

ANNEXES - D
AUTRES
LETTRES ET DOCUMENTS

10. PREUVE DE D'ACHAT DE LA PROPRIÉTÉ

11. STATISTIQUE SUR L'EMPLOIS ACTUELS ET PROJETÉS

12. ORIENTATION DU PDUES

-CARTES DE LA TRANSITION DU MILIEUX MIXTES

-EXTRAIT DU PDUES 2018

-APPLICATION DES GRANDS PRINCIPES DU PDUES



D-10



Sale 17F01960842

IN THE YEAR TWO THOUSAND EIGHTEEN

On September fourteen

BEFORE Mtre François FORGET, Notary at Montréal, province of Quebec.

APPEAR :

SODICAN A.S. INC., corporation duly incorporated under the Canada Business Corporations Act, having its head office at 5775, chemin de la Côte-des-Neiges, suite 104, Montréal, Québec, H3S 2S9, herein acting and represented by Salim Shamji, president, duly authorized in virtue of a resolution of its board of directors dated September fourteen (14), two thousand eighteen (2018), which said resolution has been neither modified nor revoked and a copy whereof remains annexed hereto after having been acknowledged as true and signed for identification by the said representatives and the undersigned notary.

Hereinafter called the Vendor;

AND

9384-1286 QUÉBEC INC., corporation duly incorporated under the Canada Business Corporations Act, having its head office at 8000, Langelier boulevard, suite 407, Montréal, Québec, H1P 3K2, herein acting and represented by Patrick VARIN, as the president, duly authorized in virtue of a resolution of its board of directors dated September fourteen (14), two thousand eighteen (2018), which said resolution has been neither modified nor revoked and a copy whereof remains annexed hereto after having been acknowledged as true and signed for identification by the said representatives and the undersigned notary.

Hereinafter called the Purchaser

THE PARTIES agree as follows:

OBJECT OF THE AGREEMENT

The Vendor sells to the Purchaser all its rights in the immovable whose designation follows:

Designation

*An immovable property known and designated as being lot number **ONE MILLION FIVE HUNDRED SEVENTY-THREE THOUSAND THREE HUNDRED AND ONE (1 573 301)** of CADASTRE OF QUÉBEC, registration division of Montréal.*

With the building thereon erected, bearing civic number 4700, Saint-Ambroise Street, Montreal, province of Quebec, H4C 2C7, circumstances and dependencies.

Hereinafter called the "Immovable";



WHEREOF ACT at Montréal, under number THIRTY-FOUR THOUSAND FOUR HUNDRED FIFTEEN (34 415) of the minutes of the undersigned notary.

AND AFTER DUE READING HEREOF, the parties have signed in presence of the Notary.

SODICAN A.S. INC.
Per:

Salim Shamji
Salim SHAMJI

9384-1286 QUÉBEC INC.
Per:

Patrick Varin
Patrick VARIN

François Forget, Notary
François FORGET, Notary

CERTIFIED TRUE COPY OF THE ORIGINAL REMAINING IN MY OFFICE.

D-11



ANALYSE DES EMPLOIS

4700 Rue Saint-Ambroise

Voici un tableau comptabilisant le nombre d'emplois actuels et projetés sur le site du 4700 Rue Saint-Ambroise.

ACTUELS		EMPLOIS INDUSTRIELS		
		DIRECTS	INDIRECTS	TOTAL
	RÉSEAU BUREAUTIQUE	25	15	40
	STUDIO ST AMBROISE	4	5	9
	TOTAL			49

PROJETÉS		EMPLOIS SERVICES, COMMERCE ET TECHNOLOGIES		
		DIRECTS	INDIRECTS	TOTAL
	CPE	15	0	15
	ÉPICERIE	11	0	11
	INCUBATEUR	6	50	56
	LOGIFEM - OPÉRATIONS	3	0	3
	ESPACE BUREAU LIBRE, 2e ÉTAGE	25	0	25
	TOTAL			110

NOTE: la construction d'un total approximatif de 31 200 pi² d'espaces commerciaux et de locaux d'incubateurs permettra selon la norme du Code National du Bâtiment la possibilité de 90 emplois.

NOTE: les emplois indirects créés par l'incubateur permettent de plus le renouvellement annuel d'une partie de ces emplois.

NOTE: Les estimés des entreprises/organismes sont basés sur leurs informations partagées et approximatives

D-12





2.1 QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX

- Développement immobilier
- Défavorisation
- Qualité et accès au logement
- Sécurité alimentaire
- Équité sociale



2.2 DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

PRINCIPAUX ENJEUX

- Requalification des grands complexes industriels
- Création et maintien d'emplois
- Offre en biens et services
- Structure des artères commerciales
- Cohabitation des fonctions



2.3 ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

PRINCIPAUX ENJEUX

- Nuisances
- Îlots de chaleur
- Bâtiments d'intérêt patrimonial
- Aménagements publics



2.4. MOBILITÉ ET CONNECTIVITÉ

PRINCIPAUX ENJEUX

- Circulation de transit
- Connectivité entre les quartiers
- Mobilité active
- Desserte du réseau d'autobus



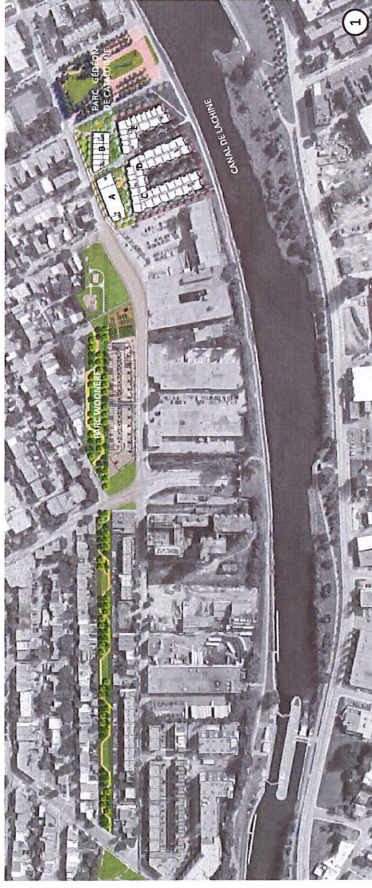
	Parc et services pour citoyens
	Occupation résidentielle
	Occupation industrielle et commerciale
	Occupation résidentielle et commerciale



A.M.22.08.18-V1



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.



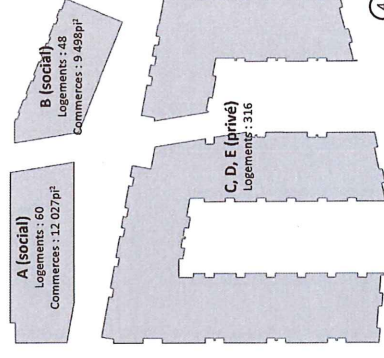
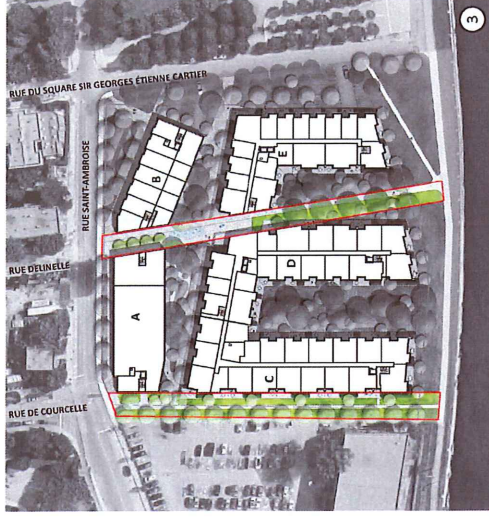
① Le projet prend place entre trois éléments importants du site : le futur développement du Parc Woonerf à l'Ouest, le Parc Gédéon de Catalogne à l'Est et le Canal de Lachine au Sud.

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

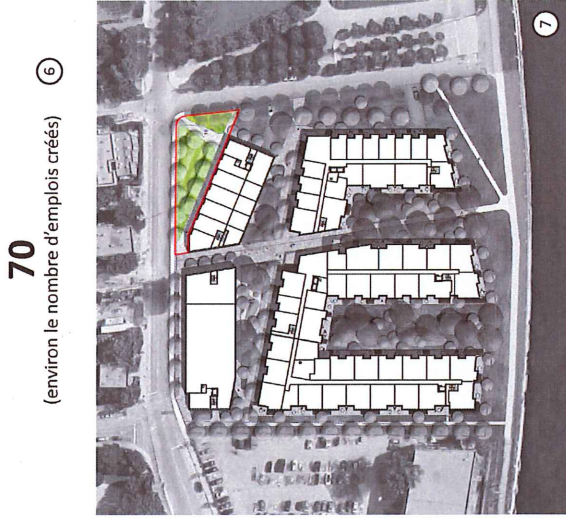
⑥ Les commerces en rez-de-chaussée des volumes A et B formeront un frontage commercial le long de la Rue Saint-Ambroise et pourront créer environ 70 emplois permanents, adaptés et accessibles. Ils permettront ainsi d'augmenter la cohésion sociale et les échanges entre les habitants.

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 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		
	m²	pi²
Superficie terrain	15 331,0	165 021,5
Superficie d'implantation	9 965,2	107 284,0
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		
	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	

⑪ ⑫

