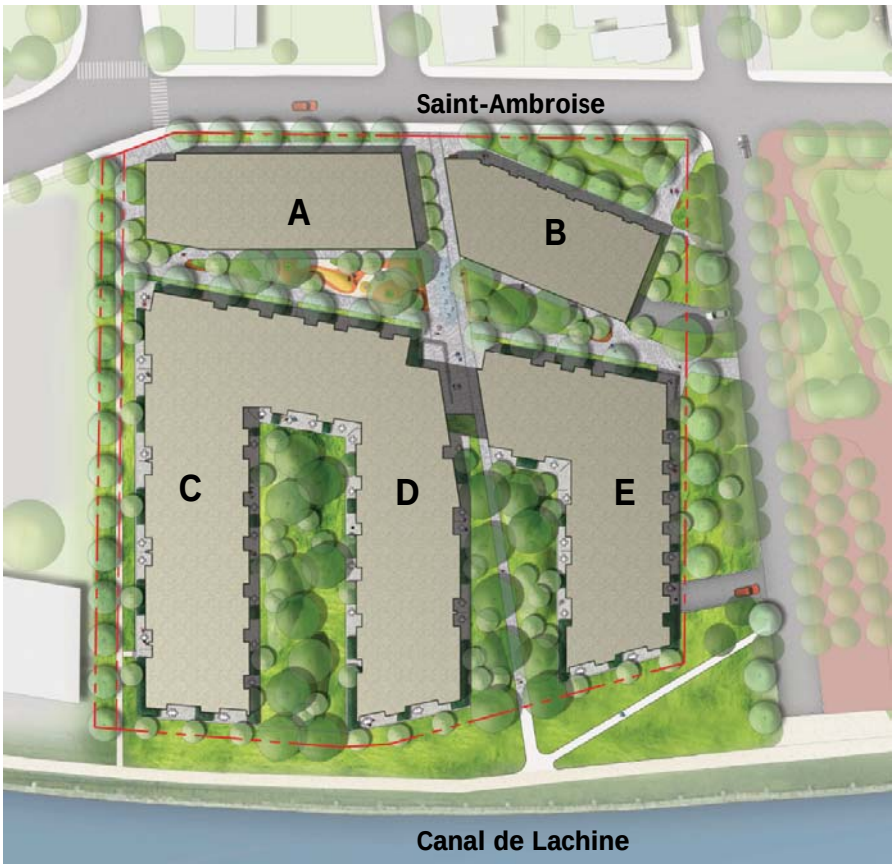
Le Sud-Ouest
Montréal

Projet : 4700 rue Saint-Ambroise
Demande de démolition

Objet : Compléments d'information et mise à jour du dossier

Rappel des paramètres du projet de remplacement

	Plan d'urbanisme	Règlement d'urbanisme	Programme de réutilisation du sol
Usages	Résidentiel	H - C.1(1)C	414 logements totaux
			PARTIE PRIVÉE 316 logements • 63 Abordables (20%) • 63 Familles (20%)
			PARTIE COMMUNAUTAIRE 98 logements sociaux (23%) Espaces commerciaux 2890m² • CPE (80 places) • Incubateurs entreprises • Épicerie • Bureaux 110 emplois estimés
Hauteur	2 à 6 étages	2 à 6 étages 20 mètres max	6 étages 18.5m – 19.5 m
Taux d'implantation		35% min à 65% max	49%
Unités de stationnement		185 min – 582 max	41 + 327 Total 368 unités
Espace végétalisé		20% min	44%



Le Sud-Ouest
Montréal

Documents déposés à la séance spéciale du Conseil d'Arrondissement du 24 octobre 2018 en appel de la décision du CÉDD:

- Lettres d'appui des 2 locataires commerciaux
  - Quitteront les lieux et le bâtiment sera vacant au 1er mars 2019
- Lettres d'engagements organismes intéressés à occuper les locaux (CPE, Épicerie, incubateur 6cent1, LogiFem)
- Lettres d'appui : Mission Bon Accueil et Association des clubs d'entrepreneurs du Québec
- Statistiques du nombre d'emplois direct et indirect prévu dans le projet de remplacement
  - Projets de remplacement : 110 emplois estimés
  - Locataires actuels : 49 emplois
- Études de caractérisation des sols Phase I et II
  - Présence de contaminants au-delà du critère C nécessitant la décontamination des sols en sous-œuvre pour tout changement d'activité
- Estimation des coûts de décontamination des sols
  - 1 100 000M$
- Caractérisation des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante (MSCA)
  - Plusieurs matériaux comportent de l'amiante.
  - Les matériaux non endommagés devront être enlevés lors de travaux de rénovation ou démolition du bâtiment.
  - Les travaux devront être réalisés en gestion de l'amiante à risque faible et élevé dans certains cas (tuiles, tuyauteries, recouvrement des poutres, panneaux de fibrociment)
  - Coût de désamiantage 1.8M$ min
- Rapports complémentaires sur l'état du bâtiment (structure et architecture)
  - Plusieurs composantes du bâtiment ne peuvent pas être réutilisées et une importante mise aux normes est requise (structure, quai de chargement, revêtement extérieur, systèmes intérieurs)

Documents déposés après le report de la séance du 24 octobre

- **Lettre d'appel de la décision (Crochetière, Pétrin) – 26 octobre**
  - Rappel de l'argumentaire basé sur la décision du CEDD
    - État de l'immeuble : importants travaux nécessaires, décontamination en sous-œuvre et désamiantage requis. L'immeuble ne peut être conservé dans son état actuel.
    - Préjudices causés aux locataires : les locataires seront relocalisés et quitteront au 1er mars 2019
    - Maintien de la vocation économique (emploi) : 110 emplois estimés dans le projet de remplacement
    - Programme de remplacement : Projet mixte conforme à la réglementation et répondant aux documents de planification de l'Arrondissement et de la Ville de Montréal
- **Analyse de coût de réhabilitation du bâtiment (C3PM) - 6 novembre**
  - 17,7M$ (incluant décontamination en sous-œuvre et désamiantage)
    Ce coût de restauration est 93% plus cher qu'un bâtiment neuf similaire.
    Investissement non rentable et entrainerait des coûts de location élevés.

➢ *Analyse à venir sur le pourcentage du bâtiment qui serait conservé dans le cadre des travaux de restauration*

- **Revue des rapports environnementaux (Sol-Roc) – 9 novembre**
    - Risque de contamination au-delà du critère C plus grand qu'estimé sur l'ensemble du site :
        - Peu de sondage à l'intérieur du bâtiment
        - Terrains voisins contaminés au-delà du critère C
        - Activités ferroviaires et industrielles (entrepôt de charbon, chambre de peinture
    - Au-delà du critère C, la décontamination des sols est requise pour tout changement d'activité. La conservation du bâtiment oblige donc des travaux de décontamination en sous-œuvre.

- **Lettres appui APCHQ – 31 octobre**
    - L'APCHQ soutient le projet qui cadre avec les objectifs de mixité et d'inclusion de la Ville de Montréal, dont la stratégie soutenant la réalisation de 12 000 logements sociaux et abordables annoncée le 25 octobre.