement par les deux rues perpendiculaires à ce dernier, mais aussi grâce à l'aménagement d'un passage qui traverse le projet en entier, reliant ainsi la rue St-Ambroise au Canal Lachine. De plus, l'aménagement paysager de la cour intérieure et du passage pourra aussi contribuer à accentuer cette ouverture privilégiée sur le canal.

Il est également important de mentionner que le projet est en accord avec les diverses balises mises en avant par le Plan de Développement Urbain, Économique et Social – Turcot de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest. La préservation économique du site, la préservation de l'accès aux berges du Canal Lachine dans l'axe de la rue de Courcelles, la favorisation du prolongement des rues existantes, l'application d'une marge de recul du côté du canal Lachine ainsi que la conservation de l'alignement d'arbres sur la rue du Square-Georges-Étienne-Cartier par une marge de recul sont des éléments qui sont respectés par le nouveau projet en question.

Finalement, ce projet répond au projet de mixité sociale prévu par la politique municipale actuelle avec une partie de logements sociaux (22%), de logements abordables (20%), de logements pour familles (20%) et de logements privés et sera construit en respectant les divers critères de la stratégie de développement durable (gestion efficace de l'eau et des eaux de pluie, construction éco-responsable, réduction de la pollution lumineuse, matériaux à faible émission, etc.)

Le projet comportera cinq phases faisant partie d'un même bâtiment. Les deux phases « A » et « B » comprennent des espaces commerciaux communautaires au rez-de-chaussée et des logements sociaux aux étages, tandis que les trois autres phases, soit « C », « D » et « E » comprennent des logements privés et abordables. Les quatre volumes seront reliés par un sous-sol commun pour former un seul et même bâtiment, implanté en bordure de la Rue Saint-Ambroise et de la Rue du Square Sir Georges Étienne Cartier.



① Le projet prend place entre trois éléments importants du site : le futur développement du Parc Woonerf à l'Ouest, le Parc Gédéon de Catalogne à l'Est et le Canal de Lachine au Sud.

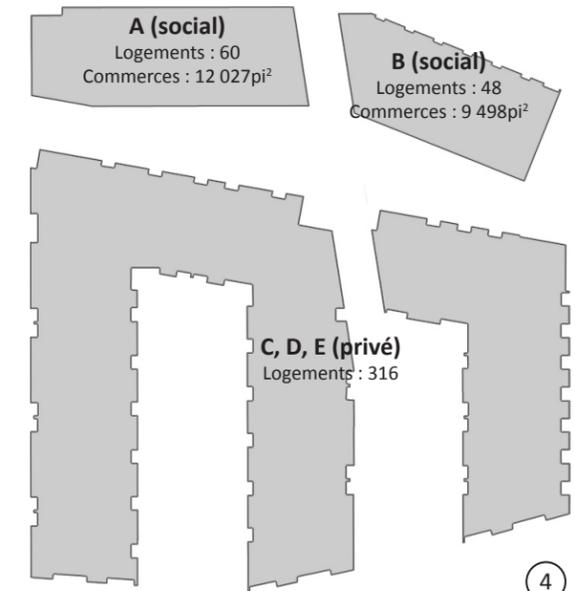
② Une place en continuité de la Rue de Courcelle crée un appel permettant de marquer la continuité entre le Parc Woonerf et notre projet. Depuis cette place, une allée piétonne traversant notre terrain d'Est en Ouest permet de rejoindre le Parc Gédéon de Catalogne. Notre projet crée donc une connexion naturelle entre le futur Parc Woonerf et le Parc Gédéon de Catalogne.



③ Le projet permet aussi d'ouvrir deux nouveaux passages vers le Canal de Lachine depuis la Rue Saint-Ambroise. Le premier en continuité de la Rue de Courcelle grâce à une marge de recul d'environ 7,5 mètres entre la limite de lot et notre projet qui forme une allée piétonne végétalisée jusqu'au Canal. Le deuxième en continuité de la Rue Delinelle, passant entre les volumes A et B puis entre les volumes C/D et E.

④ Les quatre volumes ont une hauteur de six étages. Les phases A et B contiennent à eux deux 108 logements sociaux et 21 524 pieds carrés d'espaces commerciaux au rez-de-chaussée et les phases C, D et E contiennent 316 logements privés et abordables. Cela fait donc un total de 424 logements sur l'ensemble du projet.

⑤ La superficie totale d'espaces sociaux correspondant aux phases A et B s'élève à 26% (avec commerces) et 22% (avec logements seulement) de la superficie totale du projet. De plus, ces logements sociaux ont un emplacement privilégié le long de la Rue Saint-Ambroise et sont bordés de parcs, d'allées piétonnes et d'une cour intérieure végétalisée.



26 %
(superficie dédiée au logement social et commerces communautaires) ⑤

⑥ Les commerces en rez-de-chaussée des volumes A et B formeront un frontage commercial le long de la Rue Saint-Ambroise et pourront créer environ 70 emplois permanents, adaptés et accessibles. Ils permettront ainsi d'augmenter la cohésion sociale et les échanges entre les habitants.

⑦ La place en avant du volume B, le long de la Rue Saint-Ambroise, pourra accueillir des œuvres d'art fixes et éphémères afin de créer un soutien local à ceux qui auront besoin d'avoir un espace de représentation. Cette place pourra devenir un lieu de rencontre pour les habitants du quartier.

⑧ Les entrées des quatre volumes seront complètement séparées, ainsi que les entrées des logements et commerces des volumes A et B.

⑨ L'ensemble des places, cours intérieurs et allées piétonnes totalisent plus de 75 700 pieds carrés d'espaces végétalisés, soit plus de 45 % de la superficie totale du lot. Ces espaces seront accessibles à tous.

⑩ Les arbres le long du Canal de Lachine et de la Rue du Square Sir Georges Étienne Cartier seront conservés.

70
(environ le nombre d'emplois créés) ⑥



⑪ Le taux d'implantation du projet est de 49%, ce qui est bien en-dessous du maximum autorisé par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest qui de 65 %. De plus, avec ce taux d'implantation maximum, il est possible de calculer la superficie maximale constructible qui est donc de 643 584 pieds carrés. Le projet a une superficie brute totale de 496 944 pieds carrés, nous sommes donc 22% plus bas que la superficie maximale autorisée par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest.

⑫ La densité du projet s'élèverait à 2,95, ce qui est bien en-dessous de la densité autorisée de 3,9.

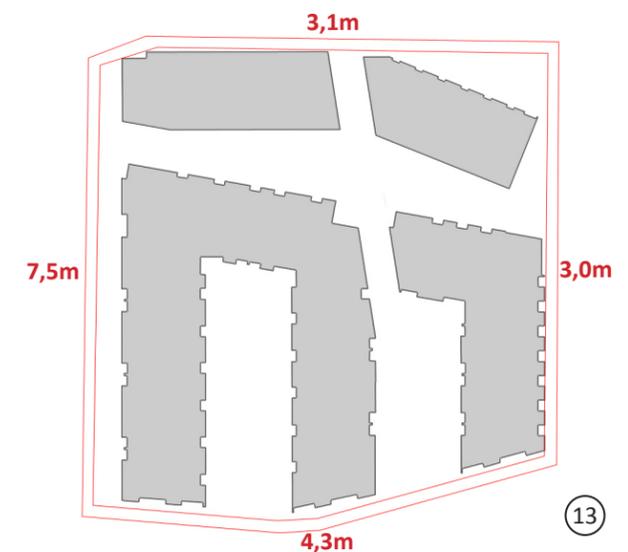
⑬ Nous avons 3 mètres de marge de recul sur le côté Est, 3,1 mètre du côté Nord, 4,3 mètre du côté Sud et 7,5 mètres sur le côté Ouest. Nous respectons donc le minimum exigé qui est de 2.5 mètres de marges latérales et 3 mètres minimum de marge arrière.

⑭ L'un des objectifs de ce projet sera d'obtenir l'homologation Novoclimat.

DONNÉES MAXIMALES AUTORISÉES		
	m ²	pi ²
Superficie terrain	15 331,0	165 021,5
Superficie d'implantation	9 965,2	107 264,0
Superficie brute totale	59 790,9	643 583,9
Taux d'implantation	0,65	
Densité	3,90	
Nombre d'étage	6	

DONNÉES DU PROJET PRÉSENTÉ		
	m ²	pi ²
Superficie terrain	15 331,0	165 021,5
Superficie d'implantation	7 495,9	80 685,6
Superficie brute totale	45 238,6	486 944,2
Taux d'implantation	0,49	
Densité	2,95	
Nombre d'étage	6	

⑪ ⑫





Bâtiments A (social)

SUPERFICIES - Logements			
Niveau	Total brute (m²)	Aire commune (m²)	Brute vendant (m²)
R-D-C	0,0	0,0	0,0
2e étage	1124,6	148,3	976,3
3e étage	1124,5	148,3	976,2
4e étage	1124,5	148,3	976,2
5e étage	1056,9	148,2	908,7
6e étage	1056,9	148,2	908,7
Total (m²)	5487,3	741,2	4746,2
Total (pi²)	59065,2	7978,0	51087,2

TYPOLOGIES					
Niveau	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	Total
R-D-C	0	0	0	0	0
2e étage	0	6	3	3	12
3e étage	0	6	3	3	12
4e étage	0	6	3	3	12
5e étage	0	8	2	2	12
6e étage	0	8	2	2	12
Total	0	34	13	13	60
%	0%	57%	22%	22%	100%

SUPERFICIES - Commerces			
Niveau	Total brute (m²)	Aire commune (m²)	Brute vendant (m²)
R-D-C	1117,4	105,6	1011,8
Total (m²)	1117,4	105,6	1011,8
Total (pi²)	12027,7	1136,3	10891,4

Superficies logements types		
	m²	pi²
1 c.c.	65,4	704,0
2 c.c.	80,2	862,8
3 c.c.	102,5	1103,3

Total (m²)	6604,8	846,8	5758,0
Total (pi²)	71092,9	9114,3	61978,6

Bâtiments B (social)

SUPERFICIES - Logements			
Niveau	Total brute (m²)	Aire commune (m²)	Brute vendant (m²)
R-D-C	0,0	0,0	0,0
2e étage	889,7	131,9	757,8
3e étage	889,7	131,9	757,8
4e étage	889,7	131,9	757,8
5e étage	794,6	121,0	673,7
6e étage	794,6	121,0	673,7
Total (m²)	4258,5	637,8	3620,7
Total (pi²)	45837,6	6865,0	38972,6

TYPOLOGIES					
Niveau	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	Total
R-D-C	0	0	0	0	0
2e étage	0	6	3	1	10
3e étage	0	6	3	1	10
4e étage	0	6	3	1	10
5e étage	0	6	2	1	9
6e étage	0	6	2	1	9
Total	0	30	13	5	48
%	0%	63%	27%	10%	100%

SUPERFICIES - Commerces			
Niveau	Total brute (m²)	Aire commune (m²)	Brute vendant (m²)
R-D-C	882,4	130,1	752,3
Total (m²)	882,4	130,1	752,3
Total (pi²)	9497,9	1399,8	8098,0

Superficies logements types		
	m²	pi²
1 c.c.	65,4	704,0
2 c.c.	80,2	862,8
3 c.c.	101,8	1095,8

Total (m²)	5140,8	767,8	4373,0
Total (pi²)	55335,4	8264,9	47070,6

Bâtiments C (privé)

SUPERFICIES - Logements			
Niveau	Total brute (m²)	Aire commune (m²)	Brute vendant (m²)
R-D-C	1998,8	257,9	1740,9
2e étage	2019,5	249,1	1770,4
3e étage	2007,5	249,1	1758,4
4e étage	2007,5	249,1	1758,4
5e étage	2007,5	249,1	1758,4
6e étage	2007,5	249,1	1758,4
Total (m²)	12048,2	1503,4	10544,8
Total (pi²)	129685,2	16182,5	113502,7

TYPOLOGIES					
Niveau	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	Total
R-D-C	1	2	14	2	19
2e étage	1	2	14	2	19
3e étage	1	2	14	2	19
4e étage	1	2	14	2	19
5e étage	1	2	14	2	19
6e étage	1	2	14	2	19
Total	6	12	84	12	114
%	5%	11%	74%	11%	100%

Bâtiments D (privé)

SUPERFICIES - Logements			
Niveau	Total brute (m²)	Aire commune (m²)	Brute vendant (m²)
R-D-C	1902,2	349,2	1553,1
2e étage	1845,3	250,1	1595,2
3e étage	1948,8	245,6	1703,2
4e étage	1948,8	245,6	1703,2
5e étage	1948,8	245,7	1703,1
6e étage	1948,8	245,7	1703,1
Total (m²)	11542,7	1582,0	9960,7
Total (pi²)	124244,5	17028,1	107216,4

TYPOLOGIES					
Niveau	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	Total
R-D-C	0	5	9	3	17
2e étage	0	5	8	4	17
3e étage	1	6	7	5	19
4e étage	1	6	7	5	19
5e étage	1	6	7	5	19
6e étage	1	6	7	5	19
Total	4	34	45	27	110
%	4%	31%	41%	25%	100%

Bâtiments E (privé)

SUPERFICIES - Logements			
Niveau	Total brute (m²)	Aire commune (m²)	Brute vendant (m²)
R-D-C	1595,1	191,8	1403,4
2e étage	1554,1	191,8	1362,3
3e étage	1690,6	191,9	1498,7
4e étage	1690,6	191,9	1498,7
5e étage	1685,9	191,9	1494,0
6e étage	1685,9	191,9	1494,0
Total (m²)	9902,2	1151,1	8751,0
Total (pi²)	106586,2	12390,8	94195,4

TYPOLOGIES					
Niveau	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	Total
R-D-C	0	6	2	9	17
2e étage	0	5	3	3	11
3e étage	0	5	8	3	16
4e étage	0	5	8	3	16
5e étage	0	5	8	3	16
6e étage	0	5	8	3	16
Total	0	31	37	24	92
%	0%	34%	40%	26%	100%

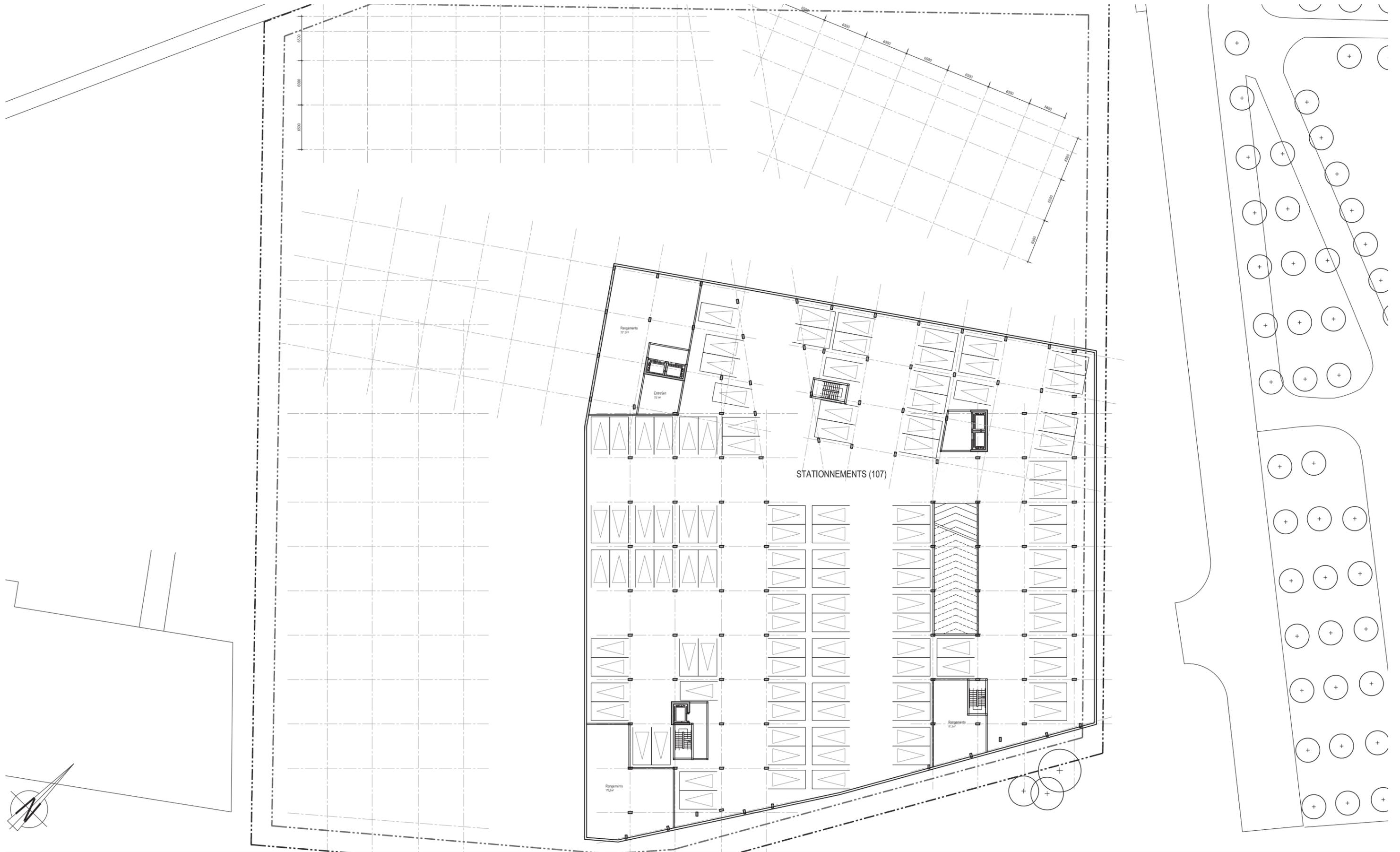
	TOTAL SUPERFICIE BRUTE	20% SOCIAL REQUIS	SUPERFICIE SOCIAL OBTENUE
m²	45238,6	9047,7	11745,6
pi²	486944,2	97388,8	126428,4

Superficies logements types		
	m²	pi²
Studio	53,5	575,9
1 c.c.	60,5	651,2
2 c.c.	96,8	1042,4
3 c.c.	122,0	1313,2

DONNÉES DU PROJET PRÉSENTÉ		
	m²	pi²
Superficie terrain	15 331,0	165 021,5
Superficie d'implantation	7 495,9	80 685,6
Superficie brute totale	45 238,6	486 944,2
Taux d'implantation	0,49	
Densité	2,95	
Nombre d'étage	6	
Superficie sous-sol social	2 196,7	23 645,4
Superficie sous-sol condo 1	9 167,3	98 675,9
Superficie sous-sol condo 2	5 303,2	57 082,7
Superficie sous-sol TOTAL	16 667,2	179 404,0
Nombre d'unités social	108	
Nombre d'unités condo	316	
Nombre d'unités TOTAL	424	
Stationnement social	41	
Stationnement condos	327	
Stationnement TOTAL	368	

DONNÉES MAXIMALES AUTORISÉES		
	m²	pi²
Superficie terrain	15 331,0	165 021,5
Superficie d'implantation	9 965,2	107 264,0
Superficie brute totale	59 790,9	643 583,9
Taux d'implantation	0,65	
Densité	3,90	
Nombre d'étage	6	

POURCENTAGES		
	Nbre unités	%
Logements abordables	63	20%
Logements familles	63	20%
Social (avec commerces)		26%
Social (sans commerces)		22%
Contribution en terrain		14%



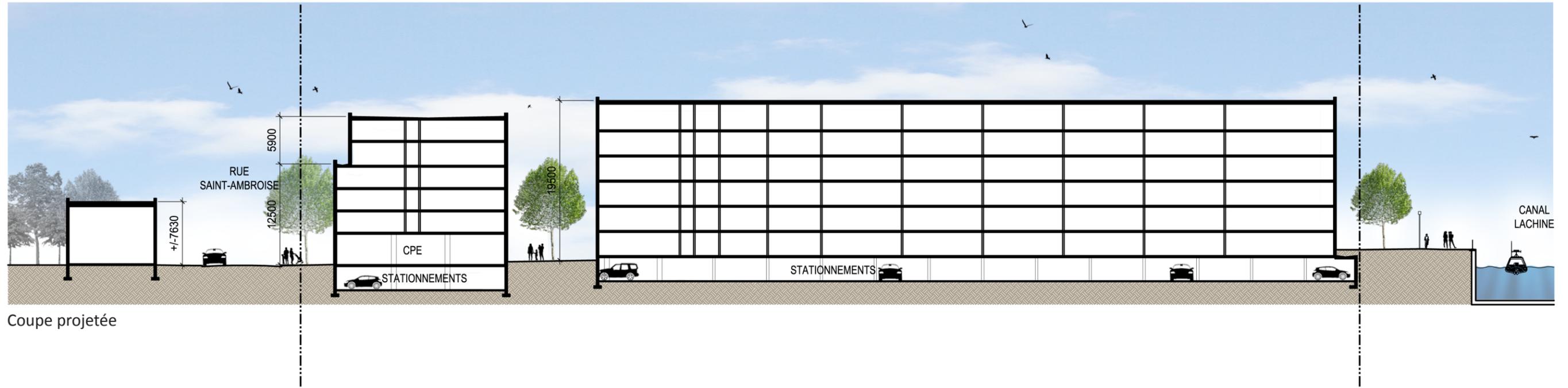




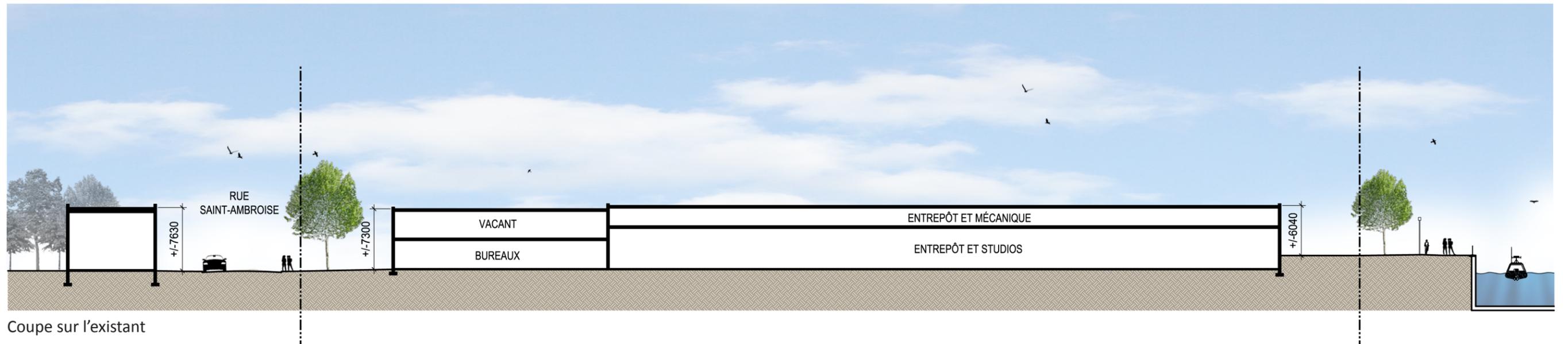








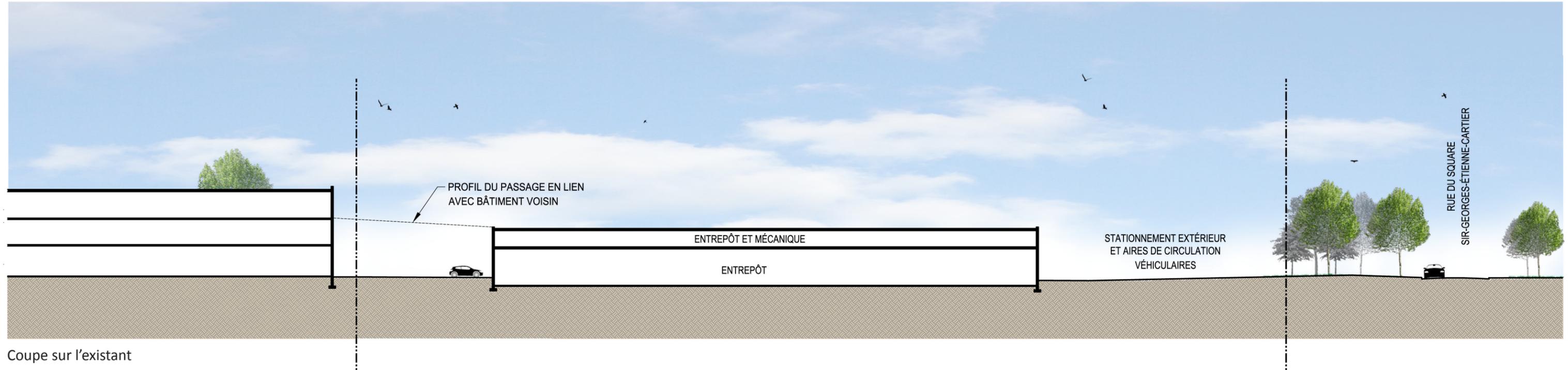
Coupe projetée



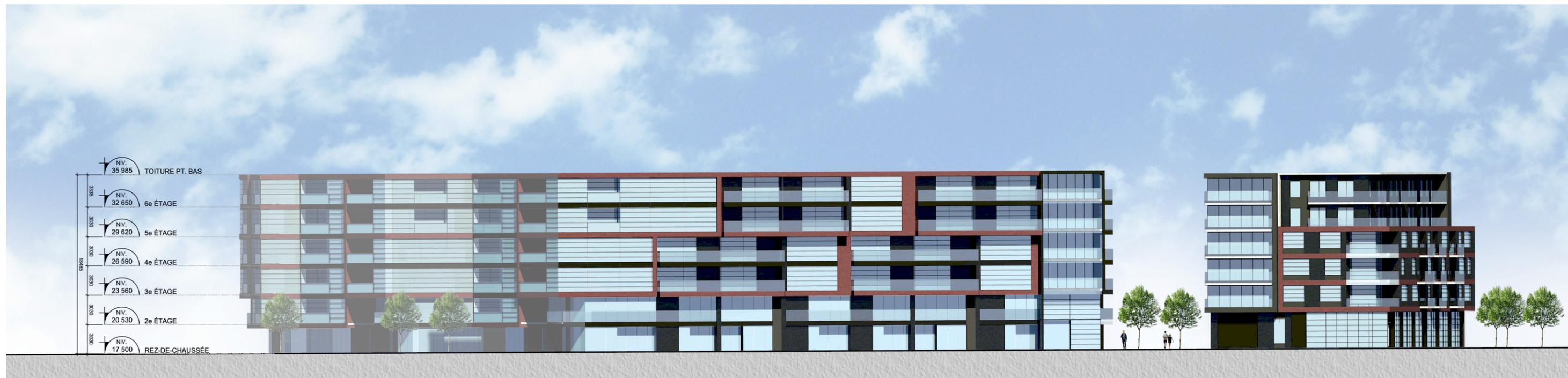
Coupe sur l'existant



Coupe projetée



Coupe sur l'existant



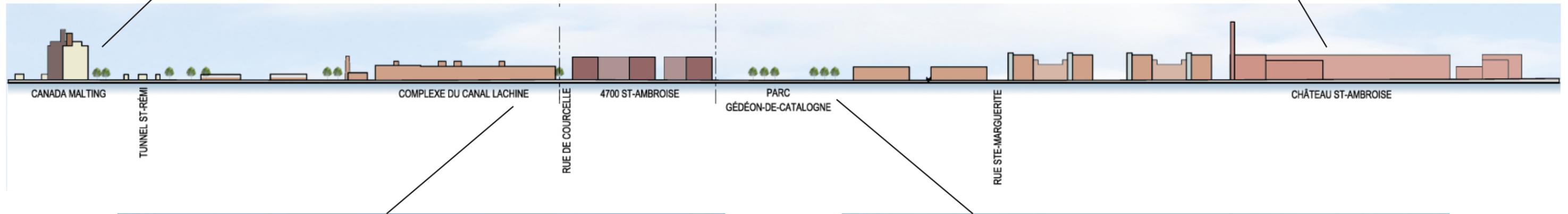
Élévation Parc Gédéon-de-Catalogne



Élévation Rue Saint-Ambroise



Élévation Canal de Lachine





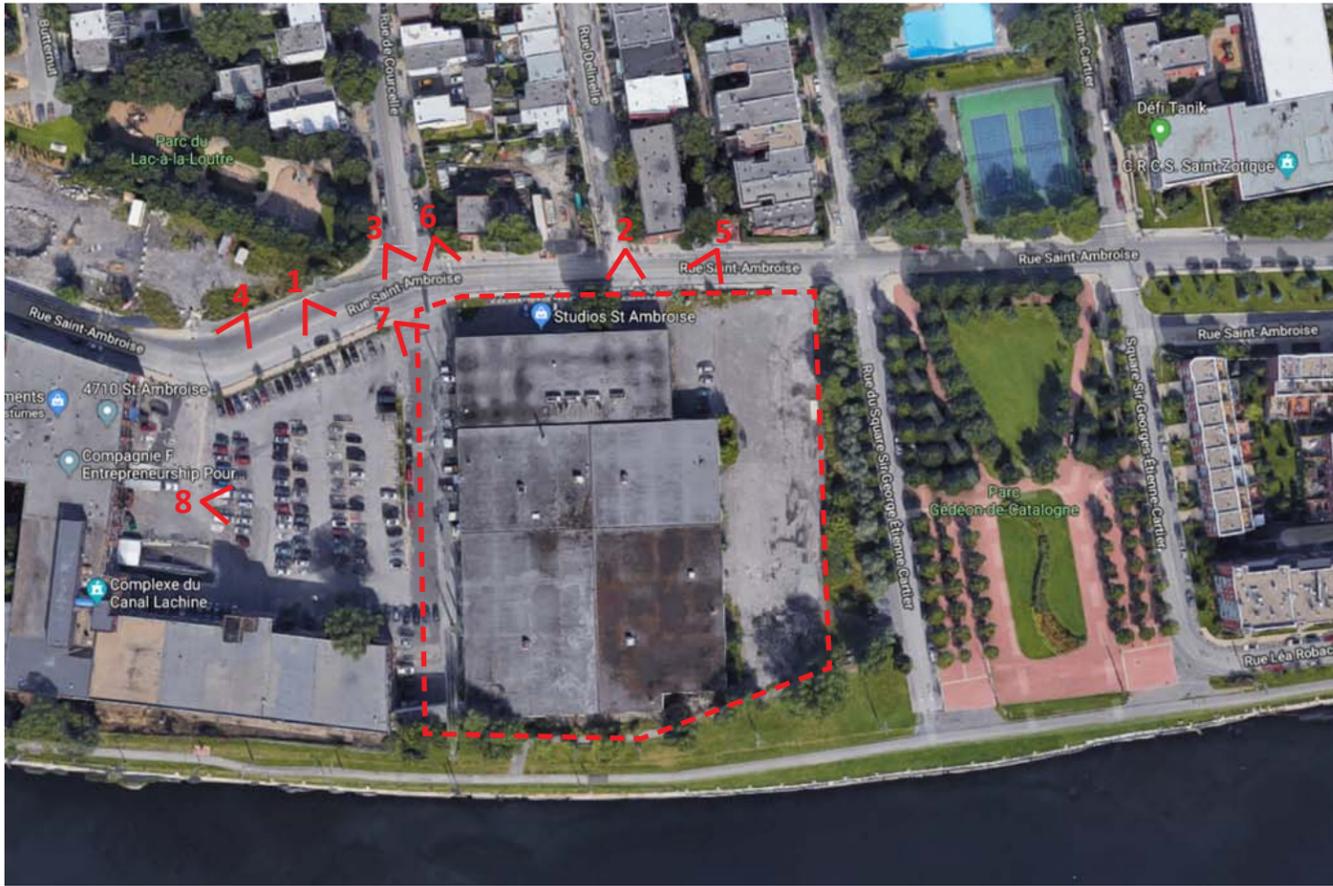
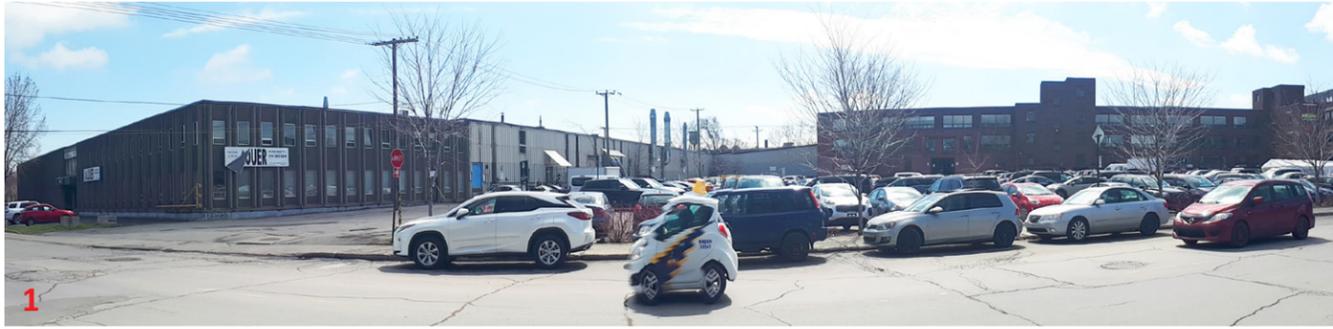






- ① MAÇONNERIE ROUGÂTRE
- ② CADRE DE FENÊTRE NOIR CHARCOAL
- ③ MAÇONNERIE NOIR CHARCOAL
- ④ GARDE-COPRS EN VERRE



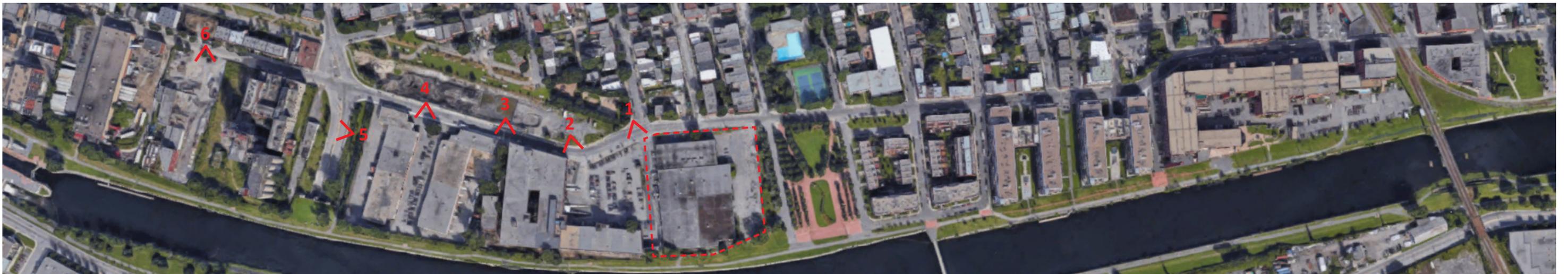




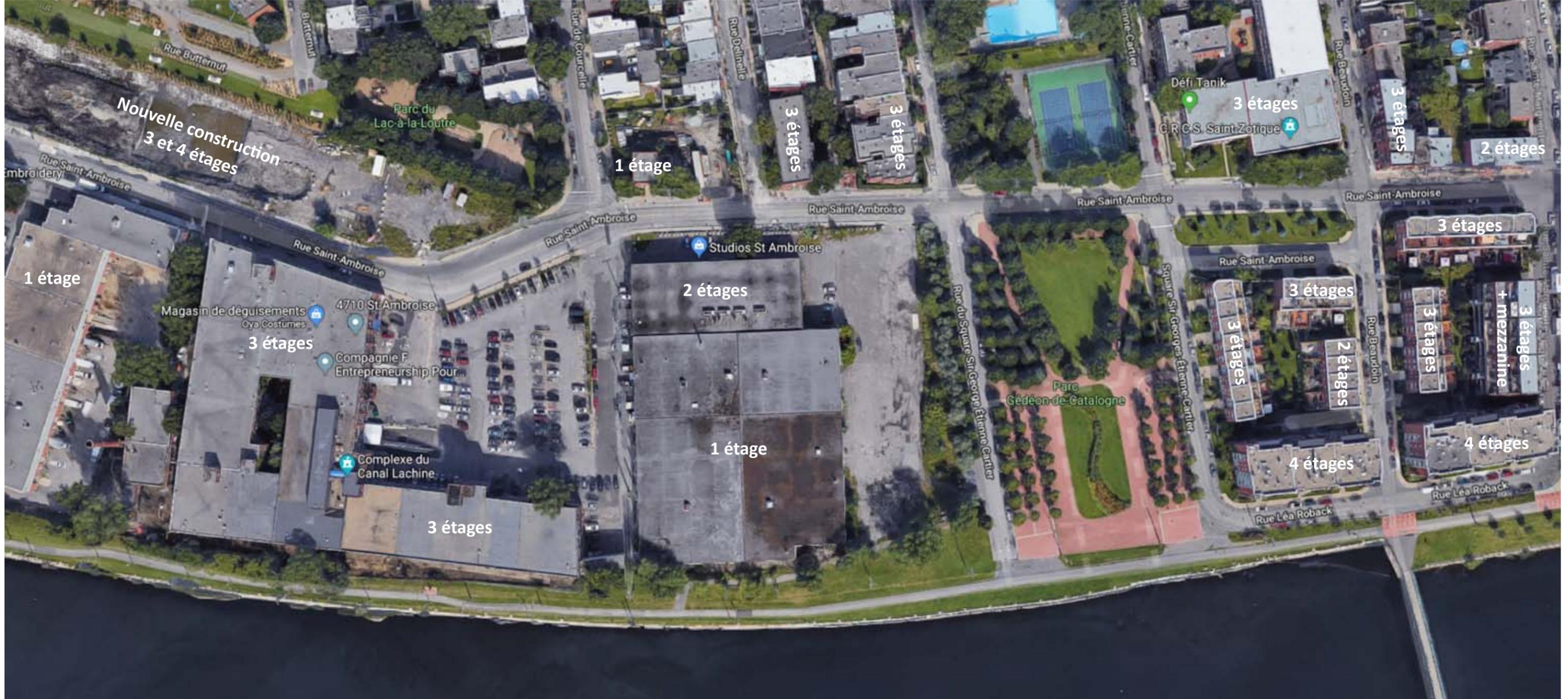


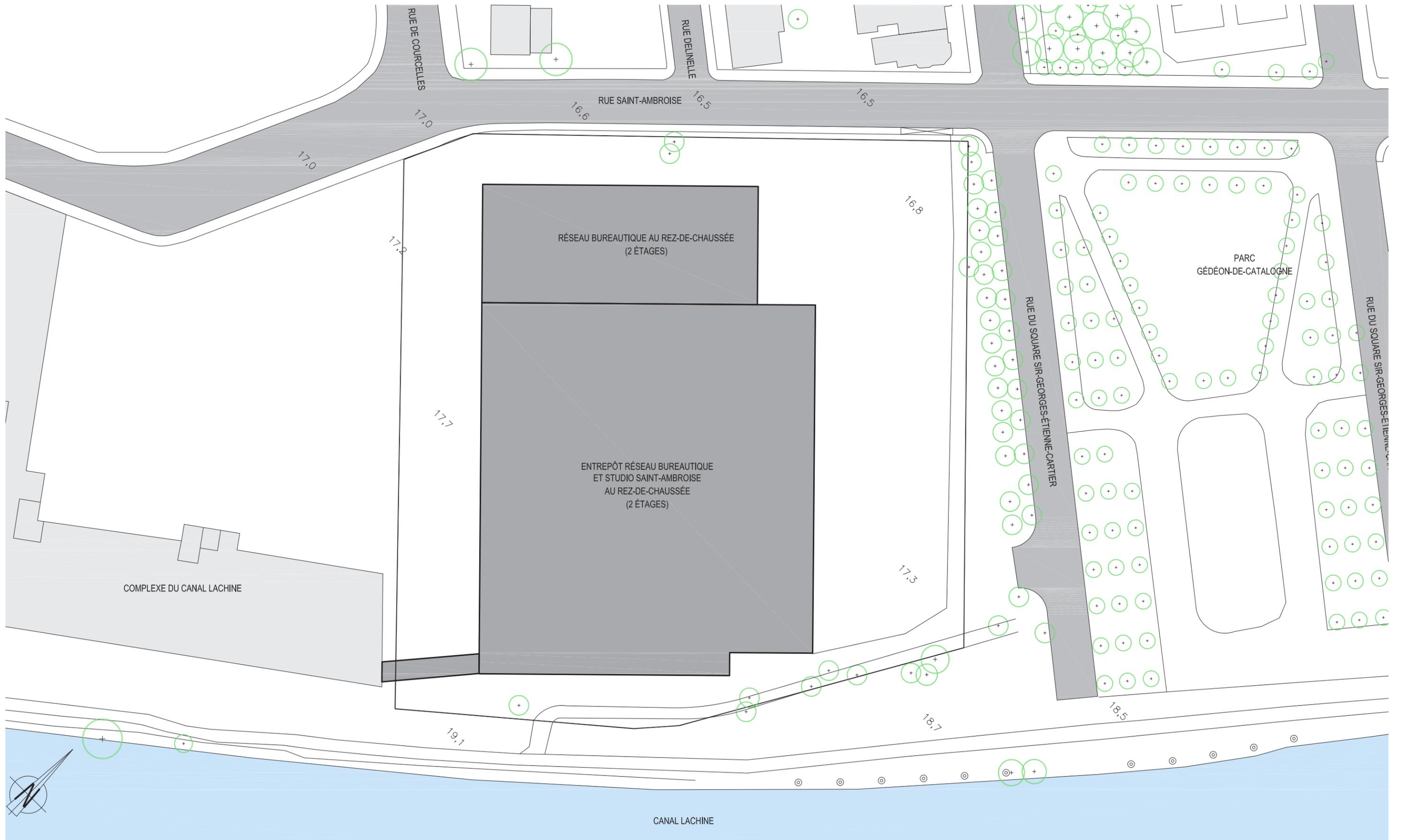








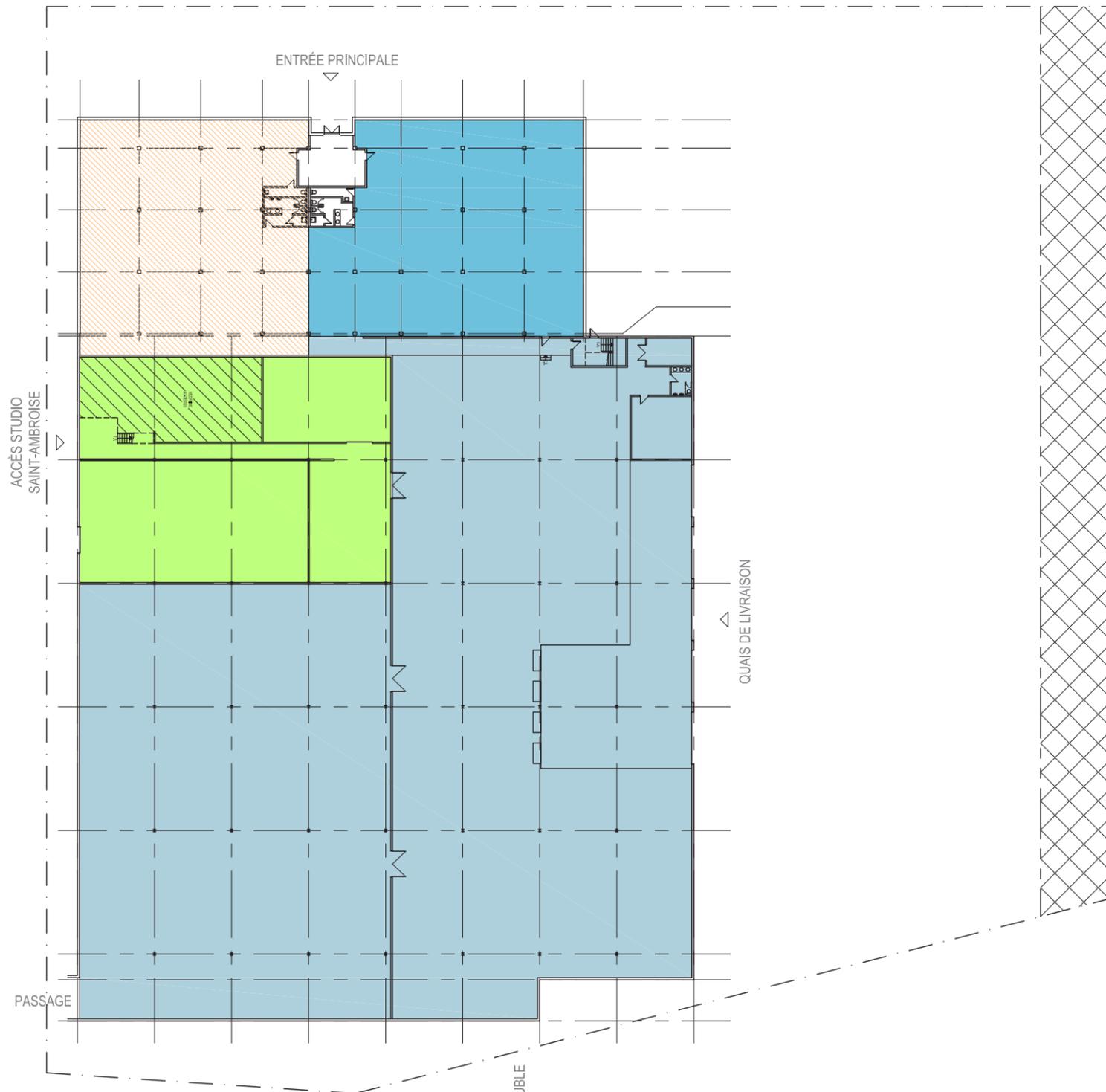




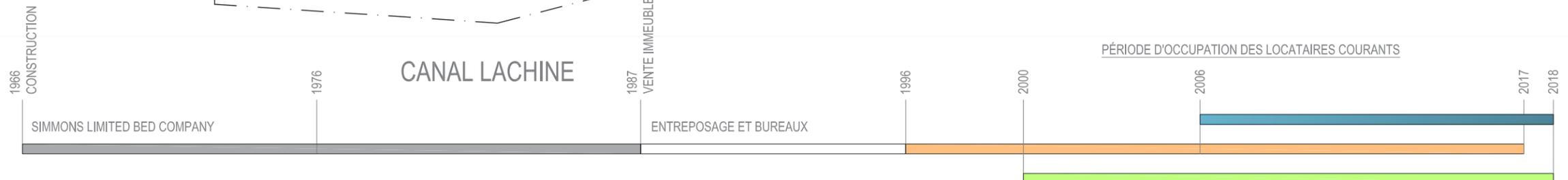
RUE SAINT-AMBROISE

LÉGENDE

- RÉSEAU BUREAUTIQUE (BUREAUX)
52 291 PI² AVEC ENTREPÔT
(FIN DE BAIL EN 2018)
- RÉSEAU BUREAUTIQUE (ENTREPÔT)
52 291 PI² AVEC BUREAUX
(FIN DE BAIL EN 2018)
- LOCAL VACANT, ANCIENNEMENT À LA
CARTE EXPRESS 1200 PI²
(LOCATAIRE A QUITTÉ LES LIEUX)
- STUDIO SAINT-AMBROISE
11 122 PI²
(SERA RELOCALISÉ DANS LE QUARTIER)



RUE DU SQUARE SIR GEORGES
ÉTIENNE CARTIER

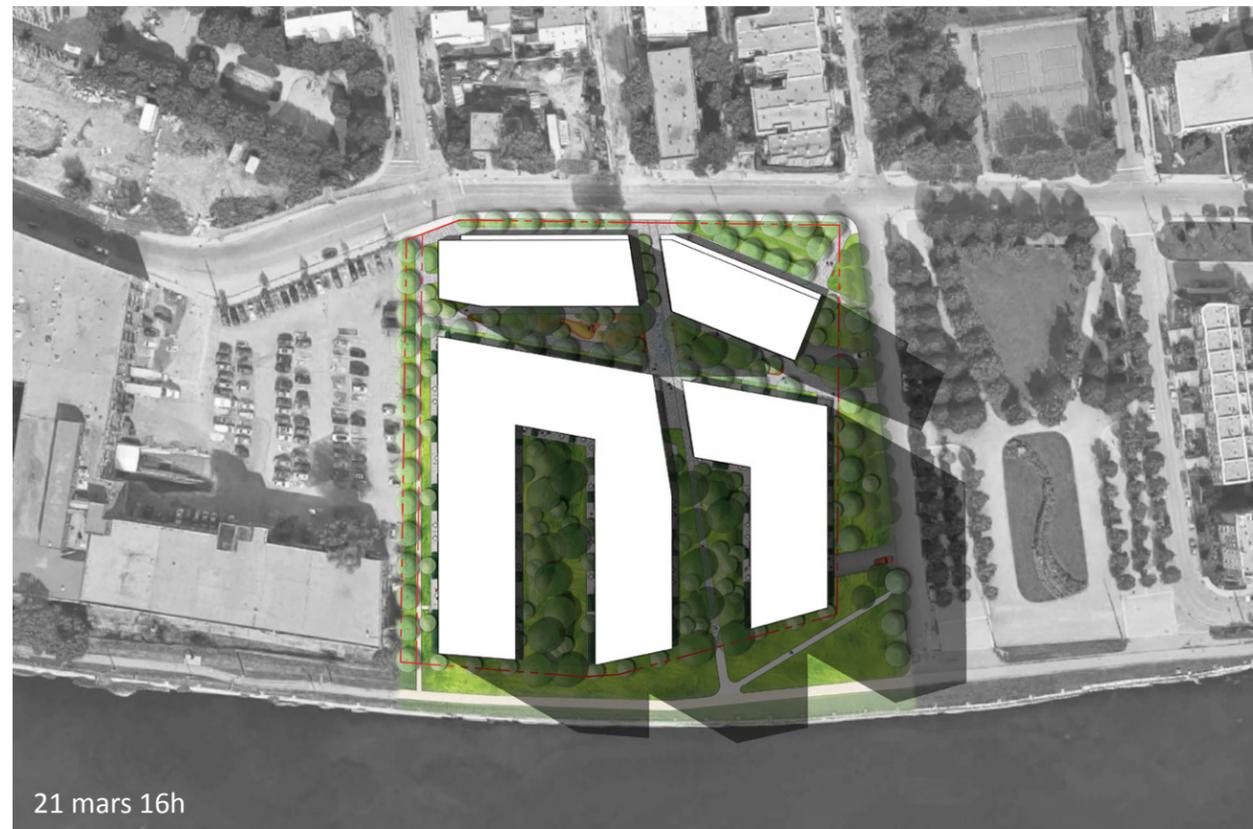




21 mars 9h



21 mars 12h



21 mars 16h





21 juin 9h



21 juin 12h



21 juin 16h





21 septembre 9h



21 septembre 12h



21 septembre 16h





21 décembre 9h



21 décembre 12h



21 décembre 16h



INFORMATIONS POUR LA DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION

4700 Rue Saint-Ambroise

Bâtiment existant et occupation

Le site du 4700 St-Ambroise est présentement occupé par un bâtiment de deux étages qui est divisé en deux parties. La partie sur deux niveaux occupée par des bureaux a une superficie au sol de 16 941 pi² et une superficie totale de 33 882 pi². La deuxième section pour sa part occupe un seul étage et est destinée à une utilisation d'entrepôt. Cette partie a une superficie au sol de 63 369 pi².

Le bâtiment a longtemps eu une vocation industrielle dans le passé, mais c'est vers les années 1960 qu'une transformation d'usage a lieu. Bien qu'il s'agisse d'un lieu de travail secondaire, «aucune pratique culturelle ou savoir-faire particuliers n'y sont associés¹». L'aménagement paysager quant à lui est peu présent et la majorité du site est asphalté.

Mesures prévues pour reloger les locataires :

Le bail des locataires arrive à son terme. Ils ne renouvelleront pas leur bail. Un des locataires a déjà quitté les lieux.

Motifs justifiant la demande de permis de démolition :

1. Création d'emplois :

Contrairement aux entreprises actuellement sur le site qui emploient une dizaine de personne, les commerces au rez-de-chaussée des volumes A et B du futur projet formeront un frontage commercial le long de la Rue Saint-Ambroise et pourront créer environ 70 emplois permanents, adaptés et accessibles. Cela remplacera les espaces industriels actuellement présent sur le site.

En outre, il est important de souligner que les emplois qui seront créés par ces nouvelles petites entreprises ne sont pas des emplois éphémères contrairement à ceux qui occupent le lieu de travail existant, mais bien des emplois qui répondront à des besoins du quartier qui seront toujours présents (alimentation, service de garde, ateliers d'artistes). Le projet s'inscrit donc dans une optique de développement durable non seulement par son contenant mais aussi par son contenu.

2. Mixité sociale :

Le projet proposé affirme une réelle opportunité de mixité sociale avec la présence de commerces, de logements communautaires, de logements pour familles, de logements abordables et de logement privés. Peu de projets peuvent se vanter de regrouper ces cinq volets dans une même proposition et cela répond également à la politique municipale qui sera mise en application prochainement. De plus, le fait de mettre en valeur des œuvres d'art sur la place le long de la Rue Saint-Ambroise, créant ainsi un espace de représentation et un lieu de rencontre pour les habitants du quartier, pourrait être perçu comme un sixième volet au projet. De part ces éléments, ce nouveau complexe contribuera fortement à augmenter la cohésion sociale dans le quartier.

3. Continuité du Park Woonerf :

À l'heure actuelle, le bâtiment existant est perçu comme une frontière entre le parc Woonerf et le parc Gédéon de Catalogne. Un des points importants du nouveau projet est de créer un lien naturel entre ces deux parcs afin de les parcourir librement. Cette continuité végétale apportera un regain de vitalité notable pour le quartier.

4. Revitalisation du secteur :

Le projet contient environ 21 500 pi² d'espaces commerciaux, 105 000 pi² de logements communautaires et 360 000 pi² de logements privés. Cet apport considérable **en logements communautaires (108 unités) et en logements privés (316 unités)**. Cela participera donc grandement à la revitalisation du secteur.

5. Valeur Patrimoniale et potentiel archéologique

Selon le rapport d'évaluation patrimoniale de la firme L'Enclume, il a été soulevé qu'étant donné sa récente construction au milieu du siècle dernier, la valeur historique du bâtiment existant est très faible puisque « *le bâtiment n'est associé à aucun personnage, institution ou évènement marquant²* ». Bien qu'il ait été occupé au tout début par des entreprises d'entrepôts de charbon, le rapport souligne aussi que le site en lui-même a très peu de valeur historique puisque qu'aucune trace de l'époque de l'industrie du charbon n'a été repérée. De plus, d'un point de vue architectural, le bâtiment actuel est dans état de détérioration avancé dû au manque d'entretien, à la quasi-absence de matériaux nobles et aux graffitis présents sur les murs extérieurs, ce qui lui donne une valeur quasi nulle. Le rapport met également en avant que « *Les savoir-faire employés dans la construction ne sont pas spécifiques à un lieu ou à une époque particulière³* ».

Bien que le bâtiment et le site présentent peu d'éléments intéressants, le contexte environnemental quant à lui, est bien différent et ce, grâce à la proximité du canal Lachine et aux vues offertes vers les bâtiments datant du siècle dernier, vestiges de l'ère industrielle.

D'un point de vue archéologique, étant donné sa récente construction, il est évident que le bâtiment n'a aucun potentiel. Le site a également peu de valeur de ce point de vue dû aux grands travaux de démolition qu'a entraîné le développement du canal Lachine en lui-même. La firme L'Enclume, qui a été mandaté pour émettre un rapport de potentiel archéologique, conclut donc que « la recherche à travers les sources documentaires suggère qu'il n'est pas nécessaire de porter la recherche archéologique au niveau de l'inventaire. Cependant, des surveillances archéologiques localisées lors des travaux d'excavation seraient pertinentes⁴ »

6. L'impossibilité de transformation ou recyclage

La séparation du bâtiment existant en deux parties (bureaux et entrepôt) permet difficilement d'imaginer le transformer en immeuble d'habitation. D'une part, il est fort possible que les murs extérieurs manquent d'isolant, surtout pour la partie entrepôt, ce qui nécessiterait leur modification. D'autre part, les fenêtres de la partie bureaux pourraient éventuellement être réutilisées pour des logements, mais pour ce qui est de la partie entrepôt, il serait obligatoire de percer de nouvelles ouvertures dans les murs existants.

En addition à cela, la forme du bâtiment existant permet difficilement de faire des résidences. Lorsque qu'on analyse la trame structurale ainsi que la profondeur du bâtiment, on observe une inefficacité d'optimiser l'espace du bâtiment actuel. En effet, cet espace surdimensionné fait en sorte qu'au centre du bâtiment, il y aurait une perte d'espace considérable. Cet espace n'a aucune possibilité d'ensoleillement naturel, ce qui rend donc impossible l'aménagement de logements.

Il serait également nécessaire de décontaminer le bâtiment, puisque ce dernier est contaminé à l'amiante. Cela impliquerait de dégarnir en grande partie le bâtiment ce qui aurait un impact financier important.

Finalement, la structure en béton, les colonnes et les dalles, ne respectent plus les normes sismiques du code. La modification de cette structure afin de la rendre conforme nécessiterait plus d'effort et d'investissement que de la démolir. En addition, la cheminée du bâtiment est non-conforme et présente un risque accru d'incendie.

7. Échéancier :

Aussitôt que le permis de démolition est accepté, six mois seront nécessaires pour la préparation des plans et le dépôt du permis de construire.

En somme, le bâtiment est difficile à optimiser à tous les points de vue : la forme, la structure et l'architecture ne permettent pas de conserver le bâtiment existant et ce dernier a très peu de valeur historique et aucune valeur architecturale. Les points mentionnés ci-dessus indiquent donc clairement qu'il est de mise de mettre en valeur le contexte environnemental actuel du site et que la démolition du bâtiment existant serait une très bonne occasion à saisir pour valoriser le secteur. Ériger une nouvelle construction qui respecte le cadre bâti environnant et qui offre une nouvelle vocation qui répond aux besoins résidentiels, commerciaux et communautaires du quartier permettrait aussi de s'inscrire dans l'évolution graduelle des fonctions qu'a abrité ce lieu et le quartier depuis leurs débuts.

1-2-3 4700 rue St-Ambroise, Évaluation patrimoniale, L'Enclume - Atelier de développement territorial, p. 62

4 4700 rue St-Ambroise, Étude de potentiel archéologique, L'Enclume - Atelier de développement territorial, p.38

	BÂTIMENT EXISTANT	NOUVELLE CONSTRUCTION
ÉTAT DU SITE	TERRAIN PRÉSENTEMENT CONTAMINÉ DONT UNE GRANDE PARTIE EST OCCUPÉE PAR UN STATIONNEMENT ASPHALTÉ CE QUI CONSTITUE UN ILOT DE CHALEUR IMPORTANT.	LE SITE SERA DÉCONTAMINÉ ET BEAUCOUP D' ESPACES VERTS SONT PRÉVUS DANS LE PROJET DONT UNE COUR INTÉRIEURE AMÉNAGÉE. PLUS DE 40% DU LOT SERA VÉGÉTALISÉ. DE L'AGRICULTURE URBAINE EST PRÉVUE SUR LE TOIT D'UN DES BÂTIMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX.
ÉTAT DU BÂTIMENT	LE BÂTIMENT ACTUEL EST DANS UN ÉTAT DE DÉCRÉPITUDE AVANCÉ . LE REVÊTEMENT MÉTALLIQUE AINSI QUE D'AUTRES ÉLÉMENTS DES MURS EXTÉRIEURS SONT À REMPLACER. PLUSIEURS GRAFFITIS SONT PRÉSENTS SUR LES MURS DU BÂTIMENT. DE PLUS, LE BÂTIMENT EST CONTAMINÉ À L'AMIANTE . LA CHEMINÉE ACTUELLE EST NON-CONFORME AU CODE ET PRÉSENTE UN POTENTIEL ÉLEVÉ D'INCENDIE .	LES CINQ NOUVEAUX BÂTIMENTS SERONT EN MAÇONNERIE DE BRIQUE. ILS SERONT CONSTRUITS DANS UNE OPTIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (GESTION EFFICACE DE L'EAU, TOITURE BLANCHE, MATÉRIAUX À FAIBLE ÉMISSION, ISOLATION RENFORCÉE POUR FAVORISER UNE ÉCONOMIE D'ÉNERGIE, CONSTRUCTION ÉCO-RESPONSABLE, ETC.)
VOCATION	PRÉSENTEMENT, LE BÂTIMENT A UNE VOCATION UNIQUE DE TYPE INDUSTRIEL	LE PROJET PROPOSE UNE MIXITÉ : LOGEMENTS PRIVÉS, LOGEMENTS ABORDABLES (20%), LOGEMENTS POUR FAMILLES (20%), LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMERCES COMMUNAUTAIRES (26%), AINSI QUE DES ATELIERS D'ARTISTES . LA RÉALISATION DES LOGEMENTS SOCIAUX EST POSSIBLE GRÂCE AU DON DE 45 000\$ PAR UNITÉ PAR LE PROMOTTEUR. LE TERRAIN POUR LES COMMERCES EST ÉGALEMENT UN DON À 100% PAR CE DERNIER. PAR SA MIXITÉ, LE PROJET AURA POUR EFFET UNE COHÉSION SOCIAL ÉLEVÉE .
NOMBRE D'EMPLOIS	PRÉSENTEMENT, +/- 10 DE PERSONNES Y TRAVAILLENT. UNE DES ENTREPRISES A DÉJÀ QUITTÉ LES LIEUX. AUCUNE ENTREPRISE NE RENOUILLE SON BAIL.	LES COMMERCES DU PROJET CRÉERONT ENVIRON 70 NOUVEAUX EMPLOIS
TYPE D'EMPLOIS	EMPLOIS ÉPHÉMÈRES QUI NE DÉSERVENT PAS LA COMMUNAUTÉ ENVIRONNANTE	EMPLOIS QUI RÉPONDRONT À DES BESOINS QUI SERONT TOUJOURS PRÉSENTS DANS LE QUARTIER : ALIMENTATION, GARDERIES, ARTS.
VALEUR ARCHITECTURALE	CONSTRUIT DANS LES ANNÉES 60, LE BÂTIMENT EXISTANT A AUCUNE VALEUR ARCHITECTURALE SELON LE RAPPORT D'ÉVALUATION PATRIMONIALE DE LA FIRME L'ENCLUME.	LES NOUVEAUX BÂTIMENTS DU PROJET AURONT UNE ARCHITECTURE QUI S'INTÈGRE AVEC UN LANGAGE D'AUJOURD'HUI INSPIRÉ DE L'ÈRE INDUSTRIELLE : MAÇONNERIE ROUGE, UNE GRANDE FENÊTRATION DE COULEUR NOIR ET MENEUX HORIZONTAUX.
PAYSAGE VISUEL	ACTUELLEMENT, LE BÂTIMENT CRÉE UNE FRONTIÈRE ENTRE LES PARCS WOONERF ET GÉDÉON DE CATALOGNE AINSI QU'ENTRE LA RUE ST-AMBROISE ET LE CANAL. LE STATIONNEMENT ET LES NOMBREUSES VOITURES POLLUENT LE PAYSAGE VISUEL	LE PROJET ST-AMBROISE PROPOSE UNE CONTINUITÉ DES RUES ET UN LIEN ENTRE LES DEUX PARCS. IL PERMET AUSSI TROIS OUVERTURES SUR LE CANAL LACHINE AVEC SON PASSAGE CENTRAL DONNANT AINSI ACCÈS AUX RÉSIDENTS DU QUARTIER. DE PLUS, AUCUNE VOITURE NE SERA PRÉSENTE SUR LE SITE GRÂCE À SON STATIONNEMENT SOUTERRAIN.
REVENUS DE TAXES	LE BÂTIMENT ACTUEL GÉNÈRE PEU DE REVENUS EN TAXES MUNICIPALES.	CE NOUVEAU PROJET GÉNÉRERA ENTRE 1.7 ET 2 MILLIONS DE REVENUS EN TAXES MUNICIPALES CHAQUE ANNÉE.

BÂTIMENT EXISTANT



NOUVELLE CONSTRUCTION



Canada
Province de Québec
Circonscription foncière de Montréal

CERTIFICAT DE LOCALISATION le rapport

1. MANDAT

Pour les besoins de SODICAN A. S. INC., j'ai préparé ce document qui représente mon opinion sur la situation et la condition actuelles du bien-fonds ci-après mentionné, par rapport aux titres de propriété, au cadastre ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter, le tout au sens du règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation. (L.R.Q., c. A-23, r.7).

2. DÉSIGNATION DU BIEN-FONDS, CONCORDANCE ENTRE L'OCCUPATION, LE CADASTRE ET LES TITRES.

Le bien-fonds est connu à l'intérieur des limites du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, de la façon suivante:

Lot 1 573 301

Borné vers le NORD-EST par le lot 1 573 994 (Square Sir-Georges-Étienne-Cartier), mesurant 111,17 mètres, dans cette limite.

Borné vers l'EST par le lot 1 573 994, mesurant selon le cadastre 64,92 mètres et selon l'occupation 65,09 mètres dans cette limite.

Borné vers le SUD-EST par le lot 1 573 782 (Canal Lachine), mesurant 9,98 mètres, dans cette limite.

Borné vers le SUD par le lot 1 573 782 (Canal Lachine), mesurant 51,13 mètres, dans cette limite.

Bornée vers le SUD-OUEST par le lot 1 573 300, mesurant 120,97 mètres, dans cette limite.

Bornée vers l'OUEST par les lots 1 573 093 et 1 573 972 (rue Saint-Ambroise), mesurant 15,59 mètres, dans cette limite.

Borné vers le NORD-OUEST par le lot 1 573 972 (rue Saint-Ambroise), mesurant 109,17 mètres, dans cette limite.

Contenant une superficie de 15 330,6 mètres carrés.

2

À l'exception de la limite EST, les dimensions et superficie mesurées sur le site concordent avec les dimensions et superficie inscrites sur le plan de cadastre rénové. Par ailleurs, les dimensions indiquées sur le plan de cadastre rénové diffèrent légèrement des dimensions indiquées aux titres de propriétés publiés sous les numéros 3911005 et 3978131 (voir plan). Selon mon opinion, cette situation ne cause aucun empiètement sur les propriétés voisines.

Les marques d'occupations telles que les clôtures (limite Sud-Est), sont situées aux endroits indiqués sur le plan ci-annexé et ne sont pas nécessairement représentatives des limites de propriété.

3. OPÉRATIONS D'ARPENTAGE

Le 12 avril 2005, j'ai effectué sur le site les mesurages nécessaires pour contrôler l'occupation et vérifier les limites du bien-fonds.

4. TITRE DE PROPRIÉTÉ

Les recherches au bureau de la publicité des droits de Montréal ont été effectuées le 18 avril 2005.

SODICAN A. S. INC. est propriétaire du bien-fonds, en vertu d'un acte de vente publié au Bureau de la circonscription foncière de Montréal, le 29 juillet 1987, sous le numéro 3911005. Depuis, deux parties de l'immeuble acquis en vertu de l'acte 3911005 ont été vendues en vertu des actes publiés sous les numéros 3978131 et 4932117.

5. HISTORIQUE CADASTRAL

Le bien-fonds a été immatriculé au cadastre depuis les trente dernières années de la façon suivante:

Le lot 1 573 301, du cadastre du Québec, en vertu du dépôt d'un plan de rénovation cadastrale entré en vigueur au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, le 16 juillet 2001. Depuis son officialisation, le lot 1 573 301 a fait l'objet d'une correction de ses mesures, de ses limites et de sa contenance en vertu des dispositions de l'alinéa 3 de l'article 3043 du Code civil du Québec, le 6 avril 2005.

3

Le lot 1 573 301 a remplacé les lots 1913-19, 1913-20, 1913-21 et une partie des lots 1913-22, 3412-8, 3412-9, 3412-10, 3412-11, 3413-2 et 3413-3, du cadastre de la Municipalité de la Paroisse de Montréal; subdivisions entrées en vigueur le 29 octobre 1874.

Les lots originaires 1913, 3412 et 3413 du cadastre de la municipalité de la paroisse de Montréal ont été officialisés le 11 juin 1872 et ledit cadastre mis en vigueur le 15 juillet 1873 par proclamation en date du 18 juin 1873.

6. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

Un édifice à bureaux de deux étages avec un parement extérieur de béton précontraint, portant le numéro civique 4700 de la rue Saint-Ambroise, dans la municipalité de la ville de Montréal, arrondissement Sud-Ouest, est entièrement érigé à l'intérieur des limites de propriétés reconstituées. De plus, un entrepôt d'un étage avec un parement extérieur d'amiante est construit contigu à cet édifice.

Une passerelle relie cet immeuble à l'immeuble situé au Sud-Ouest, toutefois les accès pour communiquer d'un immeuble à l'autre sont fermés.

7. MUR MITOYEN

Les murs latéraux de ces immeubles ne sont pas mitoyens, au sens de l'article 1003 du code civil du Québec.

8. SERVITUDES APPARENTES: VUES, PASSAGE, EMPIÉTEMENT ET AUTRES CONSTATATIONS

8.1 Vue(s)

Selon mon opinion, aucune vue droite n'est exercée par ou contre cette propriété, dans le sens des articles 993 et 994 du code civil du Québec.

8.2 Empiètement(s)

À l'exception de la passerelle reliant cet immeuble et celui situé au Sud-Ouest, aucun empiètement n'est exercé par ou contre cette propriété.

8.3 Servitude apparente

Plusieurs poteaux électriques ainsi que des fils aériens sont situés sur l'emplacement ci-haut décrit, toutefois, aucune servitude n'était inscrite à cet effet à l'Index des Immeubles du bien-fonds à l'étude, au 18 avril 2005.

9. SERVITUDES INSCRITES

- 9.1** Une servitude en faveur de la Ville de Montréal pour le passage en tréfonds d'un égout collecteur est inscrite sous les numéros 2165235 et 2208265. Deux servitudes temporaires pour la construction dudit égout sont inscrites sous les numéros 1792384 et 2150998. L'assiette de ces servitudes est montrée au plan accompagnant le présent rapport.
- 9.2** Une servitude en faveur de la Ville de Montréal et de la "St-Lawrence Seaway Authority" pour le passage d'une conduite d'eau est inscrite sous le numéro 1955555. L'assiette de cette servitude est montrée au plan accompagnant le présent rapport.
- 9.3** Une propriété en tréfonds traverse le lot 1 573 301. Cette propriété est de forme circulaire de 6,71 mètres de rayon et se situe à environ 25 mètres au-dessous du niveau du sol. Cette propriété appartenant à la Ville de Montréal est désignée par le numéro 1 571 837 et a été expropriée pour le passage d'une conduite d'eau en vertu de l'acte publié sous le numéro 2776294. La projection orthogonale de ce lot au niveau du sol est montrée au plan accompagnant le présent rapport.

Une recherche notariale approfondie des titres pourrait révéler d'autres droits affectant le bien-fonds à l'étude.

10. CONDITION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE EN RAPPORT AVEC CERTAINS RÈGLEMENTS ET LOIS QUI PEUVENT L'AFPECTER

10.1 Règlement municipal

Le bien-fonds à l'étude est situé dans la zone 0228 de l'arrondissement Sud-Ouest. Le règlement en vigueur pour cet arrondissement est le règlement 01-280.

La position des constructions par rapport aux limites de propriété rencontre les exigences actuelles du règlement de zonage de l'arrondissement.

La zone 0228 est de type d'usage H et C.1(1)C. L'usage actuel de la bâtisse est conforme à ce type d'usage.

Le bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

Le bien-fonds n'est pas assujéti aux dispositions du règlement municipal concernant la bande de protection riveraine.

10.2 Biens culturels

Aucune mention n'est portée sur le registre foncier, à l'effet que le bien-fonds serait classé comme bien culturel ou serait situé dans l'aire de protection d'un bien culturel classé en vertu de la Loi sur les Biens Culturels (L.R.Q., c. B-4). De plus, aucune disposition similaire n'apparaît au règlement municipal de zonage.

10.3 Expropriation et réserve

Il n'y a aucun avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques inscrits comme tels sur le registre foncier et qui touche le bien-fonds.

10.4 Territoire agricole

Le bien-fonds n'est pas inclus à l'intérieur d'une zone protégée pour fins agricoles en vertu de la Loi sur la Protection du Territoire Agricole (L.R.Q., c. P-41.1)

10.5 Ensemble immobilier

L'immeuble ne présente aucun élément apparent d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la loi sur la régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1).

10.6 Zonage aérien

Il n'y a aucun acte inscrit au bureau de la publicité des droits à l'effet que l'immeuble serait situé à l'intérieur d'une zone aéroportuaire établie par règlement adopté sous l'autorité de la loi sur l'aéronautique (L.R.Q., c. A-2).

10.7 Zone inondable

Le bien-fonds n'est pas situé, à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signé en 1976 et ses modifications subséquentes.

11. NOTES

Toutes les dimensions mentionnées dans ce rapport et sur le plan sont des mesures métriques. Un plan à l'échelle 1 :500 accompagne ce rapport et en illustre les présentes déclarations.

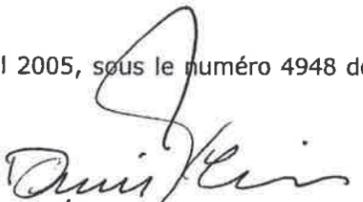
Toute reproduction est Interdite en vertu des dispositions de la loi sur les droits d'auteur (R.S.C., C-30, S1).

Ce rapport ainsi que le plan qui l'accompagne font parties intégrantes du présent certificat de localisation qui a été préparé uniquement pour les fins d'une transaction immobilière et/ou d'un financement. Il ne devra en aucun temps être utilisé ou invoqué pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du soussigné.

Dans le cadre de la préparation du présent certificat de localisation, le soussigné a vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1° à 23° du premier alinéa de la Section III du règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation de la Loi sur les arpenteurs-géomètres (L.R.Q., c. A-23, a. 49).

Signé à Montréal, ce 18 avril 2005, sous le numéro 4948 de mes minutes.

Dossier : 5636


Denis Éthier, arpenteur-géomètre

Copie conforme à l'original, signée le 22 AVR. 2005


arpenteur-géomètre



230, avenue Liberté, Candiac (Québec) J5R 6X1
TÉL : (450) 635-7636 / FAX : (450) 635-7227
Courriel : info@tremblaydemolition.com

(Soumission budgétaire n° 1004-17)
(4700, St-Ambroise - Montréal)
(Suite... page 2)

**SOUSSION
Budgétaire**
No : 1004-17

Le 4 octobre 2017

SOU MIS À : Sodican A. S. Inc.
104-5775, Chemin de la Côte-des-Neiges
Montréal (Québec) H3S 2S9

ATTENTION : Ricardo Moretti
TÉLÉPHONE :
COURRIEL : ricardo-moretti@coldwellbanker.ca

PROJET: 4700, rue St-Ambroise – Montréal

Selon votre demande, il nous est agréable de vous transmettre la soumission budgétaire pour les travaux à l'adresse citée dans la rubrique projet.

Inclus:

- Assurance responsabilité de 5 000 000,00\$ (cinq millions)
- Disposition des débris dans les sites appropriés
- Main d'œuvre, machinerie, conteneur, équipement nécessaire aux travaux et nettoyage des lieux
- Bonne coordination des travaux.

Non-inclus:

- Obtention de tous les permis nécessaires
- Débranchement de tous les services
- Amiante ou tout autre matériau contaminé
- Enlèvement de la colle au plancher, blastrack, scarifiage
- Cloison et/ou protection temporaire
- Support structural
- Conditions hivernales
- Période de dégel
- Poussière de silice
- Travail de soir ou de nuit
- Relevé photo et vidéo (référence : Consultants GHD / 514-333-5142)
- Tout ragréage, isolation, protection des murs mitoyens
- Travaux de cassage de roc
- Frais d'ingénieur

... suite des Non-inclus :

- Clôtures de chantier, signalisation
- Toute protection ou responsabilité concernant le panneau électrique ou autre service sous tension
- Gestion des contaminants (mercure, ballast, BPC)
- Localisation des conduits électriques ou de plomberie sous dalle

Description des travaux :

- Démolition complète du bâtiment secteur des bureaux, 2 étages sans sol, structure de béton
- Démolition complète du bâtiment entrepôt structure d'acier
- Enlèvement de la dalle sur sol 6" d'épaisseur
- Enlèvement des murs de fondation et colonnes
- Aucun remblai prévu

Prix budgétaire : Deux cent quatre-vingt-cinq mille dollars.....285 000,00\$

(Les taxes TPS et TVQ sont en sus.)

Nous exécuterons tous les travaux en respectant les codes et règlements qui nous régissent et fournirons les documents requis par les organisations telles CSST, CCQ etc.

Tout notre personnel sera qualifié pour l'exécution de ces travaux, portera les équipements de sécurité appropriés et se conformera à notre programme de prévention des accidents spécifiques pour ce projet.

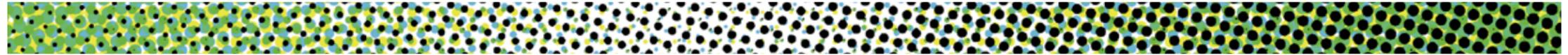
Soumission valide pour 30 jours.

Pour de plus amples informations, vous pouvez communiquer avec
M. Tremblay : (450) 635-7636 ou (514) 920-1111

4700 RUE ST-AMBROISE



agence RELIEFDESIGN



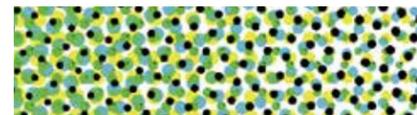
Étude de potentiel de conservation des arbres existants

TABLE DES MATIÈRES

Localisation des arbres existants	2
Zone de protection optimale des arbres	3-5
Synthèse et conclusion	6
Annexe 1 / Tableau de calcul	7

Localisation des arbres existants

CLÉ	ARBRES EXISTANTS / ESPÈCE	UNITÉ
1	<i>Populus deltoides</i> (Peuplier deltoïde)	1
2	<i>Populus deltoides</i> (Peuplier deltoïde)	1
3	<i>Populus deltoides</i> (Peuplier deltoïde)	1
4	<i>Acer platanoides</i> (Érable de norvège)	12
5	<i>Acer platanoides</i> (Érable de norvège)	1
6	<i>Eleagnus angustifolia</i>	1
7	<i>Eleagnus angustifolia</i>	1
8	<i>Eleagnus angustifolia</i>	15
9	<i>Eleagnus angustifolia</i>	1
10	<i>Populus deltoides</i> (Peuplier deltoïde)	1
11	<i>Populus deltoides</i> (Peuplier deltoïde)	1
12	<i>Populus deltoides</i> (Peuplier deltoïde)	1
13	<i>Populus deltoides</i> (Peuplier deltoïde)	1
14	<i>Populus deltoides</i> (Peuplier deltoïde)	1
15	<i>Populus deltoides</i> (Peuplier deltoïde)	1
16	<i>Populus deltoides</i> (Peuplier deltoïde)	1
17	<i>Populus deltoides</i> (Peuplier deltoïde)	1
18	<i>Populus deltoides</i> (Peuplier deltoïde)	1
19	<i>Populus deltoides</i> (Peuplier deltoïde)	1
20	<i>Populus deltoides</i> (Peuplier deltoïde)	1
21	<i>Populus deltoides</i> (Peuplier deltoïde)	1
22	<i>Acer negundo</i>	8
23	<i>Populus deltoides</i> (Peuplier deltoïde)	1
24	<i>Acer negundo</i>	3
25	<i>Gleditsia triacanthos</i>	6



4700 RUE ST-AMBROISE
Étude de potentiel de conservation
des arbres existants



2



1 / Populus deltoides - Arbre mature à surané qui est le fruit d'une plantation spontanée. À abattre considérant l'implantation des futures constructions.

2 / Populus deltoides - Arbre jeune et sain qui est le fruit d'une plantation spontanée. Essence problématique pour une plantation en bord de rue, faible valeur ornementale / À abattre considérant les alignement à venir en bord de rue.

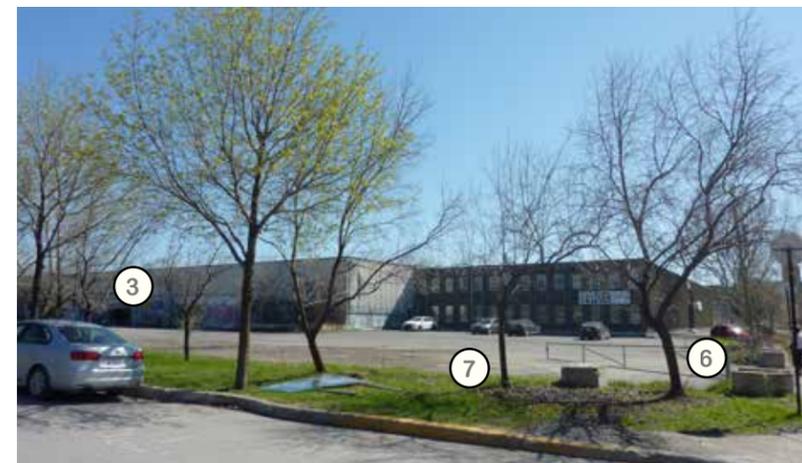


4 / Acer platanoides - Jeunes arbres sains - alignement d'une douzaine de spécimens, plantations de la Ville de Montréal, sur les terrains de la municipalité.

8 / Eleagnus angustifolia - Arbres matures sains - alignement d'une quinzaine de spécimens, plantations de la Ville de Montréal, sur les terrains de la municipalité.

La zone de protection optimale de tous ces spécimens n'entre pas en conflit avec la zone de construction même dans le cas d'une décontamination complète du site, leur conservation est recommandée hormis ponctuellement pour le passage d'une rampe d'accès aux garages souterrains du futur développement.

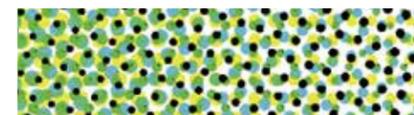
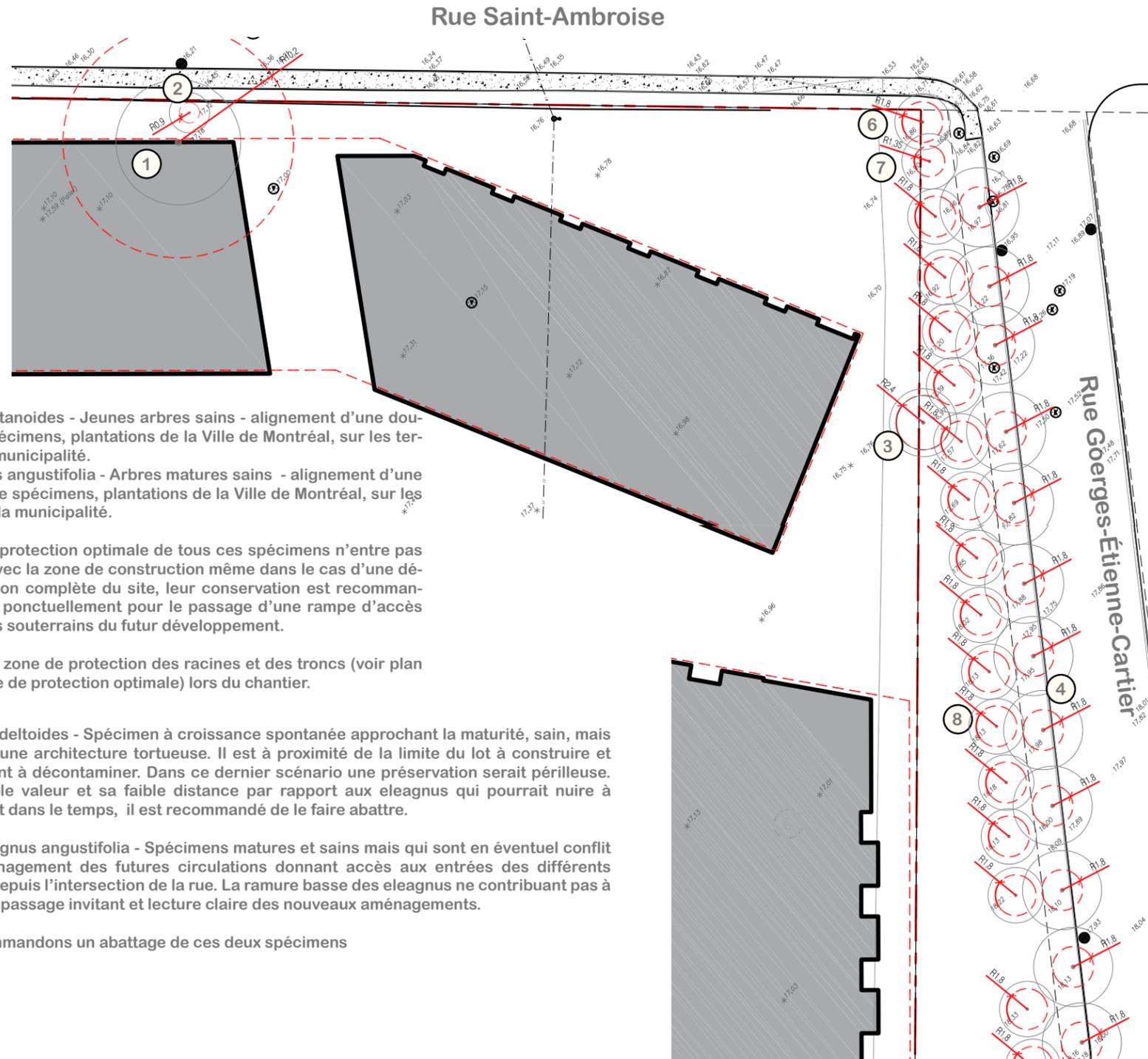
Prévoir une zone de protection des racines et des troncs (voir plan pour la zone de protection optimale) lors du chantier.



3 / Populus deltoides - Spécimen à croissance spontanée approchant la maturité, sain, mais présentant une architecture tortueuse. Il est à proximité de la limite du lot à construire et possiblement à décontaminer. Dans ce dernier scénario une préservation serait périlleuse. Vue sa faible valeur et sa faible distance par rapport aux eleagnus qui pourrait nuire à l'alignement dans le temps, il est recommandé de le faire abattre.

6 et 7 / Eleagnus angustifolia - Spécimens matures et sains mais qui sont en éventuel conflit avec l'aménagement des futures circulations donnant accès aux entrées des différents bâtiments depuis l'intersection de la rue. La ramure basse des eleagnus ne contribuant pas à dégager un passage invitant et lecture claire des nouveaux aménagements.

Nous recommandons un abattage de ces deux spécimens



4700 RUE ST-AMBROISE
Étude de potentiel de conservation
des arbres existants



5 / Acer platanoides - jeune arbre sain - fin de l'alignement d'arbre sur rue - à conserver.

9 / Eleagnus angustifolia - arbre mature sain - fin de l'alignement d'arbre sur rue - à conserver

10 / Populus deltoides - Arbre mature à croissance spontanée sur le terrain de la Ville de Montréal - Présence sur le Canal non négligeable. La conservation de cet arbre est conseillée. La distance de l'arbre par rapport aux nouvelles constructions est suffisamment grande pour éviter tout conflit d'entretien.

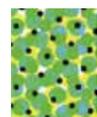
11 @ 17 / Populus deltoides - Arbres jeunes à mature à croissance spontanée sur la propriété de la municipalité - Présence sur le Canal non négligeable. La conservation de certains de ces arbres pourrait être périlleuse considérant la proximité des excavations prévues pour le futur projet. La distance des arbres par rapport aux nouvelles constructions pourrait occasionner des conflits d'entretien.

Nonobstant ces considérations, avant toute chose, il est fortement conseillé de procéder à un carottage des arbres 13, 14 et 17 afin d'en prélever un échantillon permettant de pronostiquer sur leur santé structurale et évaluer leur réelle viabilité de conservation.

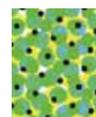


18 @ 20 / Populus deltoides - Arbres jeunes à mature à croissance spontanée sur la propriété à développer. Faible valeur ornementale et grande proximité de la ligne électrique existante. Implantation en conflit avec la construction du sous-sol du futur complexe.

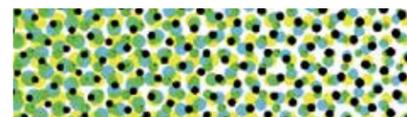
L'abattage est recommandé pour l'ensemble de ces spécimens



ATELIER CHALOUB ARCHITECTES

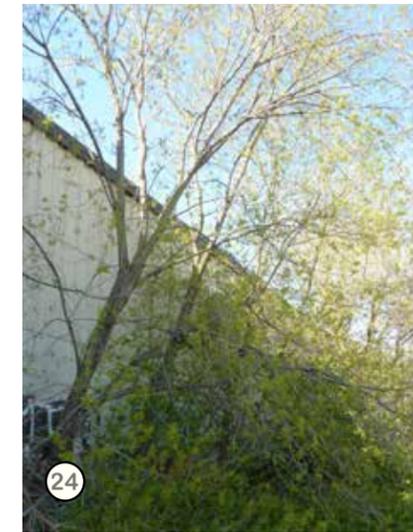
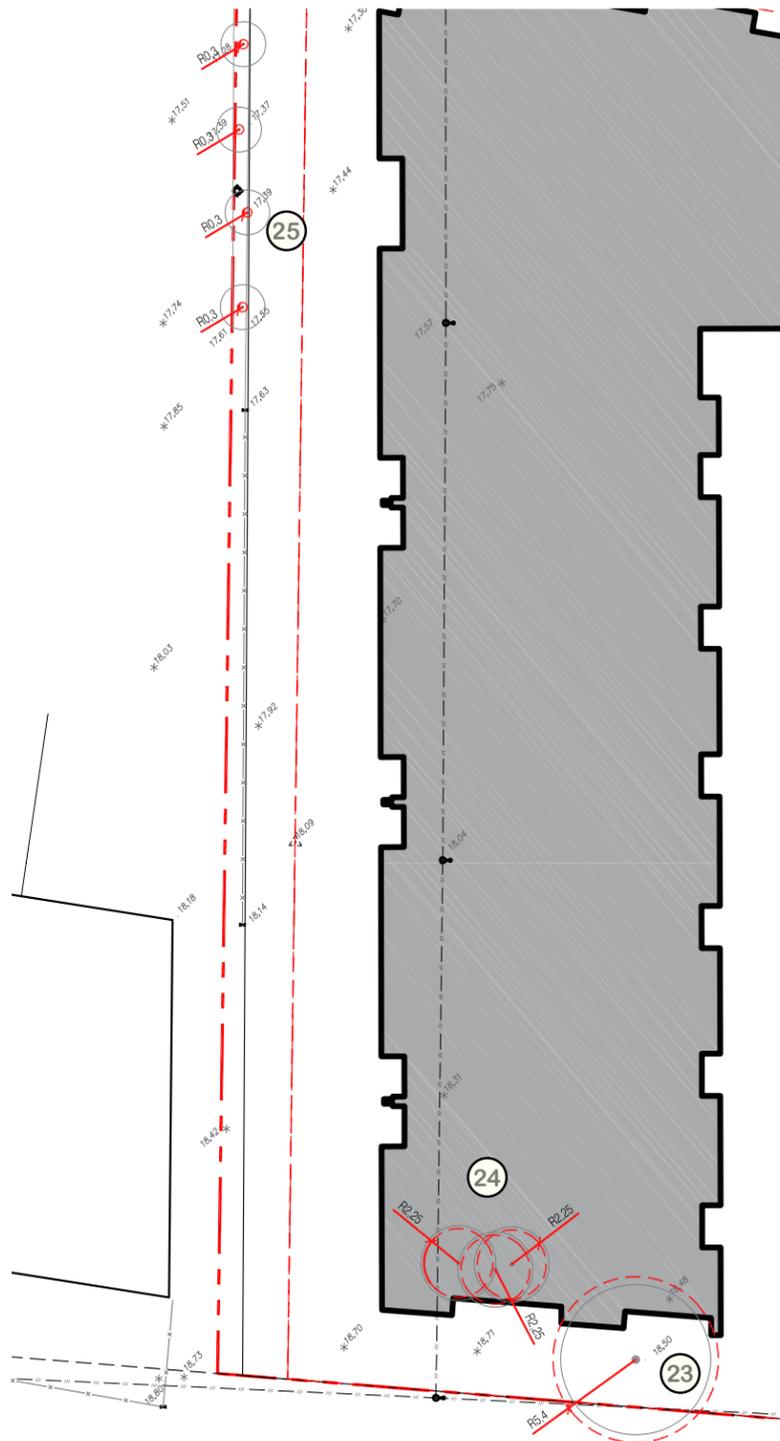


agence RELIEFDESIGN



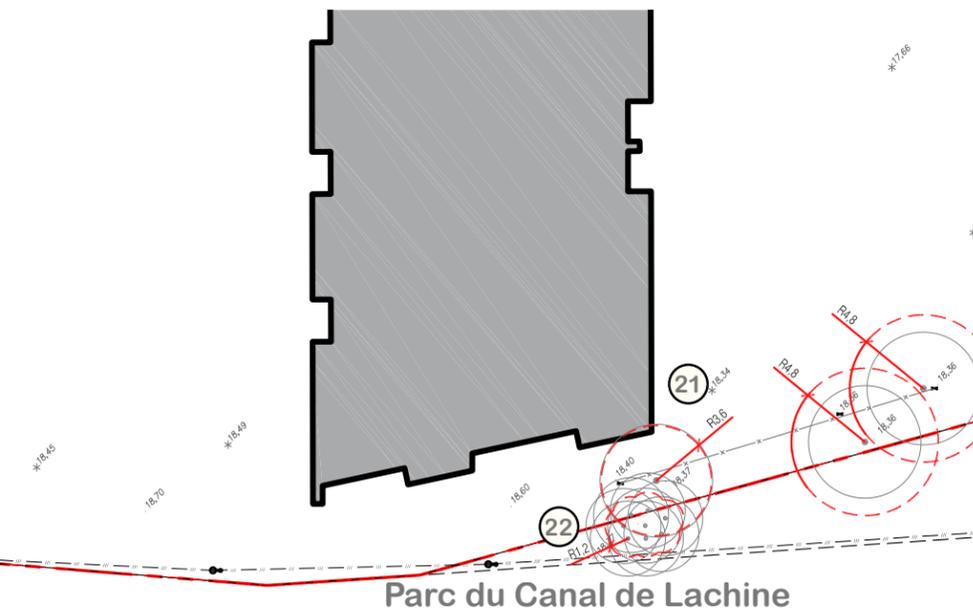
4700 RUE ST-AMBROISE
Étude de potentiel de conservation
des arbres existants

Zone de protection optimale



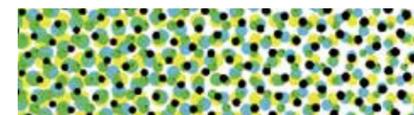
21 / 22 / 23 / et 24 Populus deltoides et acer negundo / Spécimens jeunes à matures / L'implantation de ces arbres semble spontanée, leur valeur n'est pas significative, l'abattage est à privilégier, considérant que les stationnements du futur projet immobilier devraient s'étendre jusqu'à la limite sud du lot. Ces arbres en regard au projet ne pourront pas être conservés vu leur implantation conflictuelle avec les futures constructions.

L'abattage des arbres est nécessaire.



25 / Gleditsia triacanthos / 6 spécimens jeunes et sains plantés récemment à la limite ouest du lot entre les aires de stationnement voisines.

Vue le très jeune âge des arbres une transplantation serait envisageable, si requis. Sinon la préservation est recommandée



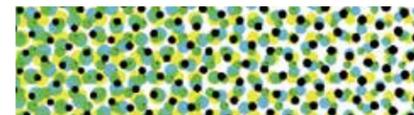
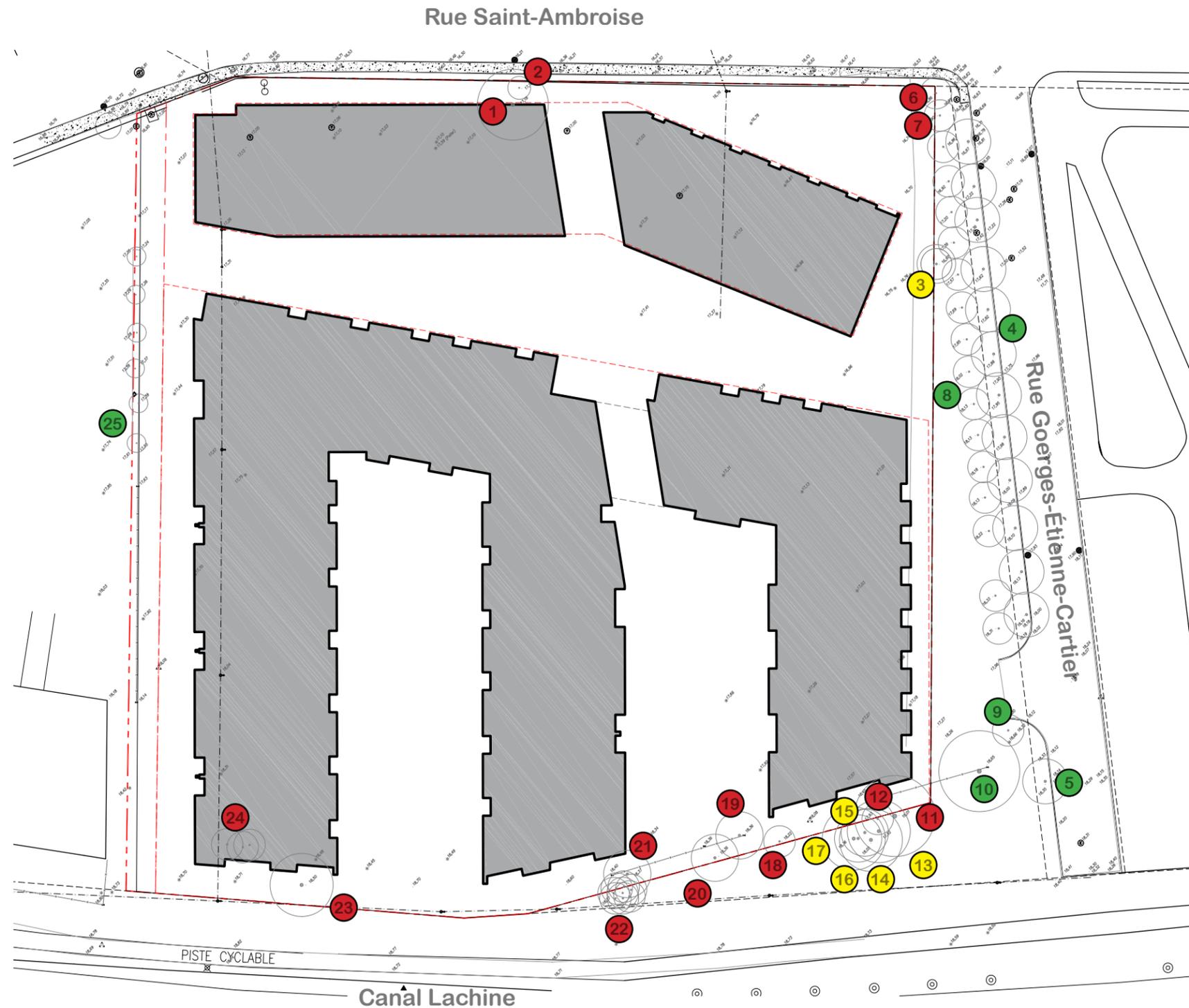
4700 RUE ST-AMBROISE
Étude de potentiel de conservation
des arbres existants

CLÉ ARBRES EXISTANTS / ESPÈCE UNITÉ

- 1 Populus deltoides (Peuplier deltoïde)
- 2 Populus deltoides (Peuplier deltoïde)
- 3 Populus deltoides (Peuplier deltoïde)
- 4 Acer platanoides (Érable de norvège)
- 5 Acer platanoides (Érable de norvège)
- 6 Eleagnus angustifolia
- 7 Eleagnus angustifolia
- 8 Eleagnus angustifolia
- 9 Eleagnus angustifolia
- 10 Populus deltoides (Peuplier deltoïde)
- 11 Populus deltoides (Peuplier deltoïde)
- 12 Populus deltoides (Peuplier deltoïde)
- 13 Populus deltoides (Peuplier deltoïde)
- 14 Populus deltoides (Peuplier deltoïde)
- 15 Populus deltoides (Peuplier deltoïde)
- 16 Populus deltoides (Peuplier deltoïde)
- 17 Populus deltoides (Peuplier deltoïde)
- 18 Populus deltoides (Peuplier deltoïde)
- 19 Populus deltoides (Peuplier deltoïde)
- 20 Populus deltoides (Peuplier deltoïde)
- 21 Populus deltoides (Peuplier deltoïde)
- 22 Acer negundo
- 23 Populus deltoides (Peuplier deltoïde)
- 24 Acer negundo
- 25 Gleditsia triacanthos

Degré des possibilités de conservation

- Difficile
- Acceptable
- Optimale



4700 RUE ST-AMBROISE
Étude de potentiel de conservation
des arbres existants



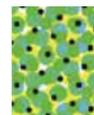
ARCHITECTURE DE PAYSAGE

Calcul de la zone de protection optimale des arbres existants

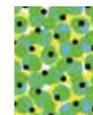
'Section NQ 0605-100-IX/2001- Document du BNQ -

Nombre total d'arbres existants : 62

CLÉ	ARBRES EXISTANTS / ESPÈCE	UNITÉ	DIAMÈTRE DU TRONC CM	CATÉGORIE D'ÂGE	TOLÉRANCE*	FACTEUR DE CALCUL*	ZONE DE PROTECTION RAYON - MÈTRE
1	<u>Populus deltoïdes (Peuplier deltoïde)</u>	1	85	Surané	Bonne	0,12	10,2
2	<u>Populus deltoïdes (Peuplier deltoïde)</u>	1	15	Jeune	Bonne	0,06	0,9
3	<u>Populus deltoïdes (Peuplier deltoïde)</u>	1	40	Jeune	Bonne	0,06	2,4
4	<u>Acer platanoides (Érable de norvège)</u>	12	15 @ 25	Jeune	Moyenne	0,09	1,8
5	<u>Acer platanoides (Érable de norvège)</u>	1	25	Jeune	Moyenne	0,09	2,25
6	<u>Eleagnus angustifolia</u>	1	20	Mature	Bonne	0,09	1,8
7	<u>Eleagnus angustifolia</u>	1	15	Mature	Bonne	0,09	1,35
8	<u>Eleagnus angustifolia</u>	15	15 @ 25	Mature	Bonne	0,09	1,8
9	<u>Eleagnus angustifolia</u>	1	20	Mature	Bonne	0,09	1,8
10	<u>Populus deltoïdes (Peuplier deltoïde)</u>	1	75	Mature	Bonne	0,09	6,75
11	<u>Populus deltoïdes (Peuplier deltoïde)</u>	1	75	Mature	Bonne	0,09	6,75
12	<u>Populus deltoïdes (Peuplier deltoïde)</u>	1	15	Jeune	Bonne	0,06	0,9
13	<u>Populus deltoïdes (Peuplier deltoïde)</u>	1	50	Mature	Bonne	0,09	4,5
14	<u>Populus deltoïdes (Peuplier deltoïde)</u>	1	60	Mature	Bonne	0,09	5,4
15	<u>Populus deltoïdes (Peuplier deltoïde)</u>	1	40	Mature	Bonne	0,09	3,6
16	<u>Populus deltoïdes (Peuplier deltoïde)</u>	1	40	Mature	Bonne	0,09	3,6
17	<u>Populus deltoïdes (Peuplier deltoïde)</u>	1	60	Mature	Bonne	0,09	5,4
18	<u>Populus deltoïdes (Peuplier deltoïde)</u>	1	20	Jeune	Bonne	0,06	1,2
19	<u>Populus deltoïdes (Peuplier deltoïde)</u>	1	40	Mature	Moyenne	0,12	4,8
20	<u>Populus deltoïdes (Peuplier deltoïde)</u>	1	40	Mature	Moyenne	0,12	4,8
21	<u>Populus deltoïdes (Peuplier deltoïde)</u>	1	30	Mature	Moyenne	0,12	3,6
22	<u>Acer negundo</u>	8	20	Jeune	Bonne	0,06	1,2
23	<u>Populus deltoïdes (Peuplier deltoïde)</u>	1	60	Mature	Bonne	0,09	5,4
24	<u>Acer negundo</u>	3	25	Mature	Bonne	0,09	2,25
25	<u>Gleditsia triacanthos</u>	6	5	Jeune	Bonne	0,06	0,3

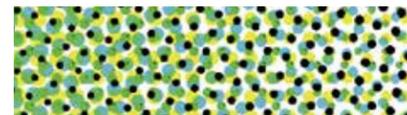


ATELIER CHALOUB
ARCHITECTES



préparé par :

agence RELIEFDESIGN



4700 RUE ST-AMBROISE
Étude de potentiel de conservation
des arbres existants

7