

PRESENTATION À L'OCPM

PPU – POINTE NORD

Ilan Gewurz, vice-président

Corporation Proment

Le 23 octobre 2019

PREAMBULE

La Corporation Proment sollicite le privilège de pouvoir compléter les dernières phases de développement de Pointe Nord dans l'esprit de son plan d'ensemble initial, tel qu'élaboré dans le Guide d'aménagement de la Pointe Nord (ci-après "Guide") et approuvé par la Ville de Montréal en 2010.

Le but de ce mémoire est de fournir l'information nécessaire pour appuyer une décision éclairée de la Ville en réponse à la requête de la Corporation Proment. Plus particulièrement, ce mémoire vise à démontrer que le plan d'ensemble initial est la meilleure façon de réaliser la phase finale du plan d'ensemble du quartier Pointe Nord. De plus, ce plan répond plus adéquatement aux objectifs de la Ville exposés dans le Programme particulier d'urbanisme : partie nord de L'Île-des-Soeurs (ci-après "PPU"), que les nouvelles règles et le plan proposés par la Ville dans le PPU.

Tout d'abord, il est important de noter que le projet Pointe Nord constitue une communauté distincte à L'Île-des-Soeurs, avec ses caractéristiques uniques, son histoire, sa planification et par conséquent, il ne devrait pas faire l'objet des mêmes règlements et principes que ceux qui s'appliquent à la Place du Commerce. Bien que la Ville cherche à revitaliser Place du Commerce comme une communauté piétonnière et un centre commercial à L'Île-des-Soeurs, Pointe Nord a été planifié pour devenir une des rares éco-communautés au Québec. La philosophie et l'approche de Pointe Nord ont été élaborées sur une période de 14 ans grâce à des consultations menées auprès d'urbanistes renommés ainsi que par la mise en place d'un processus de communication continu avec les résidents déjà installés. Ces derniers ont participé à des groupes de discussion, des sondages et des rencontres consultatives. Pointe Nord arrive maintenant à la dernière phase de réalisation de son plan d'ensemble intégré et soigneusement réfléchi, plan qui a fait l'objet de recherches exhaustives. Par conséquent, nous sommes fermement convaincus que les règles qui ont présidé jusqu'ici au développement de Pointe Nord ne devraient pas être changées pour cette ultime étape.

Pour faciliter la consultation, nous avons divisé la présente en quatre sections. La première explique qui est La Corporation Proment et la nature de ses activités à l'Île-des-Sœurs. La seconde partie relate l'histoire du processus de planification de la Pointe Nord. La troisième section traite

de la nouvelle réglementation et du plan proposés par la Ville dans le PPU, alors que la quatrième expose nos recommandations.

SECTION 1 – LE RÔLE DE PROMENT À L'ÎLE-DES-SOEURS

La Corporation Proment a débuté ses activités comme promoteur à L'Île-des-Soeurs en 1979, à la suite de la mise en vente de terrains voués au développement; une première dans l'histoire de ce territoire.¹ Depuis 40 ans, La Corporation Proment a accompagné le développement de près de 65% de ces terrains, incluant la construction d'environ 4 500 résidences. L'entreprise a également contribué à la négociation et à la protection de la forêt de L'Île-des-Soeurs .

Proment a toujours fait preuve d'innovation et de vision dans la réalisation de ses projets de développement. Elle a construit la première tour résidentielle *LEED Or* au Québec, Le Vistal, dans le sud de l'Île-des-Sœurs. Elle a proposé de nouveaux concepts de style de vie, notamment les communautés de type « resort », comme celles réalisées aux Verrières, aux Sommets et au Club Marin. Chacun des projets développés par Proment avait un double objectif : créer des milieux de vie de qualité pour ses acheteurs et transformer L'Île-des-Soeurs de marché locatif à une communauté recherchée plus stable.

Proment a atteint ces objectifs à maintes reprises en misant sur les qualités uniques de L'Île-des-sœurs, soit la proximité du fleuve et les vues qu'elle offre sur le centre-Ville. En tant que promoteur ayant un intérêt à long terme à l'égard de l'île, Proment a travaillé avec de nombreux architectes, urbanistes, architectes paysagers, résidents, administrations municipales et maires pour faire en sorte que ses projets contribuent à bonifier la qualité de vie à l'île.

Proment a reçu de nombreux prix au fil des ans pour ses réalisations. Le travail de Samuel Gewurz, président de la Corporation Proment, a été récompensé par l'Ordre des Urbanistes du Québec qui lui a décerné, en 2003, le prix Blanche-Lemco-van Ginkel pour souligner sa contribution significative au développement de l'urbanisme au Québec. Proment a également reçu le prix Domus "*Constructeur de l'année*" de l'APCHQ à quatre reprises, en plus de mériter le prix Domus à neuf différentes occasions pour ses différents projets, ainsi que pour ses initiatives en matière

¹ Entre 1965 et 1979, L'Île-des-Soeurs a été développée exclusivement par Les Structures Métropolitaines (ci-après: MSI) et faisait l'objet d'un bail emphytéotique. En 1979, millions de pieds carrés de terrain ont été soustraits du bail emphytéotique et été offerts à la vente.

de protection de l'environnement. Val de l'Anse a aussi reçu le prix Orange de la part de l'ordre des architectes.

Entre 1987 et 1991, Proment a travaillé assidûment avec la Ville pour sauver une bonne partie de la forêt de L'Île-des-Sœurs, laquelle était zonée aux fins du développement résidentiel à l'époque, et ainsi éviter qu'elle ne disparaisse. Proment a travaillé de concert avec le maire de Verdun dans les années 2000 pour protéger les berges, où l'on retrouve aujourd'hui plusieurs sentiers pédestres et cyclables, une contribution énorme à la qualité de vie de tous les résidents de L'Île-des-Sœurs. Proment est intervenue pour rendre possible l'acquisition d'un terrain destiné à accueillir une école primaire et appuyé la préservation de la bâtisse conçue par Mies van der Rohe, autrefois une station d'essence.

Finalement, Proment possède un long historique de contributions d'importance à la communauté de Verdun:

- don important et participation active à la construction d'un immeuble pour Passeport Québec sur le territoire de Verdun
- participation annuelle à la campagne de « Toujours Ensemble » pour fournir des sacs d'école à des étudiants verdunois défavorisés
- contribution au projet de reconstruction de la cour de l'école de L'Île-des-Sœurs
- conception et transformation du local de l'organisme Project PAL, un centre d'accueil de Verdun pour des patients aux prises avec une maladie mentale et qui ont reçu leur congé de l'hôpital Douglas
- soutien financier à la publication d'un livre de Jacques Lacoursière sur l'histoire de L'Île-des-sœurs, édité par la Maison St-Gabriel
- supervision de la construction d'un clocher pour l'église de L'Île-des-sœurs. Ce clocher, qui a été nommé "Les Cloches de l'Unité" sur la Place de l'Unité, célèbre la cohabitation entre chrétiens, musulmans et juifs
- participation à la création du Collectif de l'unité qui se consacre à des activités caritatives et d'entraide à L'Île-des-Sœurs, notamment en aide aux réfugiés syriens. D'ailleurs, Samuel Gewurz a reçu la Médaille de l'Assemblée nationale du Québec pour son implication dans le Collectif de l'unité.

SECTION 2 – L’HISTOIRE DU DÉVELOPPEMENT DE POINTE NORD

Pointe Nord compte quelque 2 100 000 de pieds carrés. Il est enclavé par le pont Samuel-de Champlain, l’autoroute Bonaventure et le fleuve Saint-Laurent. La planification du site a débuté par suite d’une décision importante de la Ville, en 2002, de construire un second accès à L’île-des-Sœurs. Cette deuxième entrée offrait un accès direct à la Pointe Nord et, par conséquent, devint l’élément déclencheur pour la Corporation Proment qui décida d’engager des urbanistes et des architectes pour planifier l’utilisation du site. Au départ, tout le site devait prendre la forme d’une communauté résidentielle. Bien qu’environ le tiers de la superficie soit alors définie comme une zone commerciale, son partenaire Canderel, avait constaté qu’il n’y avait aucun marché pour le développement commercial de la partie nord de L’île-des-Sœurs.



Exemples de plans d’ensemble proposés entre 2002 et 2005

Bien qu’aucun des plans proposés au départ n’inspirait suffisamment confiance pour aller de l’avant, Proment demeura déterminé à poursuivre le processus de recherche, de consultation et de réflexion qui, ultimement, mènerait au développement d’une communauté exceptionnelle.

a) Le Protocole de 2006 et la détermination d’objectifs pour la planification de Pointe Nord

Le 21 septembre 2006, le premier protocole pour le développement de la Pointe Nord² fut signé avec la Ville de Montréal. La Ville désirait devenir propriétaire des berges pour y aménager des sentiers riverains voués à un usage public. Proment a donc vendu le terrain des berges à la Ville pour un prix significativement réduit et celle-ci s'est engagée à construire les rues pour le quartier Pointe Nord et à permettre un développement avec une densité de 4,5. Il fut alors convenu que si la Ville ne respectait pas ses engagements, elle devrait rembourser l'escompte dont elle avait bénéficié lors de l'achat des berges. (voir article b) 3.6 de l'Annexe A)

L'année suivante, en 2007, Bell Canada a décidé de déménager son siège social à la Pointe Nord. Quelque 1,2M de pieds carrés demeuraient disponibles pour le développement d'une communauté résidentielle. Le processus de planification reprit. Avec le pont Champlain d'un côté, l'autoroute Bonaventure de l'autre et l'imposant Campus entre les deux, il était difficile d'imaginer que le terrain restant sur la Pointe Nord pourrait devenir la communauté piétonnière, urbaine et vibrante qu'elle est aujourd'hui. Qui voudrait y vivre? La partie sud de l'île, qui profitait d'un golf et de la forêt à proximité, pouvait se targuer d'être comme une banlieue tranquille. Ce nouveau site ne possédait aucun de ces attributs et ressemblait plutôt à un champ de foin coincé entre deux ponts et une immense structure commerciale.



Vue aérienne de Pointe Nord, 2007

² Protocole d'entente signé le 21 septembre 2006, numéro de dossier 1052180006, Ville de Montréal

Pour en faire un endroit où les gens voudraient vivre, Proment savait qu'elle devait engager de solides urbanistes et spécialistes. Il fallait que Pointe Nord soit différent de la partie sud de L'Île-des-Sœurs pour obtenir du succès. Rapidement, plusieurs objectifs furent établis, dont certains devaient contrebalancer les autres alors que Proment souhaitait développer :

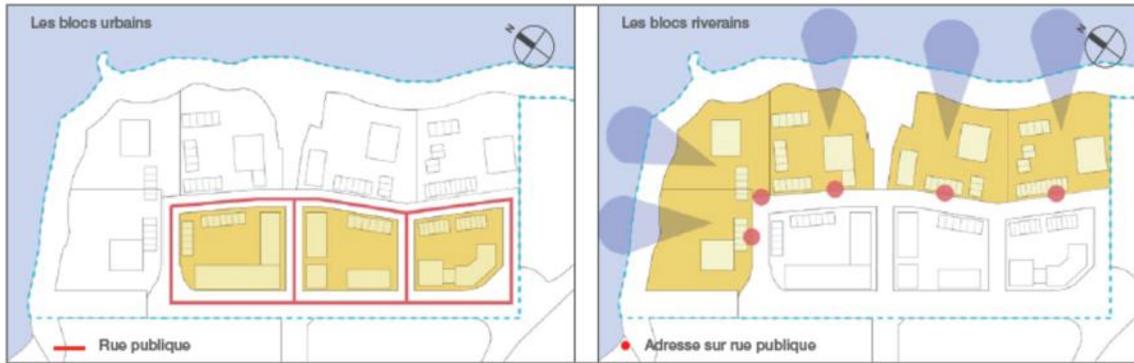
- une communauté piétonne avec une rue principale commerciale pour se distinguer du sud de l'Île (ce qui implique, par exemple, que Proment a sciemment choisi de ne *pas* accepter de commerces de franchises ou chaînes pour plutôt favoriser de petits commerces locaux. Cette décision forçait les propriétaires à prendre davantage de risques et d'accepter des revenus de location moins importants)
- une communauté qui offre plusieurs espaces verts publics, incluant de l'espace pour des parcs et des activités récréatives, afin de recréer le sentiment « champêtre » du reste de L'Île-des-Sœurs
- une éco-communauté comprenant des immeubles certifiés *LEED Or*, des toitures végétalisées et un quartier *LEED* (le développements de quartiers *LEED* n'existait pas encore au Canada - Pointe Nord a participé à un projet pilote avec le *US Green Building Council*. Depuis, Pointe Nord a reçu la certification *LEED AQ or*)
- une véritable communauté riveraine urbaine qui, tout en maximisant la vue sur la Ville, s'assurerait que l'accès au fleuve et les vues seraient l'objet de tout autant d'attention et que les immeubles seraient implantés de manière à protéger les vues de la Ville le long de la rue de la Rotonde, tout comme la vue sur le fleuve à partir des rues
- un quartier complet offrant divers types d'habitations, dont des tours, des édifices de mi-hauteur et des maisons de Ville conçues de manière à créer une échelle humaine
- une communauté axée sur le transport actif et un mode de vie sain grâce à plusieurs sentiers pédestres et pistes cyclables



Principes qui ont guidé le développement de la Pointe Nord

b) Proposer un plan d'ensemble pour la Pointe Nord

Bien que les objectifs fussent très clairs, il était beaucoup moins clair d'établir comment en faire une réalité. Proment a engagé James Cheng, un architecte de Vancouver de renommée mondiale qui a travaillé avec la firme d'urbanistes SWA de San Francisco. Proment a également engagé Sasaki, une firme réputée de Boston, pour obtenir des conseils et esquisser les premiers plans. Le plan de Sasaki et celui de James Cheng étaient différents l'un de l'autre, mais tous deux proposaient neuf tours possédant des configurations différentes. Proment a ultimement opté pour le plan de Sasaki, mais a réduit le nombre de tours à six. L'objectif était d'implanter les tours dans les blocs riverains afin d'éviter de les retrouver dans le cœur du quartier et ainsi laisser davantage d'espace entre elles pour permettre de voir la Ville le long de la rue de la Rotonde. Proment était consciente que, bien qu'elle souhaitait créer une communauté urbaine, il s'agissait de L'Île-des-Sœurs et non du centre-Ville de Montréal. Certains des principes de la Ville-jardin qui définissaient L'Île-des-Sœurs devaient être respectés.



Principes des gabarits proposés pour le quartier Pointe Nord

Source : *Guide d'aménagement de la Pointe-Nord*, 24 septembre 2010, p 14.



Munie d'un plan d'ensemble, Proment a alors engagé une équipe d'urbanistes et d'architectes québécois pour aller de l'avant. Jean-Pierre Bart a créé l'architecture des tours, la firme Lemay Michaud a été retenue comme architecte designer et Forme Studio comme architecte des immeubles de mi-hauteur et des maisons de Ville. Vlan et Projet Paysage ont tous deux été retenus comme architectes paysagers. Deux firmes d'architectes ont travaillé sur chacun des immeubles, une pour l'intérieur et l'autre spécifiquement pour le design extérieur. Toutes les décisions majeures étaient prises par toute l'équipe – notez que cette façon de faire est inhabituelle car elle implique des coûts significativement plus élevés pour retenir les services d'autant de professionnels impliqués dans l'ensemble des décisions. Mais Proment croit que les meilleures idées surgissent à travers les groupes de discussion et l'adoption d'une approche dite de « charrettes ».



Photos d'une charrette typique, 2005

c) Le protocole de 2009 et le guide de 2010

Proment estime que la mise en place de parcs dès l'arrivée des premiers résidents se révèle essentielle pour la viabilité d'un projet. Nous étions d'avis que les parcs et les espaces verts devaient être reliés à l'identité de Quartier Pointe Nord pour contribuer à l'image champêtre de L'Île-des-Sœurs. La Ville était d'accord avec nous. Nous avons donc signé un deuxième protocole avec elle en 2009. Dans ce protocole, la Ville s'est engagée à aménager trois parcs au bénéfice de ses nouveaux résidents. L'un d'eux, au coeur du développement, visait à offrir un parc riverain permettant à la fois des vues panoramiques sur le fleuve, un accès à l'eau, un lieu d'animation et de spectacles l'été et une patinoire l'hiver, des équipements pour enfants, une fontaine; bref un lieu à l'image de L'Île des Soeurs propice aux rassemblements et à la convivialité. Ce parc a été réalisé moyennant l'engagement de Proment de construire au moins deux tours résidentielles représentant environ 300M \$ d'évaluation municipale, et qui généreraient environ 3M \$ de revenus fonciers annuels. En d'autres mots, la Ville a approuvé le plan d'ensemble et accepté de construire des parcs à la condition que Proment construise des immeubles produisant assez de revenus pour rembourser rapidement le coût de construction de ces parcs.³ (voir Annexe B)

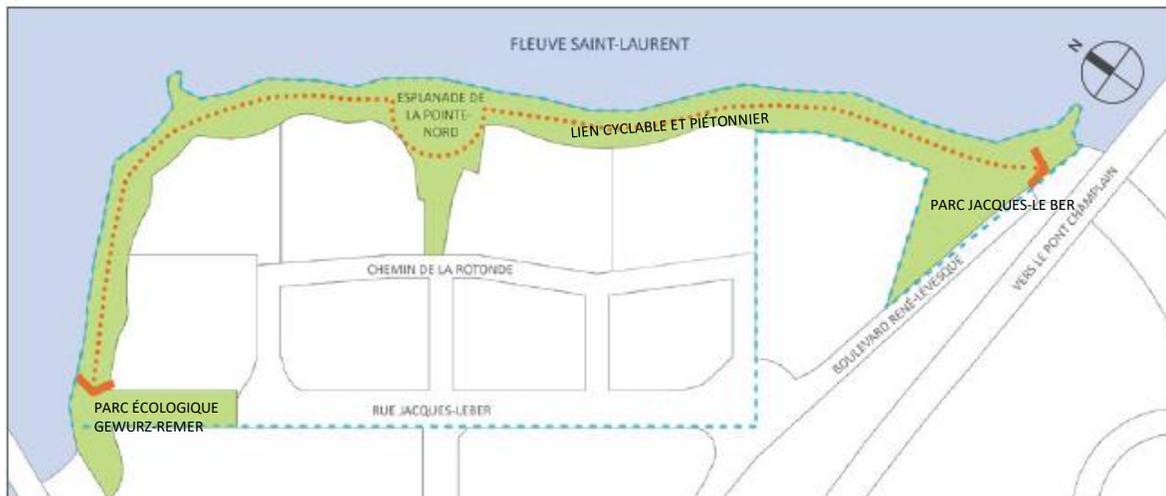
En 2009, Proment a pris le risque d'entreprendre le développement sachant que le plan d'ensemble avait été adopté par la Ville. Sans l'engagement de la Ville, il n'y aurait pas eu de développement sur la pointe nord. Et sans Proment, la Ville n'aurait pas obtenu ses revenus fiscaux et atteint ses objectifs touchant les espaces verts. Non seulement Proment a rempli ses obligations en vertu du Protocole, mais elle les a excédées, et de loin, au bénéfice foncier de la Ville.

³ Protocole d'entente signé le 29 septembre 2009, resolution CA09 210317, Ville de Montréal



Parc de la Rotonde, Pointe Nord

Afin de s'assurer que les deux parties respecteraient l'esprit du plan d'ensemble, un Guide d'aménagement de la Pointe Nord fut préparé en septembre 2010 et adopté par résolution du conseil municipal (voir Annexe C). Ce Guide fit dès lors partie des règlements de zonage pour la Pointe Nord, en vertu de l'article 353.2 clause H du règlement 1700 du PIIA (voir Annexe D). En adoptant ce Guide, le conseil municipal confirmait sa détermination à s'assurer que le projet Pointe Nord soit complété dans l'esprit ayant présidé à sa mise en oeuvre. Le Guide d'aménagement de 2010 reconnaissait surtout les principes de planification de Pointe Nord, incluant le fait qu'il s'agissait d'un éco-quartier et qu'il était nécessaire que les tours, complétées par des maisons de Ville à la base, soient complétées pour assurer la densité, les espaces verts et l'échelle humaine du projet. Le Guide faisait aussi clairement référence aux parcs que la Ville s'était engagée à construire.



Principes d'aménagement du réseau d'espaces publics

Source : *Guide d'aménagement de la Pointe-Nord*, 24 septembre 2010, p.11.

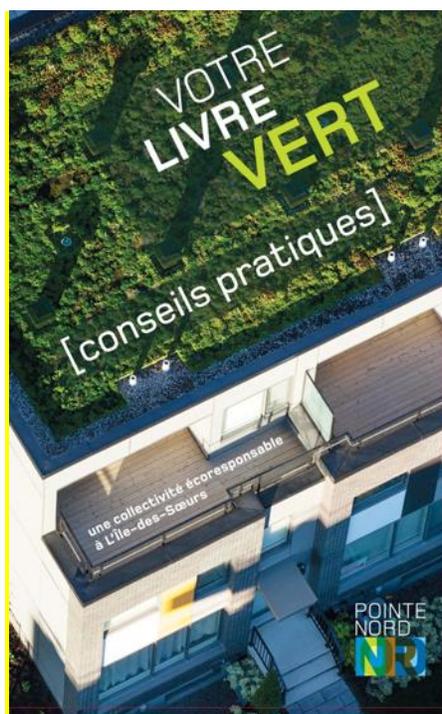
d) Développement durable

Le développement durable est partie intégrante de l'ADN de Proment. Proment a construit la première tour résidentielle au Québec à être certifiée *LEED Or* (Le Vistal). Le développement du projet Pointe Nord en tant que quartier *LEED* faisait également partie de sa vision initiale. La certification *LEED* consiste en une vérification indépendante effectuée par une tierce partie d'un immeuble, maison ou communauté pour certifier qu'il a été conçu et construit à l'aide de moyens visant à atteindre une haute performance en matière de santé humaine et environnementale, notamment à l'égard des facteurs clés que constituent l'emplacement et le transport, le développement durable du site, les économies d'eau potable et d'énergie, le choix des matériaux et la qualité environnementale de l'intérieur.

Pour obtenir la certification *LEED Or* du quartier, certification jamais attribuée au Canada à ce moment, Proment a participé à un projet pilote du *US Green Building Council*. Pointe Nord devait se conformer à plusieurs critères environnementaux. Ces critères incluaient, sans s'y limiter, un système complexe de récupération d'eau, la construction souterraine de la majorité des stationnements – recouverts par un toit vert, l'analyse de la longueur des quadrilatères, de la largeur des rues et de la hauteur des immeubles afin de s'assurer du confort des piétons.



En plus d’obtenir la certification de quartier *LEED AQ Or*, chaque tour du projet Pointe Nord a obtenu la certification Or ou Argent et comporte des jardins magnifiquement paysagers qui font intégralement partie du projet. Les toitures végétalisées des maisons de Ville représentent un bénéfice important pour les résidents des tours de Proment – tout comme le « Guide vert » élaboré par Proment, lequel fut écrit pour informer et aider les résidents de Pointe Nord dans leurs efforts visant à maximiser un mode de vie vert.



e) Conclusion de l'histoire du développement de Pointe Nord

La construction a débuté en 2009 et avec l'achèvement de la tour Evolo X, en 2019, et de MYX en 2020, environ 1 450 résidences ou 2 200 résidents vivront dans le quartier Pointe Nord de L'Île-des-Sœurs. Au cours de la dernière décennie, Quartier Pointe Nord est devenu une éco-communauté riveraine vibrante où il fait bon vivre.

Depuis le tout début, les résidents qui ont acheté une résidence sur la Pointe Nord ont pu prendre connaissance du plan d'ensemble du quartier qui sera construit. Au fil des ans, Proment a tenu continuellement des groupes de discussion, des consultations publiques et envoyé des sondages pour demander aux résidents de lui faire part de leurs opinions relativement à ce qu'ils voulaient voir à la Pointe Nord (Voir Annexe D). Et à chaque étape, Proment a incorporé le fruit de ces échanges dans sa planification.

Il ne reste plus qu'un site à développer (Phase 7) et Proment a travaillé activement à sa planification avec de nombreux experts au cours des 12 derniers mois. C'est ce dernier site qui fait maintenant l'objet du PPU dont nous parlerons ci-après.

SECTION 3 –LE PPU, LE PLAN PROPOSÉ PAR LA VILLE ET LE PLAN DE LA PHASE 7

Le site touché par le PPU, auquel nous référons comme la *phase 7*, constitue la dernière phase d'un projet qui a débuté il y a 14 ans. Le plan de la phase 7 s'intègre et s'harmonise avec le reste du voisinage et vient le compléter. La phase 7 est conçue dans le même esprit et selon les mêmes principes qui ont été appliqués dans le plan d'ensemble original, avant l'expropriation du gouvernement fédéral. Tous les acheteurs dans le projet Pointe Nord ont pris connaissance du plan d'ensemble de ce quartier et, par conséquent, nous avons un contrat moral qui nous lie à eux car ils s'attendent à ce que nous complétions le quartier tel que promis.



Plan directeur 2019 du quartier Pointe Nord

Dans son désir de mieux planifier le développement autour de la gare du REM, la Ville a imposé un moratoire sur notre site en présentant ce PPU. Les règlements et le plan présentés par la Ville dans ce PPU constituent une approche différente du développement en réduisant la hauteur permise et en augmentant la densité par le biais de longs immeubles de mi-hauteur – ce qui est totalement contraire au contenu du *Guide d'aménagement* qui a réglementé le développement de Pointe Nord jusqu'à aujourd'hui.

Nous croyons fermement qu'il serait dans le meilleur intérêt de toutes les parties en cause de clore le développement du projet Pointe Nord tel que proposé dans le plan de la phase 7 et non selon le plan proposé par la Ville. Nous sommes d'avis que le plan de la phase 7 répond mieux aux objectifs exprimés dans le PPU que celui proposé par la Ville. Vous trouverez ci-après une liste de dix points problématiques contenus dans le PPU et nous expliquerons pourquoi le plan de la phase 7 constitue une meilleure alternative.

1. **Densité, empreinte de l'immeuble et distance entre les immeubles:** La première des cinq orientations stratégiques listées dans le PPU est "*la création d'un milieu de vie et d'emploi de type TOD aux abords de la station du REM*" et l'un des objectifs associés est de "*soutenir la densité construite*".⁴ En théorie, le PPU atteint cet objectif en augmentant la densité en passant d'un cos maximum de 4 à un cos maximum de 6.

⁴ PPU, point 8., page 19 de 160

Toutefois, dans leur ensemble, les réglementations proposées dans le PPU ont pour effet réel qu'il soit difficile d'obtenir une densité de 4. La Ville propose des réglementations qui font en sorte qu'on ne peut arriver à un cos de 6, ou même de 4, sans construire des immeubles qui recouvriraient entièrement le site et ainsi élimineraient les espaces verts et, par le fait même, le concept de cité-jardin qui caractérise L'Île-des-Sœurs (un autre objectif visé dans le PPU).

Le plan de la Ville limite la hauteur à un maximum de 78 mètres avec une empreinte maximale de 900 mètres carrés et une distance minimale de 80 mètres entre les tours. Ces règles résultent en une densité très inférieure à ce qui est recherché dans le PPU. Pour arriver au résultat escompté tout en respectant les règles proposées par le PPU, il faudrait ajouter plus d'immeubles de mi-hauteur (9 ou 10 étages) dans le bloc riverain, ce qui aurait pour effet d'éliminer tout espace vert en plus de constituer une nuisance visuelle pour le voisinage.

Cette option est totalement contraire à l'esprit du *Guide d'aménagement*, lequel privilégiait la construction de tours et de maisons de Ville le long du fleuve et la construction d'immeubles de mi-hauteur sur les terrains situés près du boulevard. Ceci serait aussi contraire à la réalité actuelle du projet Pointe Nord et à ce qui a été montré aux résidents.

Nous croyons qu'il est plus important de placer les immeubles de façon stratégique afin de minimiser l'obstruction des vues, que d'imposer une distance minimale entre eux. En plaçant les immeubles de manière à ce qu'ils ne soient pas face à face, le plan de la phase 7 optimise les vues et l'ambiance de chacune des unités et laisse place à des corridors de vues entre les immeubles. Les tours des Sommets-sur-le-Fleuve et Le Vistal, situées dans la partie sud de l'île, qui est moins urbaine, (et par conséquent un secteur où la densité est moins importante), ne sont séparées que par une distance de 43 mètres et le résultat est très heureux.



Distance de 43 mètres entre les deux tours Vistal



Distance de 43 mètres entre les 4 tours des Sommets sur le fleuve

Le bloc riverain de la phase 7, avec des tours de 98 mètres et 120 mètres, propose une densité de 4 tout en allouant environ 75 % du site aux espaces verts. Si l'on prend les hauteurs existantes dans le projet Pointe Nord (Evol01 d'une hauteur de 97,5 mètres et

Evolox d'une hauteur de 120 mètres) tout en utilisant un plan d'étage similaire (Evolox 1 = 1 028 mètres carrés et Evolox X = 1 025 mètres carrés), la phase 7 s'intègre bien avec le quartier existant, est conforme à la densité visée, laisse place à beaucoup d'espaces verts et poursuit le développement dans le même esprit que son voisinage, tel que décrit dans le plan d'ensemble proposé aux premiers acheteurs.

2. **Espaces verts.** La troisième des cinq orientations stratégiques que l'on retrouve dans le PPU est "la mise en valeur des composantes historiques, naturelles et paysagères » et l'un des objectifs associés vise à favoriser une complémentarité avec la cité-jardin.⁵ Le plan d'ensemble initial du projet Pointe Nord, tel que spécifié dans le *Guide d'aménagement*, priorise la maximisation des espaces verts et une expérience pédestre. Cet objectif a été atteint grâce à la construction de tours offrant une densité accrue et de maisons de Ville qui apportent une échelle humaine au projet et protègent un maximum d'espaces verts.

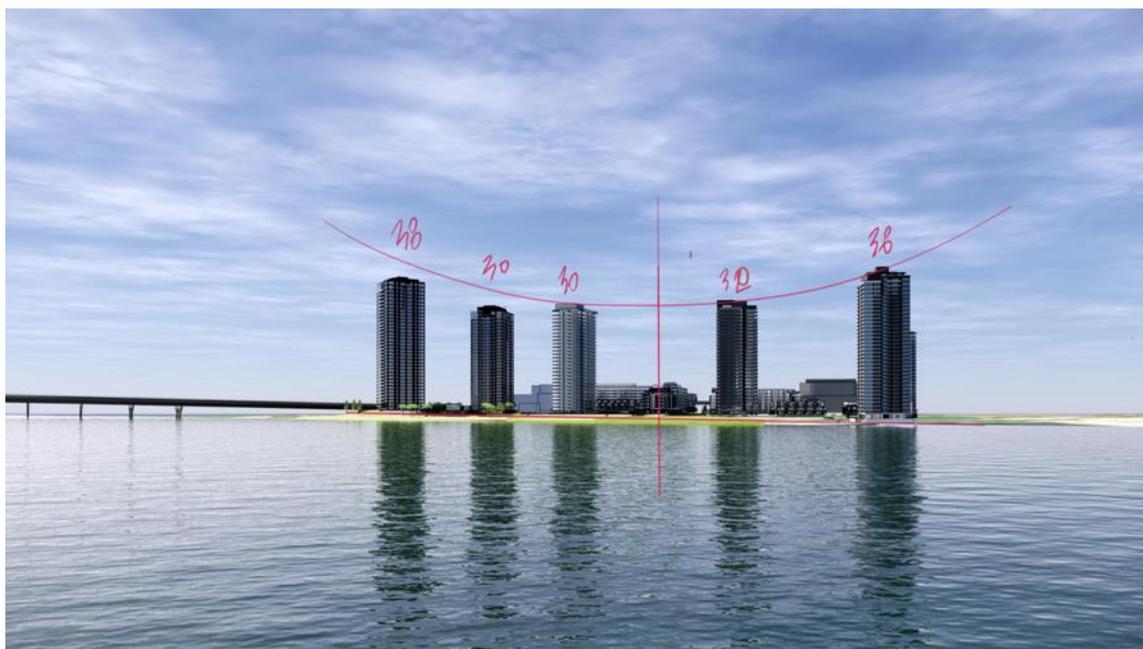
Ces objectifs ne peuvent être atteints en vertu des règlements proposés par la Ville qui mettent en conflit la densité visée par la construction d'énormes immeubles de mi-hauteur, et la maximisation des espaces verts. Si l'on veut atteindre la densité requise, il faudrait nécessairement ajouter des immeubles de mi-hauteur au plan présenté par la Ville dans le PPU (parce que, tel que mentionné dans le point 1 ci-haut, le plan proposé par la Ville résulte en une densité très inférieure à celle demandée). De plus, dans un effort pour préserver davantage d'espaces verts, le plan de la Ville prévoit repousser les immeubles plus près du boulevard et du pont. Il en résultera des unités d'habitation très peu attrayantes et très difficiles à mettre en marché.

Le plan de la Ville crée une barrière structurelle au pont sous la forme d'un long bâtiment de hauteur moyenne, ce qui, à notre avis, se révèle totalement contraire à ce qui prévaut actuellement à L'Île-des-Sœurs. Vous remarquerez qu'il y a toujours de la verdure en bordure des entrées à L'Île-des-Sœurs. Le plan de la phase 7 propose un ensemble de végétation et d'aménagement paysager rappelant le sentiment d'allée de parc le long du boulevard René-Lévesque et Ile-des-Sœurs au sud de l'île.

⁵ PPU, Ibid

Finalement, le PPU stipule que le règlement d'urbanisme doit prescrire un taux d'implantation égal ou supérieur à 35 %, mais ne dépassant pas 60 %. Pourquoi proposer un taux d'implantation minimum? Le plan de la phase 7 couvre environ 25 % du site, laissant place à la verdure sur le reste du terrain. Pourquoi couvrir inutilement de béton 10 % de plus si ce n'est pas nécessaire? Ceci nous semble contraire aux principes de base du développement durable.

3. **Hauteur.** Il est important d'établir la hauteur appropriée pour les immeubles. Dans le plan de la phase 7, nous avons prévu copier la hauteur des immeubles existants sur la Pointe Nord. La tour près d'Evolò 2, qui fait 97,8 mètres, se marierait avec celles d'Evolò1 et d'Evolò2 avec une hauteur de 98 mètres et la tour adjacente au pont aurait 120 mètres soit la même hauteur qu'Evolò X – ce qui produirait un effet « d'appui-livres ».



Panorama des hauteurs des immeubles proposés au quartier Pointe Nord

Ce faisant, nous obtiendrions un bel effet de hauteurs et une ligne d'horizon harmonieuse à partir du pont. Il faut noter que l'utilisation de tours permet d'obtenir une densité accrue et d'éviter l'étalement urbain. Et c'est précisément par le biais des hauteurs proposées que la phase 7 peut arriver à une densité maximale tout en préservant les espaces verts et en s'intégrant harmonieusement avec les immeubles déjà construits sur la Pointe Nord.

Nous proposons de placer la dernière tour dans un certain angle, vers le pont, tout comme un phare pour ceux qui traversent le pont en direction de Montréal. Ceci créerait une entrée impressionnante et une opportunité d'être « exemplaire » tel que stipulé dans le document de PPU.⁶ La hauteur et l'emplacement des deux tours proposées dans le plan de la phase 7 ne bloque aucunement la vue de la Ville à partir du pont et ne constitue pas un élément négatif à partir du Mont-Royal.



Vue du Mont-Royal avec deux tours additionnelles de 98 mètres et de 120 mètres

De plus, il appert qu'il n'y a jamais eu de sondage formel auprès des résidents de L'Île-des-Sœurs qui a indiqué que les résidents étaient opposés à des immeubles en hauteur sur la Pointe Nord.

4. **Transport actif et lien avec le fleuve:** la deuxième des cinq orientations stratégiques énumérées dans le PPU est "*l'amélioration de la mobilité en priorisant les déplacements actifs et collectifs.*" Et l'un des objectifs associés est "*privilégier des aménagements au*

⁶« Les premiers projets de développement immobiliers devront être exemplaires pour bien marquer la porte d'entrée de l'île. », PPU, 6.3, page 130 de 160

profit des piétons, cyclistes et usagers du transport collectif."⁷ Cependant, nous ne croyons pas que la proposition contenue dans le PPU permettra d'y parvenir.

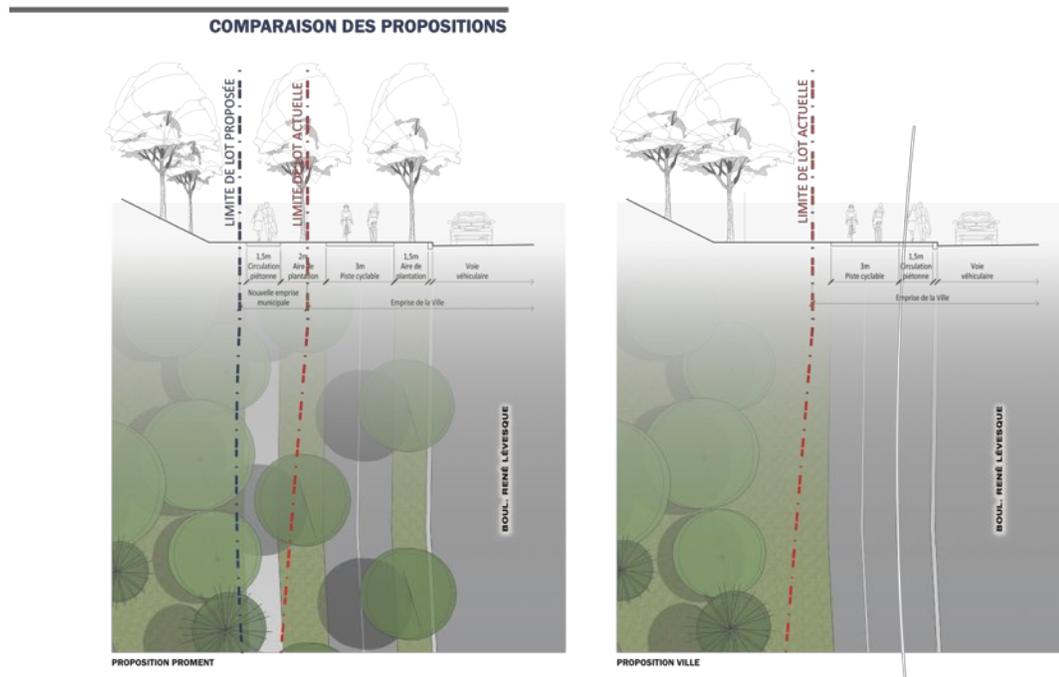
Les pistes cyclables à L'Île-des-Soeurs sont distinctes des trottoirs et entourées d'arbres, ce qui permet de maximiser la sécurité et d'améliorer l'expérience pédestre et cyclable.



Exemples de pistes cyclables à L'Île-des-Soeurs sont distinctes des trottoirs et entourées d'arbres

⁷ PPU, point 8., page 19 de 160

Dans le plan 7, on retrouve un large trottoir et un sentier multifonctionnel qui, à partir de la gare du REM, mène directement au fleuve et au nouveau parc sous le pont selon les mêmes principes que l'on retrouve ailleurs à L'Île-des-Sœurs. Pour y parvenir, il faudrait construire ces sentiers publics sur des propriétés privées et réaliser des échanges de terrain, car il n'y a pas assez de terrains publics disponibles.



De plus, les études d'ensoleillement effectuées sur la Pointe Nord démontrent que les tours créent des zones d'ombre le long des sentiers pédestres en direction de la gare du REM. Les immeubles de mi-hauteur imposants proposés dans le PPU généreraient des zones d'ombre encore plus significatives, ce qui nuirait grandement à l'expérience pédestre et cyclable autour du REM.

- 5. Développement durable / éco-communauté:** la dernière des cinq orientations stratégiques listées dans le PPU est la *performance environnementale* et l'un des objectifs associés est d'"encourager une gestion écologique des sites par des pratiques innovantes et durables."⁸

⁸ PPU, Ibid

Le projet Pointe Nord est l'un des rares quartiers *LEED AQ Or* au Québec. Lors de notre inscription comme quartier *LEED*, nous devons étudier presque tous les aspects du développement prévu. Ceci incluait le "confort des piétons" – l'analyse de la longueur des quadrilatères, l'échelle des immeubles le long des rues et la largeur des rues par rapport à la hauteur des immeubles. Les maisons de Ville qui encadrent la rue centrale à Pointe Nord, de même que les immeubles de mi-hauteur de six et sept étages sur la rue commerciale, assurent le confort des piétons. Le plan de la Ville, qui requiert de plus grands immeubles de neuf étages pour obtenir la densité souhaitée, viendrait miner les principes visant à prioriser l'expérience des piétons, un élément crucial pour une éco-communauté.

De plus, conformément à notre demande *LEED* et à la préparation du plan de la phase 7, nous avons commandé des études éoliennes, de bruit, de qualité d'air et d'ensoleillement afin de nous assurer que la configuration prévue résulterait en un environnement confortable et agréable pour ses habitants. Nous ne sommes pas certains que la Ville a pris ces facteurs en considération.

6. **Corridors de vues et liens.** Le document de la Ville parle de l'importance des corridors visuels à protéger. Nous appuyons fortement cette idée. En fait, le plan d'ensemble de Pointe Nord avait comme principe fondamental de préserver les vues sur le centre-Ville et sur le fleuve. L'emplacement des immeubles a été choisi de manière à ce que la ligne d'horizon de la Ville soit présente à partir de la rue de la Rotonde et que la vision du fleuve soit présente à partir du Parc de l'Esplanade.

Toutefois, dans le plan présenté par le PPU, la Ville cherche à protéger des vues qui n'existent pas à cause des différents niveaux et la présence d'arbres matures près du fleuve. Qui plus est, la Ville place les immeubles sur des sites moins intéressants pour protéger des vues qui sont inexistantes.



Percées visuelles à protéger dans le plan de la Ville que l'on retrouve dans le PPU





Photo prise à partir du boulevard René-Lévesque, sous le pont Samuel-de Champlain, en octobre 2019

De plus, en plaçant un imposant immeuble de mi-hauteur au bout de la rue de la Rotonde, le plan de la Ville nuit aux corridors visuels existants sur toutes les autres rues de la Pointe Nord, lesquelles se terminent avec le fleuve ou de l'aménagement paysager.



Vue au bout de la rue de la Rotonde selon le plan de la Ville

7. **Qualité des résidences.** Le document de la Ville ne parle pas de la qualité des résidences dans lesquelles les gens aimeraient habiter. En plaçant cet imposant immeuble de mi-hauteur tout contre le pont, la Ville ne semble pas se rendre compte de l'importance de créer des unités de qualité pour assurer la réussite d'un projet. Les principaux attraits de la Pointe Nord sont les vues sur le fleuve et la Ville, combinées au sentiment de vivre dans un environnement de verdure à L'île-des-Sœurs. Il appert que la Ville accepterait de sacrifier la qualité de vie des nouveaux acheteurs pour protéger les citoyens actuels. De plus ces immeubles seraient tellement coûteux à construire, notamment en raison de la taxe du REM, qu'ils deviendraient inabordables et situés trop près du pont. Nous n'avons pas d'intérêt pour ce genre d'immeubles.
8. **Stationnement:** À titre de promoteurs *LEED*, nous sommes très sensibles à l'importance d'apporter des changements pour préserver l'environnement. Cela signifie parfois être à l'avant-garde pour encourager certains changements. Nous croyons que c'est ce que la Ville veut parvenir à faire en réduisant le ratio de stationnement à 0,75 par unité.

Toutefois, la réglementation en vigueur permet un minimum de 1,3 stationnement par unité (incluant 0,1 pour le stationnement des visiteurs) ce qui correspond aux études de stationnement menées au fil des ans. Il est clair que ceci reflète les besoins actuels car toutes les places de garage qui ont été construites ont trouvé preneur. De plus, un sondage récent sur les intentions des 2 700 acheteurs potentiels démontre que seulement 3 % des acheteurs se procureraient une unité sans place de garage alors que 18 % désirent avoir deux places de garage.

NEX VIP INSCRIPTIONS À PARTIR DU SITE INTERNET

Nombre de stationnements désirés	Nombre de répondants	%
0	88	3%
1	1,350	50%
2	480	18%
3		
TOTAL	2,715	

Bien que nous appuyions l'idée de réduire les besoins en termes de stationnement et qu'il soit impératif de changer les habitudes en matière de transport, nous croyons que cette mesure est trop radicale et qu'elle aurait des conséquences négatives sur le développement du projet Pointe Nord. Le REM n'est pas encore construit et on a déjà annoncé qu'il y aurait des délais. La STM fournit un service inadéquat le soir et les fins de semaine, ce qui rend la vie et le travail sur la pointe nord très difficile dans le contexte actuel si on ne possède pas de voiture. Nous sommes d'avis qu'il faudrait changer le ratio de stationnement de façon beaucoup plus graduelle, soit de passer à 1 garage par unité plus 0,1 pour le stationnement des visiteurs, ce qui représenterait une réduction plus réaliste. On pourrait prévoir réévaluer la situation après la construction de la première tour afin d'apporter les ajustements nécessaires pour la seconde tour en supposant que le REM soit en place à ce moment.

Finalement, la survie des commerces dépend de l'offre de stationnement au cœur de Pointe Nord pour inciter les résidents de l'autre côté de L'île-des-Sœurs à fréquenter les commerces de Pointe Nord. Tel que mentionné à la section 2 ci-haut, nous avons favorisé les petits commerces locaux et la première question qui nous est posée touche l'offre de stationnement.

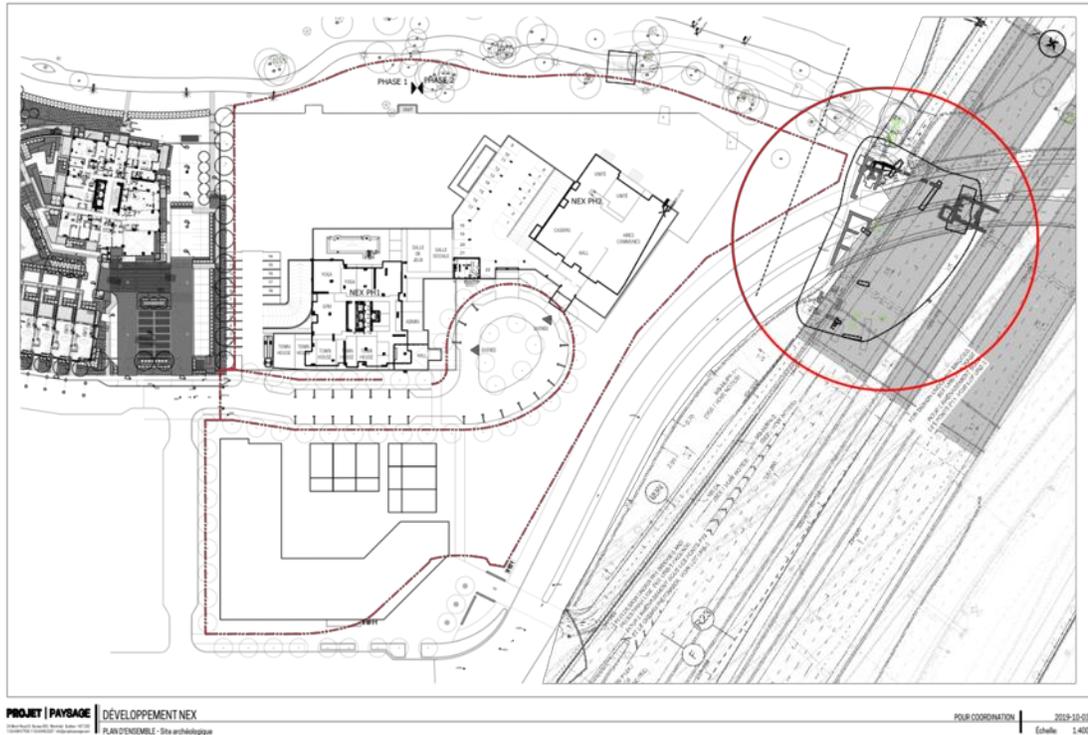
9. **Archéologie**

Le PPU insiste beaucoup sur l'importance du site d'archéologie à L'île-des-Sœurs. Selon les dispositions du PPU, il y aurait deux sites archéologiques ayant un impact sur le quartier Pointe Nord:

La ferme Le Ber:

Le plan d'ensemble du quartier Pointe Nord prévoyait un parc public sur le site de la ferme Le Ber. Un parc hommage à vocation historique devait y être construit. Ce terrain faisait partie des terrains vendus à la Ville à un prix réduit lors du protocole de 2006 et la Ville s'était engagée à construire le parc sur ce site.

Toutefois, au début de la construction du pont Samuel-de Champlain, ce site a été exproprié par le gouvernement fédéral et le pont, ainsi que le boulevard René-Lévesque, ont été construits directement sur ce site.



Emplacement du site historique Le Ber situé sous le nouveau pont

Par ailleurs, avant la construction du pont, les autorités fédérales ont excavé et enlevé tous les artefacts trouvés sur ce site. (voir Annexe E) Nous croyons que la Ville devrait construire un parc sous le pont pour rendre hommage à la vie paysanne qui s’y trouvait. Ceci n’a aucun impact sur le développement résidentiel de Pointe Nord.

Site paléohistorique:

Au meilleur de notre connaissance, aucun gouvernement, qu’il soit municipal, provincial ou fédéral, n’a déclaré officiellement ce site comme étant patrimonial. Il n’y a jamais eu non plus, d’étude officielle qui a conclu qu’il s’agissait d’un lieu de sépulture. Le plan du PPU comporte une zone identifiée sur un terrain privé comme étant une zone de non-développement en raison de ce site archéologique et le nomme « lieu de sépulture », mais n’explique pas comment il en a déterminé les limites, le moment de la découverte d’un lieu de sépulture, ou le moment où ce site a été classé patrimonial à être protégé.

10. **Notre contrat moral avec les citoyens de Pointe Nord.** Nous avons la responsabilité de respecter au mieux les plans que nous avons montrés aux résidents au moment de leur achat. Le document de la Ville ne tient pas compte de ce fait, et ce, malgré le fait que

cette administration dit placer les contrats moraux en haute priorité. Depuis le début, nous avons montré aux futurs acheteurs, maintenant résidents, nos plans pour le futur du quartier afin qu'ils comprennent notre vision pour la communauté et qu'ils sachent à l'avance comment les immeubles à être construits affecteront ou non la vue de leur unité. Le PPU de la Ville, si approuvé, proposerait un plan très différent de ce que nous avons montré, ce qui pourrait possiblement entraîner des conséquences néfastes.

Le plan de la phase 7 s'intègre, s'harmonise et complète la Pointe Nord tel que prévu initialement. L'une des caractéristiques principales de Pointe Nord est que cette communauté a été bien planifiée et que son plan d'ensemble a été établi dès le départ. La réglementation proposée dans le PPU vient à l'encontre de ce qui avait été prévu et ne s'intégrerait pas avec le quartier existant et ce, au détriment des habitants actuels ainsi que de la qualité du voisinage tout entier.

SECTION 4 –RECOMMANDATIONS DU PROMOTEUR

1. **Distinguer Pointe Nord de Place du Commerce** : nous avons la ferme conviction que les recommandations faites par l'OCPM devraient séparer Place du Commerce et le Quartier Pointe Nord, qui sont deux sites très différents. Tel qu'illustré ci-haut, la Pointe Nord est une communauté avec un plan d'ensemble et en est à sa dernière phase de développement. Donc, les mêmes règles que celles de Place du Commerce, qui est à un stage préliminaire de revitalisation, ne peuvent s'appliquer à Pointe Nord.
2. **Accepter les principes de planification de Pointe Nord** : comme la phase finale du développement de Pointe Nord doit s'intégrer et s'harmoniser avec le quartier existant, et compte tenu du contrat moral qui nous lie aux résidents ainsi que l'engagement moral et légal de la part de la Ville, nous croyons que le quartier Pointe Nord devrait pouvoir être complété conformément au plan de la phase 7, qui reflète les principes initiaux de planification.
3. **Repenser les règles sur la densité** : si l'OCPM choisit d'adopter certaines règles du PPU qui s'appliqueraient au quartier Pointe Nord et de ne pas suivre la recommandation au point 2. ci-haut, nous demandons néanmoins qu'elle réévalue ses règles pour permettre de réaliser la densité proposée pour un développement TOD. Nous sommes d'avis que ces

règles devraient permettre de compléter le quartier Pointe Nord avec des tours de 98 mètres et de 120 mètres, comportant un étage type de 1 050 mètres carrés et une distance de 40 mètres entre les immeubles, et ce, afin d'obtenir une densité maximale près de la future gare du REM et de s'intégrer aux constructions existantes.

4. **Réduire les normes de stationnement graduellement** : tel que mentionné plus haut, la réduction des normes de stationnement et à la dépendance aux automobiles est un facteur important. Par contre, une réduction de 1,3 à 0,75 garage par unité est trop radicale, particulièrement en considérant le fait que les alternatives en matière de transport à la Pointe Nord ne sont pas encore très bonnes. Le REM n'est pas encore construit et la STM n'offre pas un bon service les soirs et fins de semaines. C'est pourquoi l'OCPM devrait recommander un ratio de 1 garage par unité plus 0,1 pour le stationnement de visiteurs dans le quartier Pointe Nord, au moins jusqu'à ce que le REM soit en place et que les habitudes des citoyens puissent être étudiées et réévaluées.
5. **Points de vue** : les vues sur le fleuve sont très importantes mais pas partout. Nous croyons que l'OCPM devrait recommander que la Ville ne priorise pas les vues théoriques montrées au plan mais qui, en réalité, sont inexistantes, compte tenu des variations de niveaux et de la présence d'arbres matures.
6. **Archéologie** : la Ville devrait aménager un parc commémoratif sous le nouveau pont Samuel-de Champlain pour honorer la vie paysanne sur la ferme Le Ber, dont les restes ont été excavés et enlevés. L'OCPM devrait également recommander que la Ville étudie s'il existe vraiment un site officiel patrimonial à protéger et identifie ses limites exactes avant de limiter le développement sur une propriété privée.
7. **Améliorer l'intersection face au REM et les liens** : la création d'un portique d'arrivée du REM et des liens nécessaires du REM aux sentiers riverains constituent des objectifs exprimés dans le PPU et dans le processus de planification de Proment. Toutefois, nous croyons que la meilleure façon d'atteindre ces objectifs consiste à obtenir le meilleur plan à l'égard de l'intérêt public. L'OCPM devrait recommander à la Ville de travailler conjointement avec le promoteur, dans le cadre d'un processus ouvert et transparent, pour la planification de l'intersection du REM et des sentiers qui mènent au parc riverain. C'est la seule façon d'élaborer le meilleur plan qui servira les intérêts de toutes les parties.

Nous espérons que le comité de l'OCPM recommandera à la Ville d'accorder à Pointe Nord le droit de terminer son développement selon le plan soumis. Aucun changement n'est requis pour ce faire.

Numéro de dossier : 1052180006	
Unité administrative responsable	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Objet	Accepter un protocole d'entente entre la Ville de Montréal, Nuntip Inc. et Les développements Cité de l'Île Inc.- Aux fins d'établir les modalités d'acquisition de terrain et de réaménagement des entrées/sorties sur la pointe nord de l'île des Soeurs

PRÉSENTATION POWER POINT 15 SEPTEMBRE 2005: Le dévelop. Pointe-nord_15sept_2005.



PROTOCOLE D'ENTENTE VILLE DE MONTRÉAL: PROTOCOLE_VILLE.do

ANNEXE A: PROTOCOLE D'ENTENTE 1991: Protocole_1991.pdf

ANNEXES B, C.2 ET D: PLAN DE SITE, PLAN DES BERGES 2/2, PLAN D'ENSEMBLE

Protocole 2005 Annexes B C.2 D.



ANNEXE C.1: PLAN DES BERGES 1/2: Protocole 2005 Annexe C.1.p

ANNEXE E-1:ACTE DE VENTE DES BERGES: Voir GDD 1052180005 



ANNEXE E-2:ACTE DE VENTE AUX FINS DES TRAVAUX ROUTIERS: VENTE_VILLE_ROUTES.DO

ANNEXE F: EN LIASSE - ESQUISSES D'AMÉNAGEMENT - Page 1 à 10:

 Protocole 2005 Annexe F Page 3. |  Protocole 2005 Annexe F Page 1. |  Protocole 2005 Annexe F Page 10. |
 Protocole 2005 Annexe F Page 2. |  Protocole 2005 Annexe F Page 3. |  Protocole 2005 Annexe F Page 4. |
 Protocole 2005 Annexe F Page 5. |  Protocole 2005 Annexe F Page 6. |  Protocole 2005 Annexe F Page 7. |
 Protocole 2005 Annexe F Page 8. |  Protocole 2005 Annexe C.1.p

ANNEXE G: RÉSOLUTIONS DES PARTIES (à insérer à la signature du protocole et des actes)

ANNEXE H: PROTOCOLE D'ENTENTE (ARRONDISSEMENT): Voir GDD 1052180005 

ANNEXE I: PROTOCOLE D'ENTENTE 1996 POINTE NORD : protocole d'entente1996.pr

AVIS DE ME MARIO-PAUL-HUS

EN PIÈCES JOINTES PAPIER:

1. Étude de caractérisation géotechnique et environnementale préliminaire. Futur projet de la pointe-nord, 3e des Soeurs, arrondissement de Verdun, Montréal Québec, par inspecteur-sol, 7 Avril 2004, Ref: 773-A-14226.
2. Rapport d'évaluation, Ville de Montréal - Arrondissement de Verdun, Parcelles de terrain considérées vacantes (situées sur le boulevard René-Lévesque projeté, Arrondissement Verdun/île des Soeurs, Ville de Montréal (Québec), Valeur Marchande en date du 25 juillet 2005, Dossier: 05-7332-1
3. Rapport d'évaluation, Ville de Montréal - Arrondissement de Verdun, Parcelles de terrain situées -1- à l'arrière du Chemin du Golf, -2- à l'arrière de la rue de Caspé, Arrondissement Verdun/île des Soeurs, Ville de Montréal (Québec), Valeur Marchande en date du 25 juillet 2005, Dossier: 05-7332-2

Responsable du dossier
 Dany TREMBLAY
 Directeur
 Tél. : 765-7094

Numéro de dossier : 1052180006

**PROTOCOLE D'ENTENTE
(VILLE)**

ENTRE :

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public constituée le premier janvier deux mille deux (2002) en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4) , ayant son siège au numéro 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par M. Claude Trudel, maire de l'arrondissement de Verdun, et Mme Louise Hébert, secrétaire du conseil d'arrondissement, dûment autorisés aux présentes en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* et des documents suivants :

- a) la résolution numéro CE06 1383 adoptée par le comité exécutif à sa séance du 16 août deux mille six (2006),
- b) la résolution numéro CM06 0512 adoptée par le conseil municipal à sa séance du 28 août deux mille six (2006),

lesquelles résolutions sont jointes comme **Annexe « G »** aux présentes après avoir été reconnues véritables et signées pour identification par ce représentant ;

(ci-après la «**VILLE**»)

ET :

LES DÉVELOPPEMENTS CITÉ DE L'ÎLE INC., personne morale légalement constituée, ayant son principal bureau au 2000, rue Peel, bureau 900, Ville de Montréal, agissant et représentée aux présentes par M. Daniel D. Peritz et M. Samuel Gewurz autorisés à signer le présent protocole d'entente aux termes d'un extrait de résolution adoptée à une séance de son conseil d'administration tenue le 19 septembre 2006, dont copie est jointe à la présente convention à l'**Annexe « G »**;

(ci-après « **CITÉ DE L'ÎLE** »)

NUNTIP INC., personne morale légalement constituée, ayant son principal bureau au 14, Place

du Commerce, bureau 320, arrondissement Verdun, Ville de Montréal, agissant et représentée aux présentes par M. Samuel Gewurz et M. Milan Bratin, autorisés à signer le présent protocole d'entente aux termes d'une résolution adoptée à une séance de son conseil d'administration tenue le 19 septembre 2006, dont copie est jointe à la présente convention comme **Annexe « G »**;

(ci-après « **NUNTIP** »)

(ci-après collectivement désignés par la «**CORPORATION**»)

ATTENDU QUE la VILLE désire améliorer l'accès à l'Île-des-Sœurs depuis le Pont Champlain et l'Autoroute Bonaventure ainsi que prolonger le boulevard René-Lévesque pour desservir la population nord de l'Île et qu'à cette fin, les parties ont signé un protocole d'entente faisant état des obligations de la VILLE à cet égard et réitérant les engagements pris dans le cadre du protocole d'entente intervenu avec la VILLE le 19 décembre 1991 (Annexe « A »);

ATTENDU QUE l'objectif de la VILLE d'améliorer les infrastructures routières de l'Île-des-Sœurs constitue une préoccupation constante de cette dernière, tel qu'en font foi les dispositions à cet effet du protocole précité;

ATTENDU QUE ledit protocole visait notamment le prolongement du boulevard René-Lévesque pour desservir la portion nord de l'Île (Annexe « B »), obligation pour laquelle la VILLE doit acquérir une superficie de terrain approximative de 237 640 pi², ce qui satisfait les obligations de cession pour fins de rue de la CORPORATION en vertu du protocole intervenu en 1996 et joint comme Annexe « I »;

ATTENDU QUE dans le cadre de ces travaux routiers, la VILLE désire également procéder à l'aménagement de voies d'accès à l'Autoroute 15 ainsi qu'à l'Autoroute Bonaventure et au Pont Champlain, ce qui nécessite l'acquisition de certains terrains d'une superficie approximative de 62 710 pi²;

ATTENDU QU'en parallèle avec les travaux routiers précités, certains travaux d'aménagement des berges pourront entraîner la démolition et la relocalisation du mini-golf et du terrain de pratique, lesquels constituent des usages temporaires mis en œuvres par NUNTIP sur une base volontaire et intérimaire et qu'il est de la volonté des parties que ces usages puissent être maintenus en opération et relocalisés après la construction de certaines

infrastructures routières, sujet à certaines considérations et à la volonté de NUNTIP;

ATTENDU QUE la VILLE s'engage à mettre en œuvre la procédure d'adoption des règlements appropriés pour donner cours aux travaux précités;

ATTENDU QU'en fonction de ces travaux routiers, la CORPORATION et la VILLE ont préparé un plan d'ensemble (Annexe « D ») du développement de la pointe nord de l'Île-des-Sœurs;

ATTENDU QU'en considération de ce plan d'ensemble et des travaux routiers, la CORPORATION a accepté de vendre à la VILLE, pour un prix escompté, certaines berges dont les berges de la pointe nord de l'Île-des-Sœurs (Annexe « C »);

ATTENDU QUE n'eut été des présentes, la CORPORATION n'aurait pas vendu ces berges à la Ville;

ATTENDU QUE le prix escompté dont bénéficie la VILLE est conditionnel à l'exécution de certaines obligations de sa part;

ATTENDU QUE le défaut de la VILLE d'exécuter l'une ou l'autre des ces obligations entraînera le paiement par celle-ci à NUNTIP d'un ajustement du prix de vente des berges;

ATTENDU QUE la cession des berges ainsi que certaines autres obligations corrélatives font l'objet d'un protocole d'entente distinct (**Annexe « H »**) également intervenu entre la CORPORATION et la VILLE (arrondissement);

ATTENDU QUE le présent protocole ainsi que celui auquel il est ci-avant référé sont inter-reliés dans leurs effets et doivent être lus en conjonction l'un avec l'autre;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. **PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante du présent protocole d'entente.

2. **ANNEXES**

Les annexes suivantes sont jointes aux présentes et en font partie intégrante :

- 2.1 ANNEXE « A » : Protocole d'entente intervenu en date du 19 décembre 1991 entre, notamment, la Ville de Verdun, Nunsubco Deux Inc. et Promentco Inc.;
 - 2.2 ANNEXE « B » : Emplacements formant la partie nord de l'Île-des-Sœurs et représentés au PLAN DE SITE (le « SITE »);
 - 2.3 ANNEXE « C » : « Plans des Berges »;
 - 2.4 ANNEXE « D » : Esquisse de développement projeté du SITE (ci-après « PLAN D'ENSEMBLE »);
 - 2.5 ANNEXE « E-1 » : Acte de vente des berges;
 - 2.6 ANNEXE « E-2 » : Acte de vente aux fins des travaux routiers;
 - 2.7 ANNEXE « F » : En liasse : esquisses d'aménagement du PLAN D'ENSEMBLE (ci-après « ESQUISSES D'AMÉNAGEMENT »);
 - 2.8 ANNEXE « G » : En liasse : résolutions des parties;
 - 2.9 ANNEXE « H » : Protocole d'entente relatif à certaines obligations de la VILLE découlant de la vente par la CORPORATION des Berges (ci-après « PROTOCOLE ARRONDISSEMENT »);
 - 2.10 ANNEXE « I » : Protocole d'entente intervenu en 1996 entre la Ville de Verdun et la CORPORATION.
- 3 **VENTE DE TERRAINS**

a) **Vente**

3.1 La CORPORATION s'engage, aux termes de l'acte de vente joint au présent protocole d'entente comme Annexe « E-2 », sujet aux clauses, conditions et considérations y prévues, à vendre à la VILLE les emplacements d'une superficie brute approximative de 300 350 pieds carrés aux fins de l'aménagement des infrastructures routières identifiées au PLAN DE SITE.

3.2 La cession visée au paragraphe 3.1 devra intervenir en considération du paiement par la VILLE à la CORPORATION d'une somme de TROIS MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (3 250 000 \$), telle somme étant payable en entier par la VILLE lors de la signature par les parties de l'acte de vente E-2.

3.3 Tout ajustement de superficie se fera au prix unitaire de DIX-SEPT DOLLARS le pied carré (17 \$ par pied carré).

3.4 L'acte de vente ci-avant prévu devra intervenir devant le notaire choisi par les parties dans les trente (30) jours faisant suite au dépôt des nouveaux lots au registre foncier. Pour ce faire, la CORPORATION s'engage à déposer auprès de la VILLE, dans les trente (30) jours des présentes, un plan de subdivision prévoyant ces nouveaux lots. La VILLE s'engage, pour sa part, à émettre un permis d'opération cadastrale dans les trente (30) jours du dépôt de ce plan si ce dernier est conforme aux exigences réglementaires de la VILLE. Les parties se partageront également tous les frais de subdivision et de cession des emplacements précités (frais de notaire, de publication et de copie de chacun des actes de cession).

b) Ajustement du prix de vente

3.5 Le prix de vente des Berges décrites aux PLANS DES BERGES constitue une valeur escomptée pour le bénéfice de la VILLE. Cette valeur a été convenue entre les parties sur la base du potentiel de développement immobilier du SITE qui découle directement de l'exécution par la VILLE des conditions prévues à l'acte de vente E-1 (lequel a préséance sur les présentes en cas de contradiction), lesquelles conditions sont des considérations essentielles à la vente des berges. Il est entendu entre les parties que n'eut été l'engagement de la VILLE de procéder aux travaux routiers prévus au PLAN DE SITE, la CORPORATION ne lui vendrait pas les berges aux conditions prévues audit acte ainsi qu'au PROTOCOLE ARRONDISSEMENT.

3.6 Les parties conviennent que le prix des Berges, sans l'escompte dont bénéficie la VILLE, serait de 3 000 000 \$, ce qui représente pour la Ville un escompte total de 1 000 000 \$. Conformément à l'acte de vente des Berges (E-1), les parties conviennent que cet escompte, soit la somme de 1 000 000 \$, constitue un ajustement du prix de vente des berges applicable aux Berges. Cet ajustement du prix des berges sera payable à NUNTIP, sur simple demande de sa part, advenant un cas de défaut prévu à l'acte de vente E-1 et à l'acte de vente E-2 (par renvoi à l'acte E-1).

3.7 Dans l'éventualité où le cas de défaut de la VILLE n'a pas pour effet d'empêcher la CORPORATION de réaliser les éléments prévus au PLAN D'ENSEMBLE, celle-ci aura l'obligation de construire sur le SITE, avant le 31 décembre 2019, des immeubles et équipements représentant une valeur foncière d'au moins 200 000 000 \$. Si cette obligation n'est pas satisfaite à cette date, la CORPORATION remboursera à la VILLE l'ajustement payé par cette dernière. Dans le cas où aucun ajustement n'a été payé par la VILLE à cette date et que cette condition n'est pas remplie par NUNTIP au 31 décembre 2019, NUNTIP perdra le

bénéfice des Conditions prévues à l'acte E-1 ainsi que celui de l'Ajustement du prix des Berges. Les parties conviennent qu'un défaut de la VILLE découlant d'une modification de zonage ou de la non réalisation des travaux routiers identifiés en bleu au PLAN DE SITE sera réputé constituer un empêchement pour la CORPORATION de réaliser les éléments prévus au PLAN D'ENSEMBLE.

4. AMÉNAGEMENTS

4.1 Sous réserve des conditions ci-avant prévues, la VILLE s'engage à déployer ses meilleurs efforts pour compléter, à ses frais et dans les meilleurs délais, les travaux de prolongement de la partie nord du boulevard René-Lévesque comprenant notamment l'aqueduc, l'égout sanitaire et pluvial, la canalisation électrique et de services, l'éclairage de rue, le mobilier urbain, l'aménagement paysager, la chaussée et les trottoirs de même que les voies d'accès. Ces travaux sont généralement désignés en « bleu » au PLAN DE SITE. Dans la mesure où la réglementation appropriée à de tels travaux est adoptée et approuvée, le cas échéant, la VILLE a l'obligation d'exécuter et de compléter les travaux conformément aux actes de vente E-1 et E-2. La VILLE s'engage à consulter NUNTIP en ce qui a trait au design et à l'emplacement du boulevard et des accès de manière à maximiser le potentiel de développement du SITE. La VILLE autorise l'Arrondissement Verdun et lui délègue toute la compétence nécessaire aux fins de la réalisation des obligations prévues au présent paragraphe.

4.2 La VILLE s'engage à respecter l'esprit des ESQUISSES D'AMÉNAGEMENT ci-jointes. Elle s'engage également à consulter NUNTIP préalablement au choix du mobilier urbain, du design et de l'aménagement paysager du boulevard René-Lévesque et des voies d'accès, le cas échéant, et à suivre en cette matière les décisions prises d'un commun accord par les parties.

4.3 Dans tous les cas, la VILLE s'engage à procéder à l'aménagement paysager des abords des routes et du talus identifiés au PLAN DE SITE et à y procéder à la plantation d'arbres de manière à atténuer l'impact des nuisances découlant de la présence de l'autoroute et des voies d'accès à celle-ci. Ces travaux seront exécutés aux frais de la VILLE et après consultation auprès de NUNTIP. De manière préliminaire, les parties conviennent que l'aménagement de monticules pourra être considéré comme mesure de mitigation.

4.4 Dans l'éventualité où la Ville doit exproprier le terrain faisant présentement l'objet d'un bail visant l'aménagement d'une station-service (voir l'emplacement désigné sur le PLAN DE SITE), NUNTIP consent à rembourser la VILLE pour la partie de l'indemnité qu'elle aura payée en excédent du prix unitaire au pied carré qu'elle aurait autrement payé à titre

d'ajustement en vertu du paragraphe 3.3 des présentes en acquérant ce terrain de gré à gré de la CORPORATION conformément aux présentes. Toute autre expropriation sur le SITE devra au préalable recevoir le consentement de NUNTIP pour ne pas constituer un Cas de Défaut au sens des actes E-1 et E-2.

5. INFRASTRUCTURES LOCALES

Les infrastructures destinées à desservir les immeubles riverains du SITE (aqueduc, égout sanitaire et pluvial, chaussée, trottoirs, mobilier urbain, etc.) (les parties conviennent que cette disposition ne vise pas les infrastructures dont le coût est assumé par la VILLE et qui sont en partie représentées au PLAN DE SITE) seront réalisées par NUNTIP, à ses frais, au fur et à mesure de l'avancement des différentes phases du développement immobilier. À cette fin, le PLAN D'ENSEMBLE constitue un document d'orientation établissant le concept du développement. Les parties conviennent que ce développement dans son ensemble est tributaire de sa viabilité économique et que sa réalisation complète ne saurait être exigée par la VILLE dans la mesure où cette composante n'est pas assurée.

6. GARANTIES

Tous les emplacements précités sont cédés à la VILLE avec la garantie du droit de propriété et des faits personnels du vendeur seulement et sans aucune garantie quant **i)** aux défauts cachés, **ii)** à la conformité des emplacements à toute loi ou règlement applicable, **iii)** aux servitudes apparentes ou occultes pouvant les grever et **iv)** à la qualité du sol, du sous-sol ou, plus précisément, quant à l'absence de contaminants dans le sol. La VILLE reconnaît qu'elle s'en rapporte entièrement à ses propres inspections et vérifications des emplacements qu'elle acquiert à ses risques et périls. Pour sa part, la CORPORATION représente à la VILLE que les emplacements lui sont cédés libres de toute dette, hypothèque ou charge quelconque, outre celles prévues à l'acte, le cas échéant.

7. TERRAIN DE PRATIQUE ET MINI-GOLF

L'aménagement de parcs et pistes cyclables sur les berges du SITE entraînera la cessation d'exploitation du mini-golf. NUNTIP réalisera à ses frais les travaux de démolition ou de relocalisation du mini-golf et du terrain de pratique. NUNTIP s'engage à installer des filets de protection du public aux limites du terrain de pratique préalablement à l'aménagement des berges. Les frais reliés à cette obligation seront partagés par les parties à parts égales. Également, la VILLE s'engage à collaborer avec NUNTIP et à déployer ses meilleurs efforts pour que l'évaluation et la taxation du terrain de pratique soient similaires à celles applicables à un terrain de golf bénéficiant de l'application du régime préférentiel prévu à la *Loi sur la fiscalité municipale*. Il est entendu que le mini-golf et le terrain de pratique

sont des activités commerciales temporaires, que NUNTIP n'a aucune obligation de maintenir ces activités et qu'elle peut, à son gré, les modifier ou y mettre fin.

8. **INTERVENTION OU CESSIONS CONTEMPORAINES**

Les corporations Nunsubco Deux Inc. et Promentco Inc. interviennent au présent protocole d'entente pour céder à NUNTIP les droits qu'elles détiennent dans le protocole intervenu en 1991 et qui sont pertinents aux présentes. Les intervenantes agissent et sont représentées aux présentes par Samuel Gossard, autorisé à signer le présent protocole d'entente aux termes des résolutions adoptées à une séance du conseil d'administration de chacune des intervenantes tenue le 19 septembre 2006, dont copies sont jointes en liasse au présent protocole d'entente comme **annexe « G »**.

9 **CESSION DES DROITS DANS LE PROTOCOLE D'ENTENTE**

Une partie ne peut céder en tout ou en partie les droits et obligations lui résultant du présent protocole d'entente sans avoir préalablement obtenu le consentement de l'autre partie, lequel ne saurait être retenu sans motif raisonnable. Malgré ce qui précède, chacune des personnes formant la CORPORATION peut, sans le consentement préalable de la VILLE, céder tout ou partie de ses droits dans le présent protocole à une tierce partie qui lui est étroitement liée.

10. **RÈGLE DE PRÉSÉANCE**

En cas d'incompatibilité entre le présent protocole d'entente et celui précité datant de 1991 (Annexe « A »), les parties conviennent que le présent protocole d'entente aura préséance sur celui de 1991.

11. **VALEUR DES IMMEUBLES**

Les parties conviennent que la valeur des immeubles indiquée au présent protocole d'entente a été établie en tenant compte d'un ensemble de facteurs et pour les seules fins de permettre aux parties de conclure le présent protocole d'entente. Notamment, cette valeur est intimement liée au potentiel de développement immobilier de la pointe nord de l'Île des Sœurs qui découle de la réalisation des obligations de la VILLE aux termes du présent protocole et de celui joint comme Annexe « H ». En conséquence, la VILLE s'engage à ne pas utiliser cette valeur pour d'autres fins et notamment pour des fins reliées au rôle d'évaluation foncière. La CORPORATION réserve par les présentes tous ses droits à cet égard.

12. **AVIS**

Toute communication en rapport avec la présente entente doit être faite par écrit et communiquée à l'autre partie par télécopieur ou par messenger de la manière suivante, savoir :

12.1 **dans le cas de la VILLE, à :**

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT VERDUN
4555, avenue Verdun
Arrondissement Verdun
Ville de Montréal (Québec) H4G 1M4

Attention du greffier

12.2 **dans le cas de la NUNTIP, à :**

Nuntip Inc.
14, Place du Commerce
Bureau 320
L'Île des Sœurs
Arrondissement Verdun
Ville de Montréal (Québec) H3E 1T5
Attention du président

12.3 **dans le cas de Nunsubco Deux , à :**

Nunsubco Deux Inc.
14, Place du Commerce
Bureau 320
L'Île des Sœurs
Arrondissement Verdun

Ville de Montréal (Québec) H3E 1T5
Attention du président

12.4 dans le cas de Promentco, à :

Promentco Inc.
14, Place du Commerce
Bureau 320
L'Île des Sœurs
Arrondissement Verdun
Ville de Montréal (Québec) H3E 1T5
Attention du président

12.5 dans le cas de Cité de l'Île, à :

Les développements Cité de l'Île Inc.
2000, rue Peel
Arrondissement Ville-Marie
Ville de Montréal (Québec) H3A 2W5
Attention du président

ou à toute autre adresse communiquée au préalable à l'autre partie de la manière ci-devant stipulée. Toute communication par télécopieur sera réputée reçue au moment de son expédition, et toute communication transmise par messenger sera réputée reçue au moment de sa livraison à l'adresse du destinataire.

13. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent protocole d'entente entre en vigueur et lie les parties dès sa signature ou s'il y a lieu, dès qu'il est approuvé conformément à la loi par la VILLE et par NUNTIIP et CITÉ DE L'ÎLE.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ le présent protocole d'entente ce 21^e jour de ~~septembre~~ 2006

VILLE DE MONTRÉAL

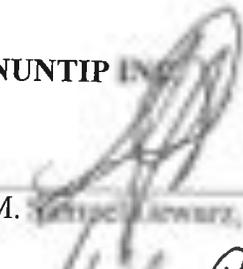
par

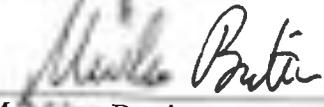
M. ~~Claude Trudel~~, maire de
Arrondissement de Verdun

par

Mme Louise Hébert, secrétaire du conseil
de l'arrondissement de Verdun

NUNTIP INC.

par 
M. Samuel Gewurz, président

et par : 
M. Milos Bratin

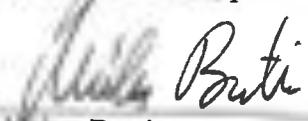
LES DÉVELOPPEMENTS CITÉ DE L'ÎLE INC.

par 
M. Daniel D...

par 
M. Samuel Gewurz

NUNSUBCAUDÉUX INC.

par 
M. Samuel Gewurz, président

et par : 
M. Milos Bratin

FROMENTU INC.

par 
M. Samuel Gewurz, président

**PROTOCOLE DE DÉVELOPPEMENT
DE LA POINTE NORD DE L'ÎLE-DES-SŒURS**

ENTRE :

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public constituée le premier janvier deux mille deux (2002) en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-31.4), ayant une place d'affaires au 4555, rue de Verdun à Montréal, Province de Québec, H4G 1M4, Canada, agissant et représentée par Claude Trudel, maire de l'arrondissement Verdun et par Louise Hébert, directrice du bureau d'arrondissement et secrétaire du conseil d'arrondissement de l'arrondissement Verdun, dûment autorisés aux présentes en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* et aux termes de la résolution numéro CA 09210317 adoptée par le conseil d'arrondissement à sa séance du 24 juillet deux mille neuf (2009),

laquelle résolution est jointe comme **Annexe « A »** aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les représentants ;

(ci-après la « **Ville** »)

NUNTIP INC., personne morale légalement constituée, ayant son principal bureau au 14, Place de Commerce, Bureau 120, arrondissement Verdun, Ville de Montréal, agissant et représentée aux présentes par Samuel Giroux et Milan Boudin ou Aaron Remer, autorisés à signer le présent protocole d'entente aux termes d'une résolution adoptée à une séance de son conseil d'administration tenue le 6 mai 2009, dont copie est jointe à la présente convention comme **Annexe « B »**;

(ci-après « **Nuntip** »)

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE Nuntip est propriétaire d'une parcelle de terrain d'une superficie approximative d'UN MILLION de pieds carrés (1 000 000 pi.²), situé dans la portion Nord de l'Île-des-Sœurs (la « **Pointe Nord** »);

ATTENDU QUE Nuntip a préparé un plan d'ensemble du développement de la Pointe Nord et que de ce plan d'ensemble devrait découler un développement immobilier d'une valeur foncière approximative de SEPT CENT MILLIONS DE DOLLARS (700 000 000,00 \$);

ATTENDU QUE le plan d'ensemble est le résultat de l'implication de divers urbanistes qui ont travaillé de concert avec la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement de Verdun et que le plan d'ensemble incorpore un réseau de parcs riverains qui constitue un élément fondamental du développement intégré de la Pointe Nord;

ATTENDU QUE Nuntip a investi et investira au total une somme approximative de SEPT CENT MILLE DOLLARS (700 000,00 \$) en divers honoraires professionnels pour la conception et la réalisation de plans d'aménagement des parcs et de la plaza situés sur la Pointe Nord et ce, en conformité avec le plan d'aménagement général de la Pointe Nord et la volonté de la Ville;

ATTENDU QU'au protocole d'entente intervenu le 19 décembre 1991 entre la Ville de Verdun, Nunsubco Deux inc. et Promentco inc. et les Investissements Île des Sœurs inc., Nunsubco Deux inc. et Promentco inc. ont cédé à la Ville de Verdun, pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces récréatifs, un terrain de HUIT CENT MILLE pieds carrés (800 000 pi.²) correspondant à la superficie requise pour le paiement des taxes pour fins de parcs pour divers terrains incluant ceux situés sur la Pointe Nord en vue de la subdivision éventuelle des terrains inscrits à l'Annexe « K » audit protocole et qu'à cet égard, les obligations de Nuntip sont réputées accomplies à la satisfaction de la Ville;

ATTENDU QUE dans le protocole d'entente intervenu le 19 décembre 1991 entre la Ville de Verdun, Nunsubco Deux inc. et Promentco inc., les parties ont convenu du principe que la Ville de Verdun devait pourvoir à la construction et à l'aménagement des services publics municipaux et des infrastructures requises pour le développement dans la mesure où ces travaux ont été effectués à ses frais et dans la mesure où les compagnies précitées procédaient à la mise en œuvre et à la construction d'un projet immobilier d'une valeur foncière équivalente ou supérieure à dix (10) fois le coût des infrastructures installées par la Ville;

ATTENDU QUE la Ville reconnaît la nécessité de pourvoir à l'aménagement des parcs et de la plaza sur la Pointe Nord de sorte qu'ils profitent à l'ensemble des résidents de L'Île-des-Sœurs et, plus particulièrement, aux employés de Bell Canada et aux futurs résidents de la Pointe Nord;

ATTENDU QU'à cette fin, la Ville désire acquérir de Nuntip les terrains visés aux plans d'aménagement des parcs et de la plaza, situés sur la Pointe Nord ainsi que les plans précités et s'engage à aménager ces parcs et plaza conformément aux plans et dans le respect de l'échéancier de construction prévu aux présentes;

ATTENDU QUE le prix convenu pour l'acquisition des terrains précités sera payable en argent comptant;

ATTENDU QUE la Ville reconnaît que cet investissement dans la construction des parcs, de la préservation d'espaces verts et de la plaza est notamment fonction des retombées fiscales liées au développement précité de la Pointe Nord;

ATTENDU QUE Nuntip reconnaît pour sa part que ses investissements dans le développement précité de la Pointe Nord sont intimement **liés** et **subordonnés** à l'obligation de la Ville de construire, conformément à l'échéancier de construction prévu aux présentes, des parcs et de la plaza;

ATTENDU QUE Nuntip dépensera (à partir de 2009) la somme approximative de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000,00 \$) pour la promotion et la mise en marché du développement de la Pointe Nord, incluant notamment la mise en vente du bloc F d'une valeur foncière approximative de QUARANTE-CINQ MILLIONS DE DOLLARS (45 000 000,00 \$), lequel constitue un microcosme représentant le type de développement projeté sur la Pointe Nord;

ATTENDU QUE le développement du bloc F joue un rôle catalyseur dans le développement de la Pointe Nord;

ATTENDU QUE le développement de la Pointe Nord à l'intérieur des meilleurs délais présente pour la Ville un intérêt social et financier marqué qu'elle entend promouvoir;

ATTENDU QU'IL est également nécessaire d'exécuter des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux afin de permettre la réalisation du plan d'ensemble sur la Pointe Nord;

ATTENDU QUE la réalisation de tels travaux est assujettie à la conclusion d'une entente relative aux travaux municipaux conformément à l'article 4 du *Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux* (le « **Règlement** ») adopté par le conseil de la Ville de Montréal;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1) INCLUSION DU PRÉAMBULE ET DES ANNEXES

1.1 Le préambule fait partie intégrante du présent protocole d'entente.

1.2 Les annexes suivantes sont jointes aux présentes et en font partie intégrante :

- 1.2.1 ANNEXE « A » : Résolutions de la Ville de Montréal
- 1.2.2 ANNEXE « B » : Résolutions de Nuntip inc., Nunsubco Deux inc. et Promentco inc.
- 1.2.3 ANNEXE « C » : Plan de la Pointe Nord et des blocs
- 1.2.4 ANNEXE « D » : Identification des terrains devant être vendus à la Ville par Nuntip – « Terrains Île-des-Sœurs »
- 1.2.5 ANNEXE « E » : Abrogée
- 1.2.6 ANNEXE « F » : Acte de vente - « Terrain de l'Île »
- 1.2.7 ANNEXE « G » : Abrogée
- 1.2.8 ANNEXE « H » : Abrogée
- 1.2.9 ANNEXE « I » : Plan du lien avec la portion sud de L'Île des Sœurs et du parc Le Ber préparé par Projet Paysage
- 1.2.10 ANNEXE « J » : Plans concept et spécifications préliminaires de l'aménagement du parc central, de la plaza, des haltes et du chalet du parc
- 1.2.11 ANNEXE « K » : Budget, ventilation des coûts et phasage des travaux décrits à l'annexe « J »
- 1.2.12 ANNEXE « L » : Entente relative aux travaux municipaux

ARTICLE 2) ACQUISITION DES TERRAINS

2.1 La Ville accepte d'acquérir de Nuntip un terrain d'une superficie totale approximative de QUATRE VINGT ONZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE DIX NEUF pieds carrés (91 579 pi.²) situé sur la Pointe Nord et constitué de trois parcelles distinctes, plus précisément identifiées

au plan en Annexe « D » par les sigles « P1, P2, P3 » et collectivement désignées par l'expression le « **Terrain de l'Île** ».

2.2 La Ville acquerra le **Terrain de l'Île** en contrepartie du paiement à Nuntip de la somme de QUATRE MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE CINQ MILLE DOLLARS (4 465 000 \$) (taxes en sus).

2.3 Conformément aux présentes et à l'acte de vente du **Terrain de l'Île** dont copie est jointe à la présente en Annexe « F », la Ville acquiert le **Terrain de l'Île** pour et dans l'objectif spécifique d'exécuter les Travaux (ci-après décrits à l'article 4.2) selon les échéanciers applicables à chacun des blocs ci-après décrits, dans la mesure où Nuntip débute les travaux conformément audit article.

2.4 Les parties s'engagent à signer l'acte de vente du **Terrain de l'Île** le plus rapidement possible suivant l'obtention des crédits nécessaires et de toutes les autorisations requises, devant le notaire choisi par la Ville, et dont copie est jointe à la présente en Annexe « F ».

2.5 Le **Terrain de l'Île** sera vendu à la Ville avec la garantie des titres de propriété et avec la garantie quant à la qualité des sols eu égard à l'aménagement à des fins de parcs. À ce dernier sujet, Nuntip fournira au moins trente jours précédents la signature de l'acte de vente (Annexe « F »), une étude de caractérisation des sols (conformément au devis fourni par la Ville) attestant de la conformité environnementale de ceux-ci pour aménager lesdits parcs. Advenant que la Ville ne se déclare pas satisfaite des résultats, Nuntip et la Ville conviendront d'une entente à être entérinée par les parties pour diminuer le prix de vente ou pour permettre à Nuntip d'effectuer les travaux de réhabilitation à la satisfaction de la Ville avant la signature de l'acte de vente.

2.6 Tous les frais légaux ainsi que les frais d'arpentage engagés pour la préparation du présent protocole et des actes requis (incluant les frais de subdivision de terrain), de préparation, de publication ainsi que les copies des actes ci-avant prévus seront partagés à parts égales entre les parties lors de la signature des actes de transfert et d'échange ci-avant prévus.

ARTICLE 3) ACQUISITION DES PLANS

La Ville acquiert par ailleurs, les plans d'aménagement du parc central, de la plaza et des haltes (les « **Plans** ») situés sur la Pointe Nord, lesquels sont joints à l'Annexe « J » et dont le coût de préparation est entièrement assumé par Nuntip.

ARTICLE 4) AMÉNAGEMENT DES PARCS, DES ESPACES VERTS ET DE LA PISTE CYCLABLE

4.1 PARC LE BER ET LIEN SOUS LE PONT

La Ville s'engage à améliorer le réseau piétonnier et celui de la piste cyclable sur la Pointe Nord, sous le pont et d'aménager le parc Le Ber ainsi que les terrains bordant le pont, le tout conformément au plan préparé par Projet Paysage et dont copie est jointe à la présente en Annexe « I ». La Ville s'engage à débiter les travaux au plus tard en 2010 et à les compléter au plus tard en 2011. Les parties conviennent que les travaux devant être réalisés sous le Pont Champlain sont assujettis à l'autorisation préalable du MDDEP.

4.2 PARC CENTRAL ET PLAZA

4.2.1 La Ville s'engage à construire le parc central, la plaza, le chalet du parc et les haltes conformément aux Plans (les « **Travaux** »). Ces plans pourraient être modifiés et améliorés, le tout sujet à approbation et conformément au budget établi. Les Travaux seront exécutés par la Ville en deux (2) phases (l'« **Obligation de la Ville** ») :

- (a) La Ville s'engage à débiter la **première phase** (tel qu'indiqué en rouge à la page 15 de l'Annexe « J ») à sa convenance, mais au plus tard à la date du début de la construction du bloc F par Nuntip, et s'engage à compléter la **première phase** au plus tard à l'achèvement substantiel du bloc F par Nuntip (voir plan en Annexe « C »).
- (b) La Ville s'engage à débiter la **deuxième phase** (tel qu'indiqué en rouge à la page 15 de l'Annexe « J ») à sa convenance, mais au plus tard à la date du début de la construction du bloc C ou D par Nuntip, et s'engage à compléter la **deuxième phase** au plus tard à l'achèvement substantiel d'une partie du bloc C ou d'une partie du bloc D, et ce, selon le choix de Nuntip (voir Annexe « C »).

4.2.2 Les parties conviennent, conformément à l'article 1500 du *Code civil du Québec*, que l'Obligation de la Ville consiste à faire les Travaux et qu'à ce titre, elle est valable.

4.2.3 Les parties conviennent également, suivant l'article 1501 du *Code civil du Québec*, que l'Obligation de la Ville dépend uniquement et exclusivement de la condition à l'effet que Nuntip ou son mandataire débute la construction du bloc F ou, le cas échéant et respectivement, d'une partie du bloc C ou du bloc D.

4.2.4 Les Travaux devront être planifiés et exécutés par la Ville de manière à limiter au maximum toute obstruction dans l'exécution par Nuntip des travaux de construction des blocs F, C et/ou D. Les travaux de Nuntip devront également être planifiés et exécutés de manière à limiter toute obstruction dans l'exécution des Travaux.

4.2.5 Les Plans ont été élaborés de manière à respecter le budget établi par la Ville pour le parc central, la plaza, les haltes, le chalet du parc, et la portion de la rue faisant face à ces terrains, le tout tel que décrit à l'Annexe « J ».

4.2.6 Nuntip paiera les honoraires de Projet Paysage, de Lemay Michaud et de tout autre professionnel impliqué dans la préparation des Plans et devis requis pour compléter les Plans pour construction. Pour plus de précision, les parties conviennent que les coûts de surveillance et de supervision des Travaux sont à la charge de la Ville.

4.2.7 Il est expressément convenu entre les parties, et il s'agit d'une considération intrinsèque, que la Ville n'apportera aucune modification aux Plans sans avoir au préalable obtenu l'accord de Nuntip, lequel ne pourra être retenu sans motif raisonnable. Les parties conviennent qu'il est de l'essence des présentes que le budget d'aménagement prévu à l'Annexe « K » soit respecté et qu'à cet égard, elles déploieront les efforts nécessaires à l'atteinte de cet objectif mutuel.

4.2.8 À titre de précision, les Plans joints aux présentes sont des esquisses préliminaires ainsi que des spécifications préliminaires. Nuntip s'engage à remettre à la Ville, dans les cent vingt (120) jours de leur acceptation de principe formelle par la Ville, des plans complets d'aménagement du parc central, de la plaza, des haltes et du chalet du parc.

4.2.9 Les parties conviennent qu'il est de l'essence des présentes que les Travaux soient exécutés par la Ville en stricte conformité avec les Plans conformément aux échéanciers ci-avant prévus. Tout changement demandé par la Ville après l'acceptation des Plans entraînera des frais de conception qui seront assumés par la Ville. La Ville reconnaît que le développement du parc central, de la plaza, du chalet du parc et des haltes constitue un élément fondamental du développement et de mise en marché par Nuntip de la Pointe Nord qui est à la base des ententes contenues aux présentes.

4.2.10 L'Obligation de la Ville, pour la portion des Travaux qui est relative à l'aménagement des parcs situés dans les berges identifiées à l'Annexe « C » est assujettie à l'obtention préalable d'une autorisation du MDDEP.

4.2.11 Les haltes situées sur la promenade riveraine seront utilisées pour y incorporer potentiellement ou non des affiches, enseignes à tableaux à caractère historique ou environnemental. Le cas échéant, les thèmes



abordés et élaborés à cette occasion seront déterminés par la Ville après consultation du comité formé à cette fin par les parties. Une provision pour la construction et le contenu des haltes est incluse à l'estimation jointe à l'Annexe « K ».

ARTICLE 5) GESTION DE CERTAINS ÉQUIPEMENTS

La Ville a pour objectif que le parc central et la plaza soient animés et desservis de manière à maximiser l'utilisation et la jouissance des lieux par les résidants. Il est dans l'intérêt de Nuntip d'aider la Ville à atteindre cet objectif et d'en gérer le bon fonctionnement des aménagements afin de satisfaire les besoins divers des résidants et des autres insulaires. Par conséquent, Nuntip et la Ville s'engagent à négocier une entente relativement à la coordination et à la gestion de l'animation de la plaza et du centre d'interprétation et la location de bicyclettes, de kayaks ainsi que la restauration, le cas échéant.

ARTICLE 6) DÉVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES

Les parties conviennent que les travaux d'infrastructures, de raccordement ainsi que les travaux afférents à ceux-ci seront réalisés conformément à l'Annexe « L » et que les coûts et frais engagés pour ce faire seront partagés entre elles conformément à ce qui y est prévu.

Il est également convenu que Nuntip pourrait aménager un stationnement souterrain sous certaines infrastructures publiques à être cédées à la Ville, notamment des rues. Advenant pareilles circonstances, Nuntip et la Ville devront convenir d'un protocole d'occupation du domaine public, notamment en tréfonds, étant entendu que la Ville conservera la propriété de la superficie ainsi que du tréfonds. Nuntip est également avisée, qu'en pareilles circonstances, les dispositions pertinentes du *Règlement sur l'occupation du domaine public* s'appliqueront.

ARTICLE 7) DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

7.1 CESSION DE DROITS

Les corporations Nunsubco Deux inc. et Promentco inc. interviennent au présent protocole d'entente pour céder à NUNTIP les droits qu'elles détiennent dans le protocole intervenu en 1991 et qui sont pertinents aux présentes. Les intervenantes agissent et sont représentées aux présentes par Samuel Gewurz, autorisé à signer le présent protocole d'entente aux termes des résolutions adoptées à une séance du conseil d'administration de



chacune des intervenantes tenue le 6 mai 2009, dont copies sont jointes en liasse au présent protocole d'entente à l'Annexe « B ».

7.2 CESSION DES DROITS

Une partie ne peut céder en tout ou en partie les droits et obligations lui résultant du présent protocole d'entente, sans avoir préalablement obtenu le consentement de l'autre partie, lequel ne saurait être retenu sans motif raisonnable. Malgré ce qui précède, Nuntip peut, sans le consentement préalable de la Ville, céder tous ou partie de ses droits dans le présent protocole à une tierce partie qui lui est étroitement liée.

7.3 VALEUR DES IMMEUBLES

Les parties conviennent que la valeur des immeubles indiquée au présent protocole d'entente a été établie en tenant compte d'un ensemble de facteurs et pour les seules fins de permettre aux parties de conclure le présent protocole d'entente. Notamment, cette valeur est intimement liée au potentiel de développement immobilier de la Pointe Nord de L'Île-des-Sœurs qui découle de la réalisation des obligations de la Ville aux termes du Protocole d'entente (incluant ses annexes) intervenu en date du 21 septembre 2006 entre la Ville de Montréal, Les Développements Cité de l'Île inc. et Nuntip inc.

7.4 AVIS

Toute communication en rapport avec la présente entente doit être faite par écrit et communiquée à l'autre partie par télécopieur ou par messenger de la manière suivante, savoir :

(a) **À la Ville :**

VILLE DE MONTRÉAL, ARRONDISSEMENT VERDUN

4555, avenue Verdun
Arrondissement Verdun
Montréal (Québec) H4G 1M4

À l'attention du greffier

(b) **À Nuntip :**

NUNTIP INC.

14, Place du Commerce
Bureau 320
L'Île-des-Sœurs, Arrondissement Verdun
Montréal (Québec) H3E 1T5

À l'attention du Président

(c) **dans le cas de Nunsubco Deux , à :**

Nunsubco Deux inc.

14, Place du Commerce

Bureau 320

L'Île des Sœurs, Arrondissement Verdun

Montréal (Québec) H3E 1T5

Attention du président

(d) **dans le cas de Promentco, à :**

Promentco inc.

14, Place du Commerce

Bureau 320

L'Île des Sœurs, Arrondissement Verdun

Montréal (Québec) H3E 1T5

Attention du président

ou à toute autre adresse communiquée au préalable à l'autre partie de la manière ci-devant stipulée. Toute communication par télécopieur sera réputée reçue au moment de son expédition, et toute communication transmise par messenger sera réputée reçue au moment de sa livraison à l'adresse du destinataire.

ARTICLE 8) ENTRÉE EN VIGUEUR

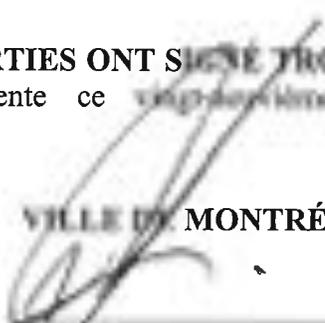
Le présent protocole d'entente entre en vigueur et lie les parties dès sa signature ou s'il y a lieu, dès qu'il est approuvé conformément à la loi par la VILLE et par NUNTIP.



EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ TROIS ORIGINAUX
du présent protocole d'entente ce ~~vingt-neuvième~~ (29^e) jour de
septembre 2009.

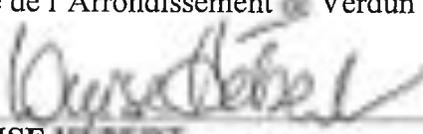
VILLE DE MONTRÉAL

par


CLAUDE TRUDEL

Maire de l'Arrondissement de Verdun

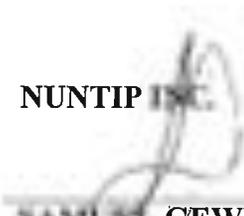
par


LOUISE HÉBERT

Secrétaire du conseil de l'Arrondissement
de Verdun

NUNTIP INC.

par


SAMUEL GEWURZ, président

et par :

NUNSUBILIEUX INC.

par


SAMUEL GEWURZ, président

et par

PROMESICO INC.

par


SAMUEL GEWURZ, président





POINTE
NORD
MND

GUIDE D'AMENAGEMENT DE LA
POINTE NORD

www.mnd-architectes.com



GUIDE D'AMÉNAGEMENT DE LA POINTE NORD



29389

24 SEPTEMBRE 2010



TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	1
1.1	Objectif du guide	1
1.2	Interprétation et portée des critères	1
1.3	Contenu du guide	1
1.4	Localisation	2
1.5	Le site	3
2	CONCEPT ET VISION D'AMÉNAGEMENT	4
2.1	Mise en contexte	4
2.2	Énoncé de vision	4
2.3	Plan d'ensemble	5
2.4	Principaux objectifs	6
2.5	Principes d'aménagement	8
2.6	Structure bâtie : les blocs urbains	12
2.7	Hauteur, implantation et volumétrie	15
2.8	Distribution des usages	24
2.9	Le réseau des espaces publics	25
2.10	Approche de développement durable	27
3	PARTI ARCHITECTURAL	28
3.1	Vision architecturale	28
4	PARTI PAYSAGER	33
4.1	Objectifs et critères généraux d'aménagement des espaces extérieurs	33

1 INTRODUCTION

1.1 OBJETIF DU GUIDE

Le présent guide et les critères qui le composent constituent un outil de planification qui permet à Proment d'orienter la nature et la forme des bâtiments et des aménagements qui seront construits dans le secteur de la Pointe Nord de l'île des Soeurs. Il est le fruit d'une profonde réflexion visant le développement d'un projet multifonctionnel de qualité et la création d'un milieu de vie urbaine unique. Le présent document prend essence sur la base de ces deux principes fondamentaux et il instrumente l'élaboration des propositions d'aménagement en plus de les documenter.

Le présent guide traduit les objectifs d'aménagement suivants dans leur mise en œuvre dans le secteur de la Pointe Nord :

- Développer un ensemble urbain propice à la mixité d'usages et de typologies architecturales;
- Créer un voisinage résidentiel en relation avec le parc d'affaires présentement adjacent; Intégrer à la planification du projet et à sa mise en œuvre les principes de base de développement durable en vue d'obtenir du Conseil américain du bâtiment durable (U.S. Green Building Council) une certification LEED[®]-ND (projet pilote);
- Offrir une diversité de produits résidentiels capables de répondre aux besoins d'un large éventail de ménages;
- Aménager un nombre généreux d'espaces verts, parcs, places publiques et sentiers piétons et pistes cyclables.

1.2 INTERPRÉTATION ET PORTÉE DES CRITÈRES

Les utilisateurs du guide ne doivent pas faire une interprétation stricte des normes et critères qu'il regroupe. Ils doivent plutôt s'inspirer de l'esprit des objectifs d'aménagement que poursuit Proment pour la mise en œuvre du projet. Le guide est un complément aux différentes législations en vigueur sous les autorités municipale et provinciale. En aucun cas, il ne s'y substitue. Son contenu doit faire l'objet d'une approbation par résolution du Conseil d'arrondissement de Verdun conformément aux dispositions du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Le présent guide est reconnu légalement comme outil d'orientation du développement du secteur de la Pointe Nord. La corporation Proment se réserve le droit de modifier légèrement le plan directeur du projet. L'arrondissement de Verdun répute que ces changements ne nécessitent pas de nouvelle approbation globale du plan directeur, dans la mesure où ils n'affectent pas substantiellement l'esprit et les lignes directrices du présent guide.

Note : Les textes du guide ont priorité sur les photos.

1.3 CONTENU DU GUIDE

Le guide est construit comme un document de référence. Sa forme facilite la compréhension de l'utilisateur et favorise ainsi l'usage rapide et efficace de son contenu. Le guide regroupe :

- Une présentation du contexte d'insertion du projet de la Pointe Nord par rapport à son environnement immédiat;
- Une description générale de la vision d'aménagement du projet et de son concept d'organisation spatiale;
- L'approche de Proment en matière de développement durable et ses applications directes dans le développement de la Pointe Nord;
- La formulation des critères architecturaux et paysagers;
- La description des principes de mise en œuvre du projet.

1.4 LOCALISATION



Montreal

L'île des Sœurs est située au sud-ouest de l'île de Montréal et fait partie intégrante de l'arrondissement de Verdun depuis 1966. Desservie par les autoroutes 15 et Bonaventure, elle est en soi un microcosme urbain à proximité du centre-ville de Montréal. Sa nature insulaire lui permet toutefois de se positionner à titre d'oasis de calme et de nature pour ses résidents.



Île des Sœurs

Anciennement connue sous le toponyme d'île Saint-Paul, l'île des Sœurs doit son nom à la congrégation religieuse qui s'en est départi en 1957. En 1965, elle a fait l'objet d'une vaste planification urbanistique. Actuellement, environ 18 000 personnes y résident et plus de 6 000 y travaillent chaque jour dans divers secteurs d'affaires, allant des commerces de quartier à des sièges sociaux d'entreprises multinationales.



Pointe Nord

Le projet est situé à la pointe nord de l'île dans le quadrant nord-est formé par l'autoroute Bonaventure, l'autoroute 15 et l'amorce du pont Champlain. Le site borde également le fleuve sur plus de la moitié de son périmètre, offrant des vues imprenables sur la Rive-Sud de Montréal, la Montérégie et le centre-ville de Montréal. Le secteur visé par le présent guide d'aménagement est adjacent au parc d'affaires en développement et comprend déjà une piste cyclable aménagée en bordure du fleuve.



1.5 LE SITE

La Pointe Nord de l'île des Socurs est d'une superficie totale de 22 hectares. La moitié nord-ouest de la Pointe est affectée à la création du parc d'affaires où loge d'ailleurs le complexe Bell. L'autre portion au nord-est de la pointe qui fait l'objet de ce guide est destinée à un développement urbain mixte (habitation, bureaux, commerces de détail, etc). Les berges circonscrivant la Pointe Nord sont aménagées en grand espace public avec plusieurs composantes (parc, piste cyclable, etc).



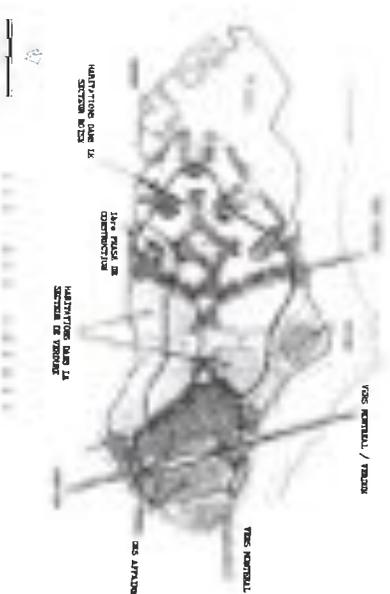
2 CONCEPT ET VISION D'AMÉNAGEMENT

2.1 MISE EN CONTEXTE

La Pointe Nord de l'île des Sœurs est localisée en bordure du fleuve et à la croisée de deux grands axes autoroutiers majeurs. Cela lui confère une position stratégique pour un développement urbain de qualité. Le plan directeur, élaboré en 1965 selon une approche visionnaire de conception intégrée, prévoyait alors une cité-jardin où se côtoieraient différentes typologies d'habitation au sein de multiples îlots de verdure, des pôles commerciaux et civiques desservant les besoins de la population et de multiples liens piétons offrant sécurité et confort à ses résidents. Depuis 40 ans, l'île des Sœurs s'est enrichie de milliers de résidents et de travailleurs et s'est adaptée à leurs besoins au rythme des générations.

2.2 ÉNONCÉ DE VISION

Le secteur de la Pointe Nord représente aujourd'hui le dernier fragment de l'île à être développé. Dans un monde en constante évolution, la corporation Proment s'est adaptée aux réalités du marché, tout en respectant la vision énoncée il y a plus de 40 ans. Proment a donc opté pour la consolidation du pôle urbain de la Pointe Nord en intégrant les tendances actuelles en matière de design urbain et de développement durable et responsable en mettant l'accent sur la mixité d'usages. Cette cohabitation des usages favorise la création d'un pôle urbain phare où la proximité des emplois et des habitations anime le nouveau quartier pour y créer un milieu convivial et diversifié. Le cadre bâti est voisin d'un environnement naturel, permettant de profiter des avantages d'un quartier urbain et dynamique tout en tirant profit de la proximité des espaces naturels au bord du fleuve. En affirmant sa vision de développement, Proment se donne des objectifs précis lui donnant la possibilité d'encadrer sa démarche tout en répondant à la demande d'une clientèle soucieuse de l'environnement dans lequel elle évolue.



Plan des affectations de l'île prévues en 1965-66



Vision du centre des affaires et de la Pointe Nord, 1965-66



Plan du premier secteur d'habitation prévu sous le concept de cité-jardin, 1965-66



Perspective de maisons d'appartement conçues par l'architecte Philip-David Bobrow, 1965

2.3 PLAN D'ENSEMBLE

..... Limite d'intervention ± 10 hectares

Note : Le plan illustré est à titre indicatif seulement.



2.4 PRINCIPAUX OBJECTIFS

Établir un milieu urbain vibrant

La densité du développement s'appuie sur une vision résolument urbaine des lieux, favorisant les activités tout au long de la journée et même après les heures de travail.

La densification du développement permet la préservation d'une plus grande superficie d'espaces naturels aux abords du projet.

Proximité et mixité d'usages

La mixité des usages permet à la population de la Pointe Nord d'y vivre et d'y travailler sans avoir besoin de se déplacer en automobile. Des places d'affaires et des commerces situés dans et autour du quartier permettent aux résidents de travailler non loin de leur résidence, à des distances de marche.

Favoriser l'expérience piétonne

Les rues et trottoirs sont aménagés pour permettre aux piétons d'évoluer en toute sécurité dans un milieu de vie convivial. Les déplacements actifs sont alors valorisés au détriment de l'utilisation de l'automobile.

Maximiser des vues sur la ville et le fleuve

La Pointe Nord offre des vues saisissantes sur la Rive-Sud, le fleuve, la Montérégie et le centre-ville de Montréal. La grille de rue a été conçue de manière à les mettre en valeur.

Concevoir une architecture moderne et intégrée

Le choix de matériaux de qualité allié à une conception réfléchie se reconnaît dans une facture architecturale urbaine et moderne. La cohérence et l'homogénéité du quartier sont de mise pour l'ensemble du bâti architectural.

Diversifier les typologies résidentielles

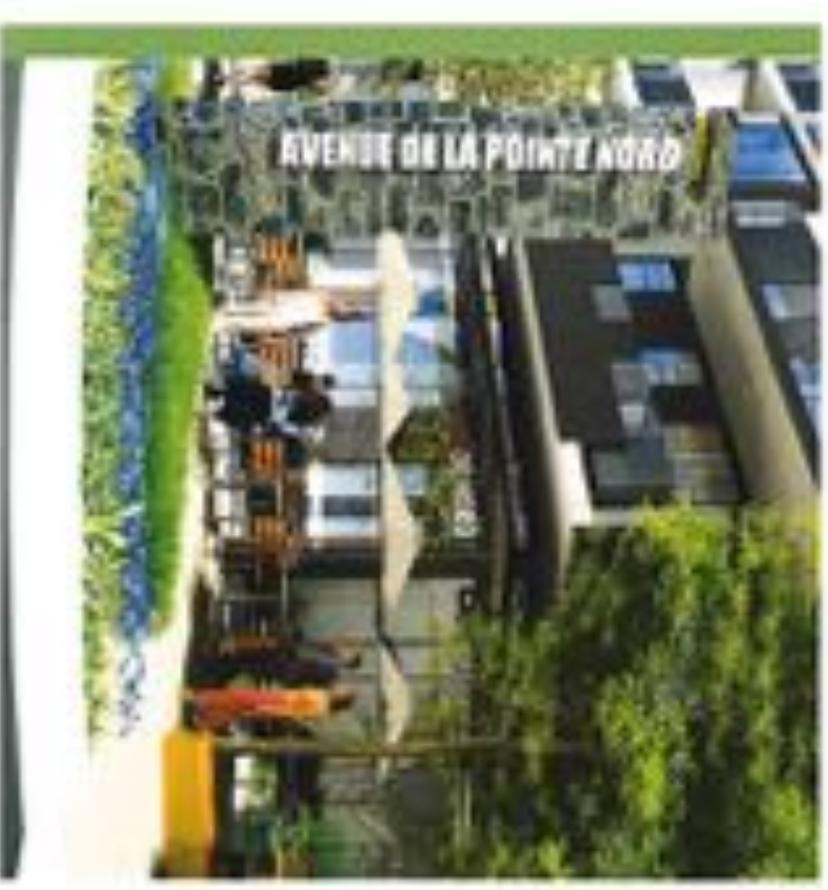
Les multiples typologies d'habitations offrent une variété de logis pour les différents besoins d'une population variée.

Créer un réseau vert multifonctionnel

Les berges du fleuve sont consolidées et réaménagées pour permettre aux occupants de profiter des éléments naturels qui bordent le projet. Une promenade y est aménagée en un parcours déambulatoire. Une vaste place publique centrale accueille les événements.

Développement durable

Les principes de conception, d'aménagement et de construction axés sur le développement durable du quartier font partie de façon intégrale de tout le processus de planification du projet.





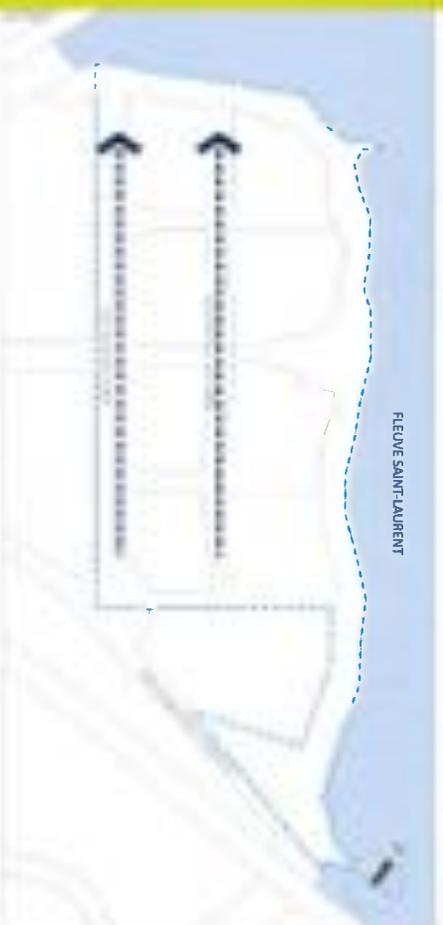
2.5 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement se déclinent en une série d'éléments structurants qui définissent le quartier de la Pointe Nord :

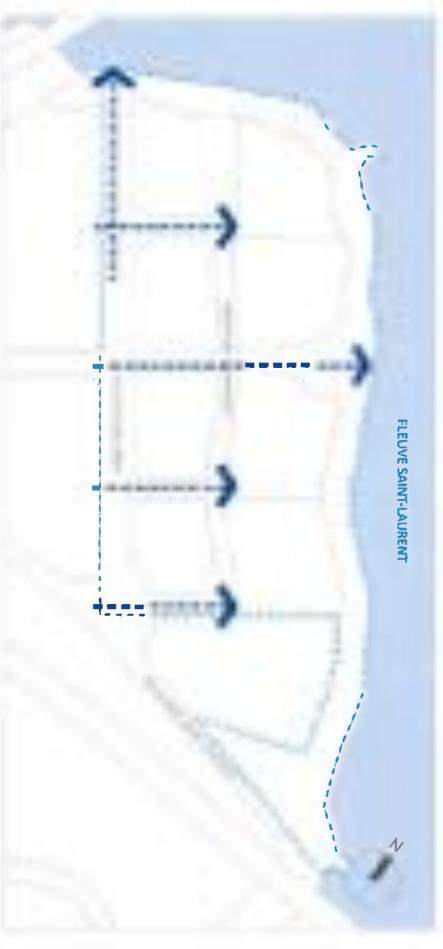
- La trame de rue;
- L'intégration avec le quartier des affaires;
- La rue commerçante;
- Les rues résidentielles publiques et les voies d'accès privées;
- Les liens piétons;
- Le réseau des espaces publics;
- La piste multifonctionnelle panoramique.

2.5.1 La grille de rue

Le site est réfléchi en fonction d'une hiérarchie de rues de façon à mettre en valeur les vues d'intérêt et à découper les îlots à l'échelle du piéton. La trame ainsi générée permet d'asseoir un milieu de vie de qualité tout en offrant une relation avec le paysage avoisinant par des percées visuelles.



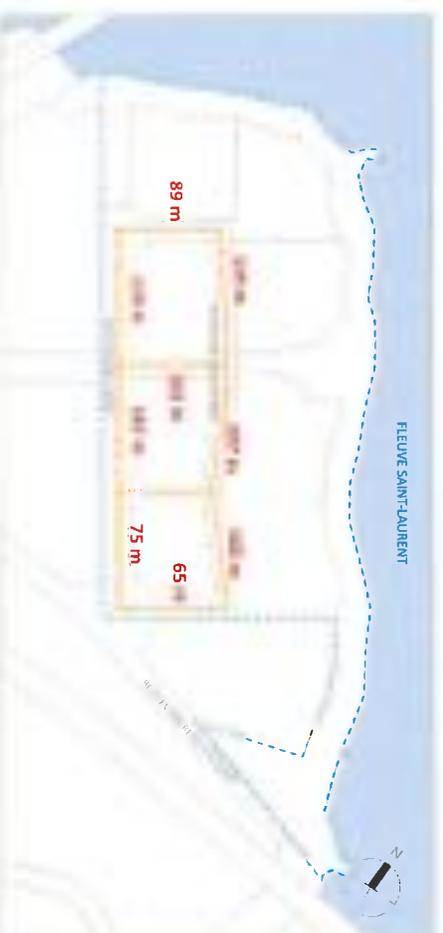
Mise en valeur des vues d'intérêts vers la ville.



Mise en valeur des vues d'intérêt vers le fleuve et les Montérégiennes.



Une minute de marche équivaut à une distance d'environ 80 mètres.



Les dimensions des îlots sont pensées en fonction de faibles distances de marche des déplacements piétons.

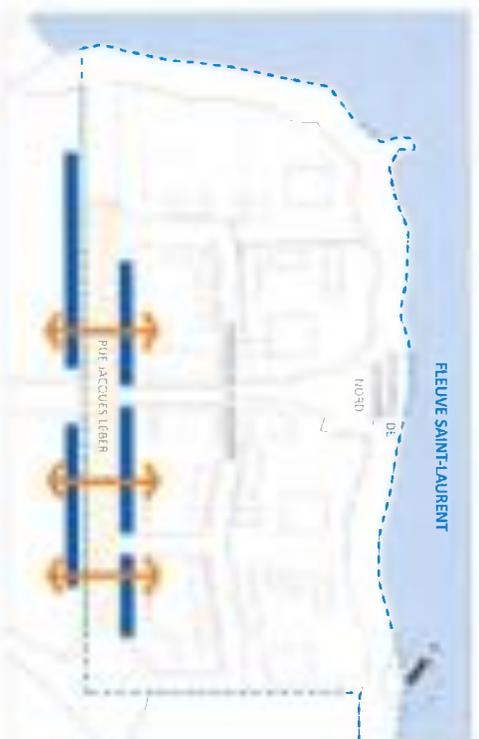
Un piéton marche à une vitesse moyenne de 15 min par km.



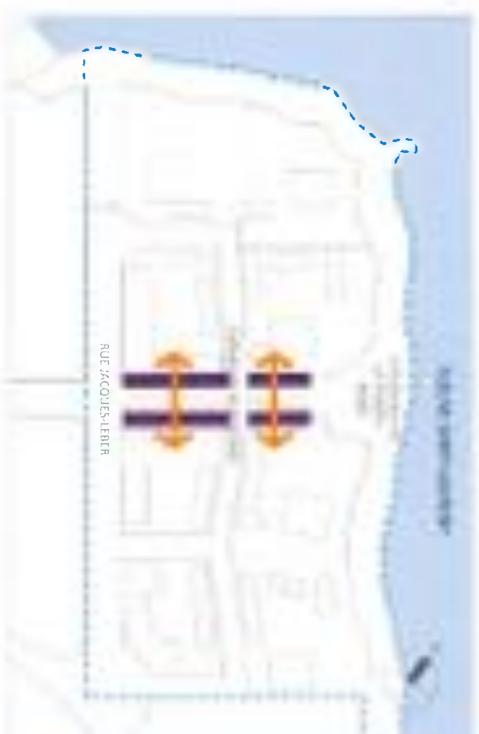
L'ensemble du projet est circonscrit à l'intérieur d'un rayon de marche de moins de 5 minutes. L'ensemble des services est accessible en 3 minutes de marche.



2.5.2 Intégration avec le parc d'affaires
L'intégration du nouveau quartier résidentiel et du parc d'affaires tient au caractère particulier de l'espace public



2.5.3 La rue commerçante
La rue devient un lieu d'échange convivial pour la population de la Pointe Nord.

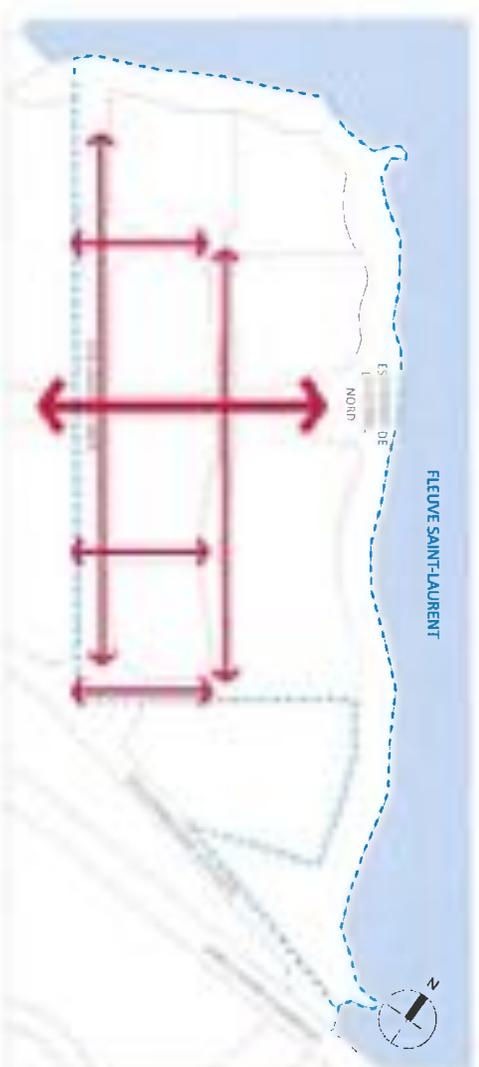


2.5.4 Les rues résidentielles publiques
et voies d'accès privées



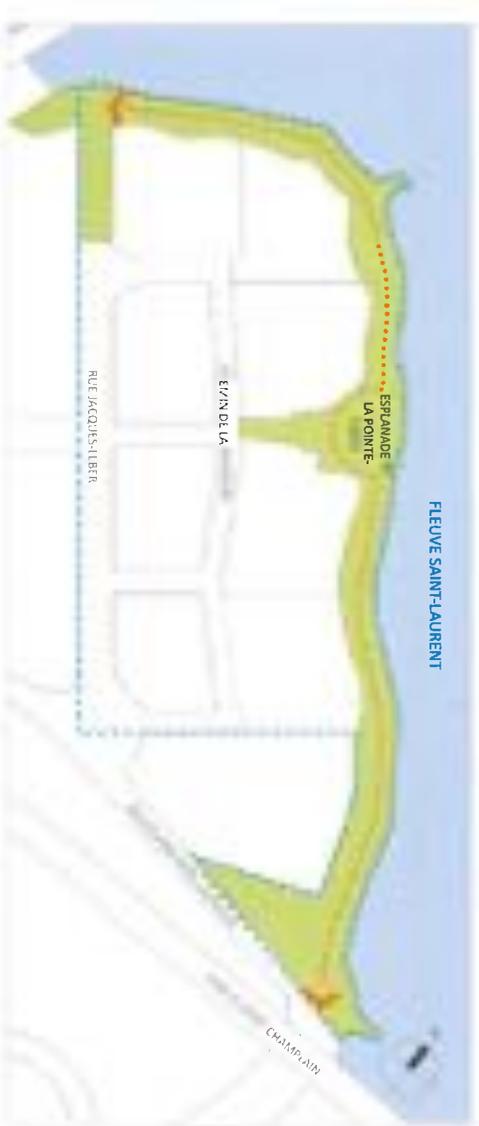
2.5.5 Les liens piétons

Les rues sont bordées de trottoirs de chaque côté. Plusieurs passages piétons sont aménagés afin de prolonger les rues et de permettre un libre accès aux espaces verts en rive du fleuve.



2.5.6 Le réseau des espaces publics

- Lien vert riverain
- Place publique de la Rotonde
- Piste multifonctionnelle panoramique
- Randonnée pédestre
- Piste cyclable



2.6 STRUCTURE BÂTE : LES BLOCS URBAINS

2.6.1 Définition et organisation

Le projet se compose à partir du bloc urbain comme entité bâtie – une forme urbaine reconnue pour favoriser la mixité et la densité. Chaque bloc urbain est en soi une unité de voisinage, il définit l'espace public de la rue. Il s'adapte bien à la construction par phases.

Le bloc urbain reste une unité de référence structurée et flexible. Il s'ajuste habilement aux différents usages, demandes du marché et différentes expressions architecturales. Les éléments qui le composent peuvent prendre différentes formes à l'intérieur d'une volumétrie définie et cohérente à l'ensemble du bloc et du projet.

Le bloc urbain peut intégrer diverses composantes, tels que :

- Plusieurs usages
- Typologies et gabarits variés
- Cour intérieure commune
- Stationnement commun souterrain ou en structure
- Jardin-terrasse
- Etc.

Note : Les volumétries sont à titre indicatif seulement.





2.6.2 Composition

Chaque unité de voisinage est planifiée sur une base commune qui est constituée de différents éléments typologiques (immeubles à logements, tours d'habitation et maisons de ville), tous construits en périphérie. Le stationnement, situé au sous-sol, au niveau de la rue ou en structure, relie l'ensemble des bâtiments du bloc.

Une cour commune ou jardin terrasse est aménagé au-dessus et peut être d'usage privé et/ou public. Des services communs à chaque unité de voisinage peuvent être offerts (centre sportif, piscine, commerces et services de proximité tels que coiffeur, réparateur, nettoyeur, etc.).

Il y a deux types de blocs :

Le bloc urbain

Défini par les rues publiques, le bloc urbain encadre, définit et structure la rue par son architecture qui crée une interface directe avec le domaine public. Il s'articule par une diversité de bâtiments de manière à affirmer une hiérarchie urbaine, claire et cohérente.



Le bloc riverain

Le bloc riverain a une adresse sur rue publique mais une large portion est en interface avec le parc riverain. Une voie d'accès privée peut y être aménagée en prolongement du réseau des voies publiques.

Le bloc riverain s'articule de façon à préserver des percées visuelles sur le fleuve. Le front sur rue est conçu de façon à encadrer de manière similaire à celle du bloc urbain.

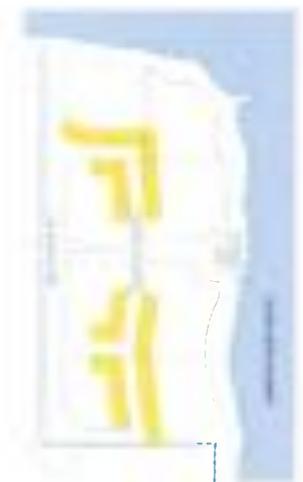


2.7 HAUTEUR, IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

2.7.1 Énoncé général

Le caractère distinct des rues définit la hauteur, l'implantation et la volumétrie des bâtiments. Il vient affirmer le domaine public afin de créer un quartier urbain diversifié. Diverses stratégies contribuent à mettre en place les bases d'un quartier convivial où le domaine public et le cadre bâti affirment une urbanité. Plus spécifiquement, la démarcation entre les domaines privé et public est souvent minimisée par différents types d'aménagements construits. Le recul par rapport à la rue permet ainsi de créer des espaces conviviaux et animés à proximité des commerces. Les stratégies définissent le domaine public selon une approche favorisant trois types d'implantations : la rue encadrée de petit gabarit, la rue encadrée de moyen gabarit et les grands gabarits.

- Rues avec des gabarits variés.
- Favoriser l'échelle humaine et le rapport à la rue.
- Multiplier les entrées fonctionnelles sur rue afin de contribuer à l'animation du domaine public.
- Élargir l'espace dédié au piéton dans les secteurs commerciaux et maintenir la convivialité dans les zones plus résidentielles.
- Équilibrer les lignes horizontales et verticales dans la composition architecturale des bâtiments.
- Affirmer une hiérarchie claire au domaine public.
- Permettre une architecture ou des éléments architecturaux distinctifs à certains endroits névralgiques.



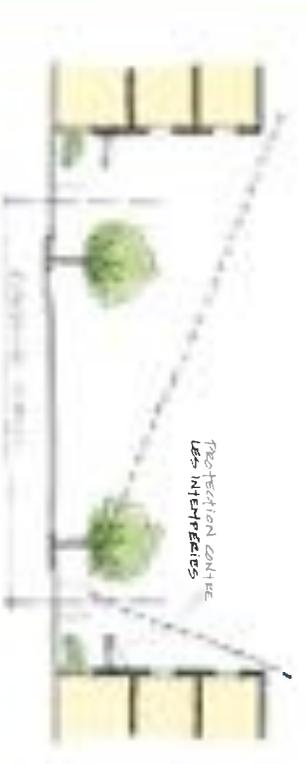
2.7.2 Petit gabarit

- Léger recul par rapport à la rue.
- Faible hauteur, de l'ordre de trois à quatre étages.

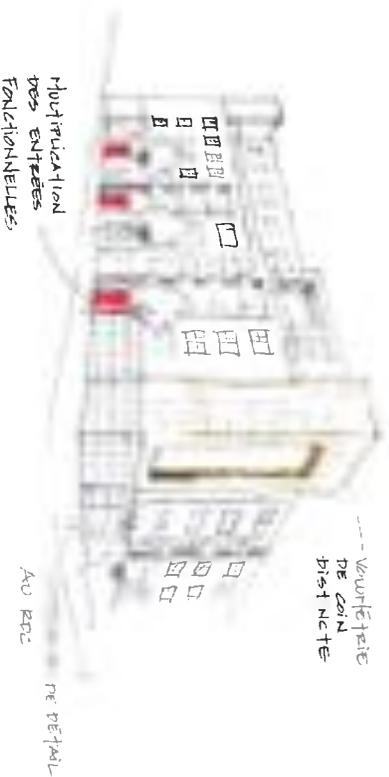
Objectifs : Affirmer le caractère résidentiel du nouveau quartier.

Offrir un espace paysager, calme et sécuritaire pour les piétons.

- Les bâtiments implantés sur les rues résidentielles sont de petit gabarit. Ils devraient s'articuler selon l'échelle humaine, entièrement perceptible par un observateur à partir du niveau de la rue (environ 3 à 4 étages).
- La multiplicité des entrées individuelles donnant sur la rue ou un espace public est valorisée, elle ajoute au sentiment de sécurité publique et d'appropriation de l'espace par les résidents et les piétons.
- Les unités sont définies par une articulation de la façade, soit par des retraits, soit par des saillies afin de préserver le caractère individuel et l'intimité des habitations.
- Le niveau du rez-de-chaussée peut-être légèrement supérieur au niveau de la rue pour offrir une distinction claire du domaine privé.
- Le parterre devant la façade est constitué d'un aménagement végétal, offrant une plus grande intimité aux résidents.







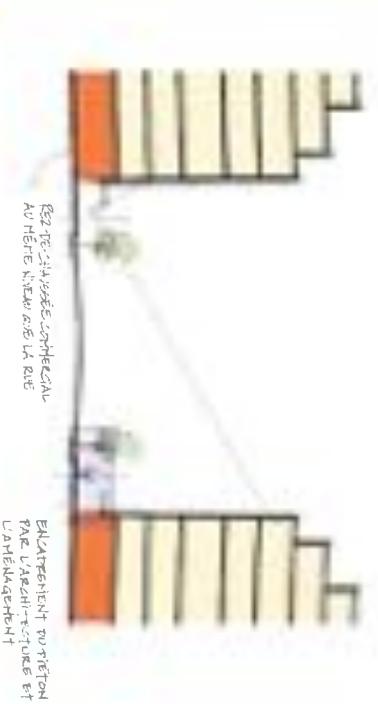
2.7.3 Moyen gabarit

- En bordure de l'emprise de la rue.
- De l'ordre de quatre à dix étages.

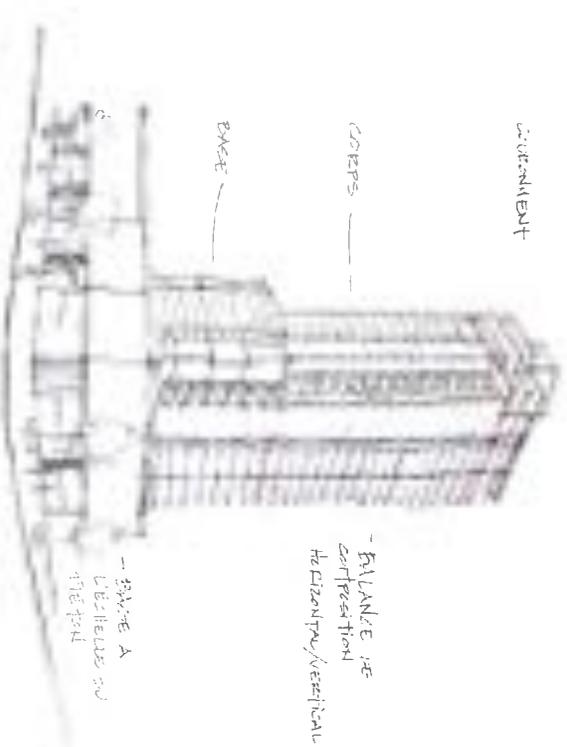
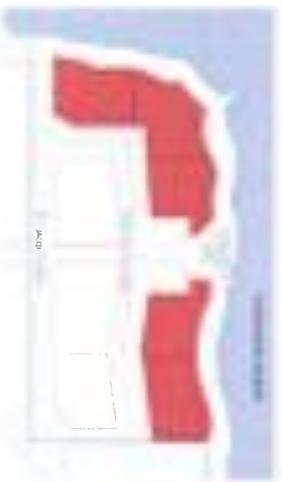
Objectif : Favoriser l'implantation de bâtiments de calibre moyen qui encadrent et définissent l'espace public.

Renforce la densité urbaine du nouveau quartier à l'échelle du piéton.

- Un élément distinctif qui induit une démarcation dans la perception de la rue est permis dans certaines zones perçues comme des points de repère situés le long de la rue Jacques-Leber en interface avec le campus Bell existant.
- Les bâtiments dominant sur l'avenue de la Pointe Nord comportent en partie des commerces et services de proximité au rez-de-chaussée.
- Les façades sont rythmées par les multiples entrées fonctionnelles sur rue.
- Les unités situées au rez-de-chaussée comportent des entrées individuelles distinctes au domaine public.
- Les entrées communes des habitations ou bureaux des étages supérieurs sont distinctes des entrées des commerces. Elles sont clairement indiquées par un traitement architectural différent ou par une volumétrie particulière.
- Le niveau du rez-de-chaussée est préférentiellement au même niveau que la rue.
- Les façades des commerces sur rue comporte un aménagement construit, de façon à élargir l'espace dédié aux piétons et minimisant la distinction entre les domaines publics et privés.







2.7.4 Grand gabarit

- Implanté sur les blocs riverains;
- De plus de 10 étages.

Objectifs : Créer des tours qui se démarquent par leur architecture. Structurer l'interface avec le fleuve et contribuer à densifier le site. Édifier comme point de repère urbain. Implanter les tours résidentielles selon un certain recul et une base composée de telle sorte à permettre une interface urbaine comme le font les bâtiments de petit et de moyen gabarit.

- La disposition des tours doit être pensée de façon à garantir un ensoleillement maximal et à préserver les vues d'intérêt. Elles devraient être distancées les unes des autres d'au moins 30 mètres.
- La tour se déploie en trois éléments distincts : base, corps et couronnement.
- La composition doit être un équilibre entre des lignes verticales et horizontales.
- La base de la tour est traitée en fonction de l'échelle de la rue alors que le corps du bâtiment peut être traité selon un déploiement architectural distinct.
- Une étude des vents est recommandée dans le but de minimiser les impacts éoliens sur les piétons à la base de la tour.



Protection contre les interférences

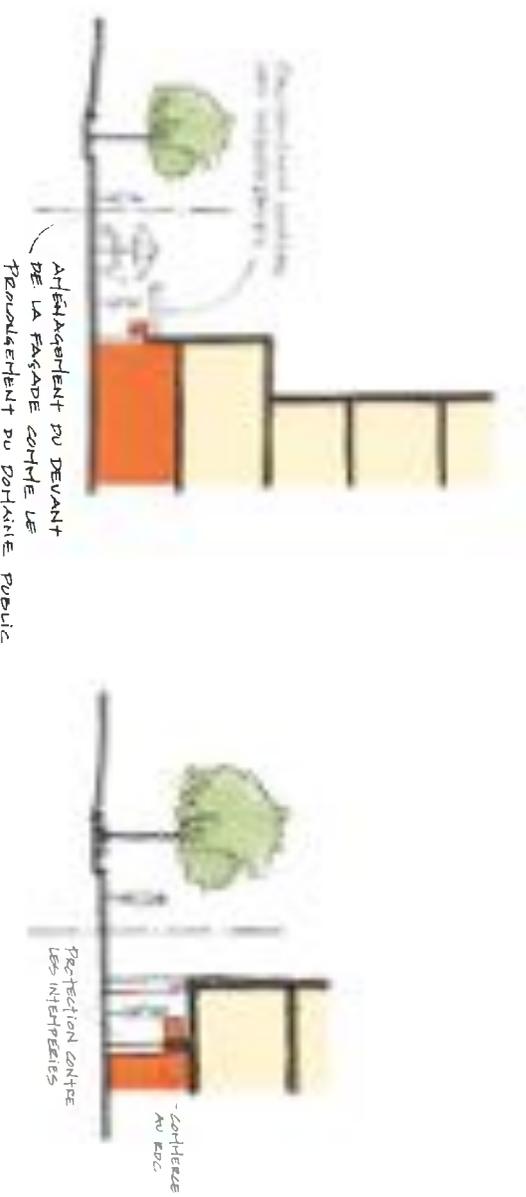




2.7.5 Rue commerçante et place publique

Objectif: Aménager un domaine public afin de créer une atmosphère conviviale et urbaine.

- Animer la rue en implantant des commerces et services au niveau du rez-de-chaussée.
- Agencer le traitement architectural des bâtiments de typologie mixte à celui des typologies résidentielles adjacentes.
- Fenestrer abondamment le rez-de-chaussée commercial.
- Intégrer les enseignes commerciales à l'architecture, et non sur un socle indépendant.
- Favoriser des structures qui font partie intégrale de la façade protégeant les piétons des intempéries tels que marquises ou auvents.
- Implanter le bâtiment selon un certain recul pour élargir l'espace dédié aux piétons et permettre des aménagements temporaires tels que terrasses et aires de vente devant les commerces est constitué d'un aménagement minéral pour accroître l'étendue du domaine public.





2.8 DISTRIBUTION DES USAGES

Prédominance résidentielle, l'affectation autorise les usages commerciaux.

Le réseau de parcs et d'espaces verts est situé en bordure du fleuve et ceinture les habitations.

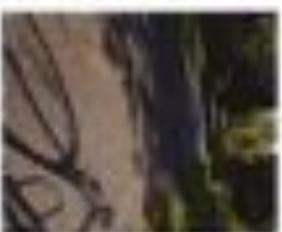


2.9 LE RÉSEAU DES ESPACES PUBLICS

Le réseau des espaces publics est constitué de différents éléments qui offriront des espaces naturels ou aménagés



Le parc écologique et parc d'enfants



La promenade



Le parc central



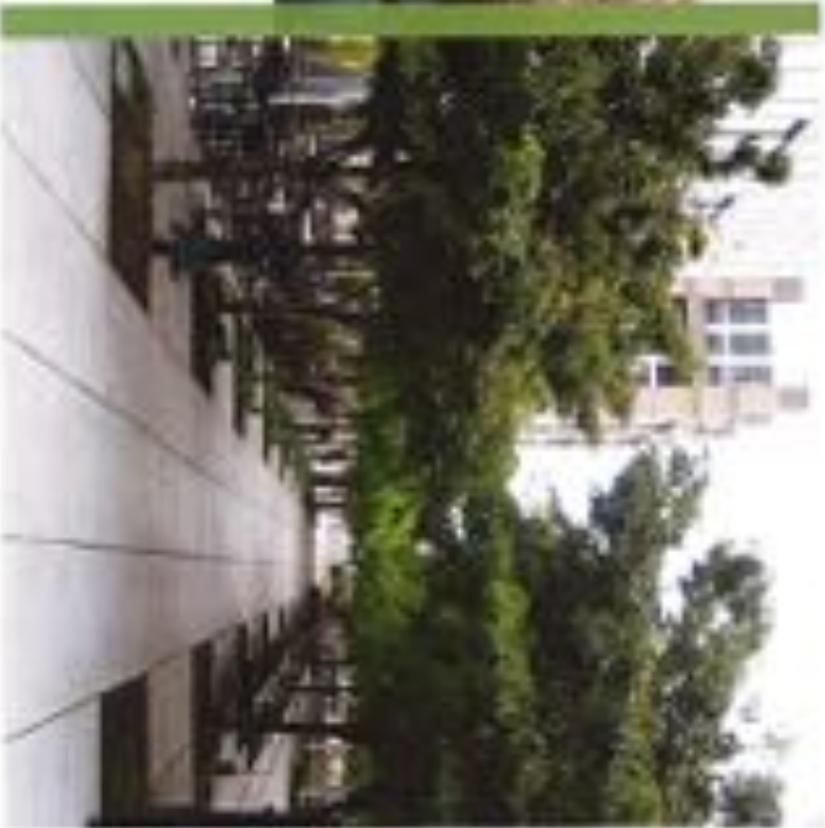
La place publique



Réseau piéton et cyclable



Communes
et services de
proximité



Rues conviviales et sécuritaires

Mixité d'usages
et de t pologies

Densité de développement



Promotion des transports collectifs

2.10 APPROCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le développement urbain mixte décrit dans ce guide découle de la volonté du promoteur de tout mettre en œuvre pour réaliser un projet fondé sur les principes d'un développement durable. Promont s'est fixé comme objectif de trouver un équilibre entre la responsabilité environnementale, la gestion efficace des ressources, le confort et le bien-être des résidents, le développement communautaire et l'économie pendant et après la construction.

Le plan directeur présente à de multiples égards des caractéristiques lui permettant de se distinguer en matière de développement de quartier durable.

Parmi celles-ci :

- Un site déjà desservi par les infrastructures municipales;
- Un site à proximité des réseaux routiers existants;
- La préservation et le réaménagement des berges;
- La complétion d'un vaste réseau cyclable;
- La mixité d'usages résidentiels et commerciaux;
- La proximité des commerces et services de quartier;
- Une densité de développement élevée;
- Des rues conçues pour favoriser les déplacements piétons;
- Une réduction de l'empreinte de stationnement automobile;
- Des parcs et espaces publics facilement accessibles à tous;
- Un réseau de transport en commun.



3 PARTI ARCHITECTURAL

3.1 VISION ARCHITECTURALE

Figure de proue de l'île des Sœurs, la Pointe Nord se démarque par son architecture aux lignes claires, une composition équilibrée et audacieuse. C'est ce qui lui confère une allure élégante et distincte. La vision est de concevoir des bâtiments d'allure contemporaine répondant aux exigences d'une clientèle recherchant une qualité architecturale dans un milieu de vie urbain intégrant les principes d'écologie urbaine et de développement respectueux de l'environnement. La définition architecturale comprend des objectifs et des critères architecturaux renforçant l'identité urbaine du nouveau quartier.



GUIDE D'AMENAGEMENT DE LA POINTE NORD



Introduction

Concept et vision d'aménagement

Parti architectural

3.1.1 Revêtements extérieurs

Objectif : Concevoir un ensemble architectural de qualité dont les différentes typologies s'harmonisent entre elles.

- Utiliser des matériaux nobles et de qualité (pierre, bois, métal).
- Varier et agencer les matériaux et couleurs de revêtement tout en limitant leur nombre.
- Offrir des éléments de rappel entre les différentes typologies favorisant l'harmonisation.

3.1.2 Toitures

Objectif : Harmoniser l'apparence des toitures pour renforcer l'effet d'unité du projet.

- Les toits plats sont favorisés.
- Les surfaces claires ou pâles sont privilégiées.
- Les couleurs des toitures sont appariées pour uniformiser le projet vu d'une certaine hauteur.
- Les structures de toit privilégiées doivent rendre possible le support d'éventuelles charges de toit végétalisé.
- Les toitures peuvent abriter diverses installations communes aux occupants (chalet urbain, espace de détente, etc.).





3.1.3 Ouvertures

Objectifs : Aménager les entrées clairement visibles et accessibles de la rue. Concevoir des bâtiments comprenant de nombreuses ouvertures pour favoriser l'éclairage naturel.

- Identifier clairement, par leur traitement architectural, les accès des bâtiments.
- Rythmer les façades par la multiplication des entrées fonctionnelles sur rue.
- Fenêtrer abondamment le rez-de-chaussée des bâtiments d'usages mixtes dominant sur rue.
- Favoriser la conception de bâtiments ayant des fenêtres ouvrantes dans chaque unité.

3.1.4 Balcons et escaliers

Objectif : Offrir aux résidents, dans la mesure du possible, des espaces de vie extérieurs privés attenants à chaque unité (balcons, loggias, toits terrasse, etc.).

- Utiliser des matériaux durables et faciles d'entretien (aluminium, verre et fer forgé).
- Harmoniser l'apparence des éléments de soutien tels rampes et garde-corps d'une même unité de voisinage.



3.1.5 Équipements techniques et éclairage architectural

Objectif : Intégrer à l'architecture, de façon harmonieuse, les équipements nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment.

- Les appareils mécaniques sont dissimulés ou intégrés à l'architecture afin de ne pas être visibles de la rue et des tours.
- Favoriser un éclairage architectural dirigé vers le sol et non vers le ciel.
- Les équipements d'utilité publique sont dissimulés derrière un écran végétal ou architectural pour ne pas être visibles de la rue.



3.1.6 Stationnement

Objectif : Localiser les stationnements et les entrées de service de manière à limiter leur impact visuel sur la rue.

- Limiter les accès aux stationnements souterrains et les entrées de service en façade des bâtiments et privilégier les accès sur les côtés ou à l'arrière des bâtiments.
- Les entrées et accès de service sont intégrés de façon harmonieuse à l'architecture.
- Les stationnements de surface hors rue sont camouflés par un écran architectural ou végétal afin de ne pas être visibles de la rue.
- Les voies d'accès sont intégrées à l'aménagement paysager.



4 PARTI PAYSAGER

4.1 OBJECTIFS ET CRITÈRES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

4.1.1 Jardins terrasses

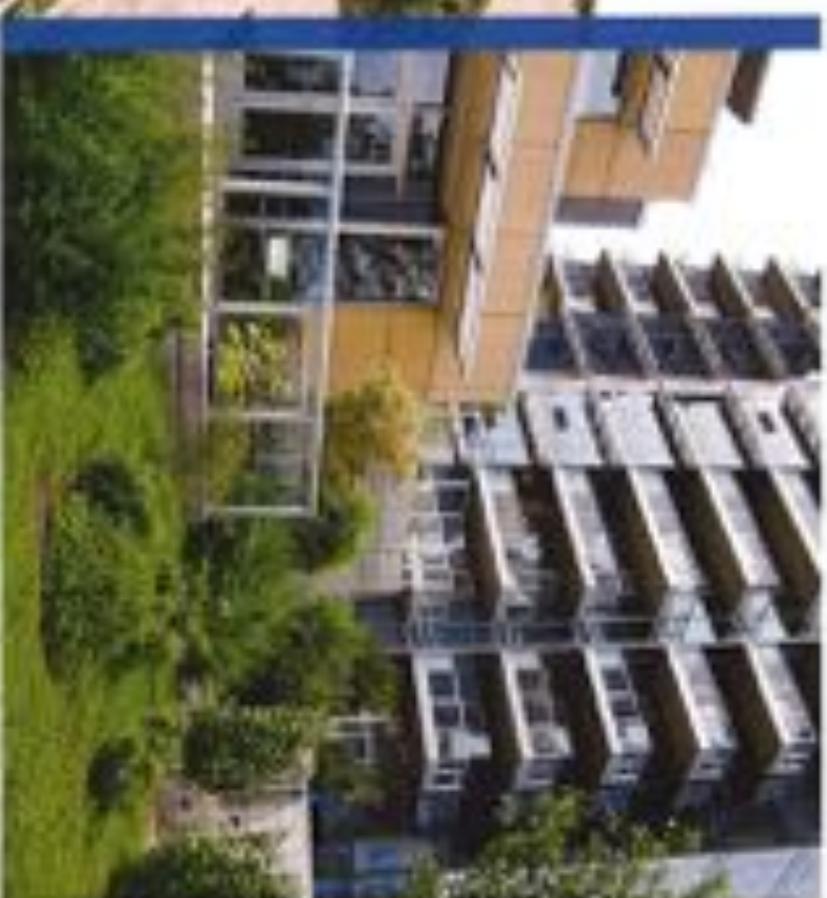
- **Objectif: Renforcer et affirmer le caractère paysager particulier à l'île des Sœurs à travers l'aménagement des espaces extérieurs privés ou collectifs.**
- Créer des espaces de vie communs et accessibles à tous les occupants de chaque bloc urbain.
- Aménager des passages piétons et fournir du mobilier de qualité pour s'asseoir et se reposer.



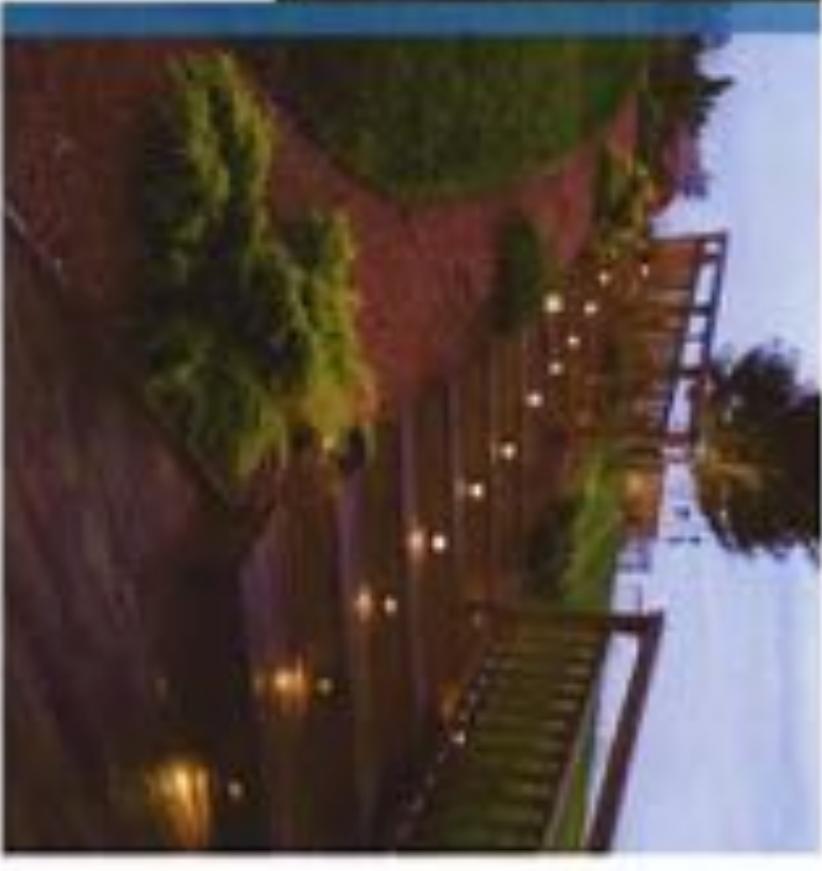
4.1.2 Plantations

Objectif: Paysager généreusement les espaces ouverts adjacents aux bâtiments.

- Favoriser l'utilisation de plantes nécessitant peu d'entretien.
- Agencer les végétaux de façon à créer différentes ambiances ou paysages particuliers.







4.1.3 Eclairage extérieur

Objectif : Préserver la quiétude des résidents tout en offrant des allées de circulation piétonnes sécuritaires.

- Favoriser un éclairage dirigé vers le sol
- Utiliser des appareils d'éclairage intégrés dans l'aménagement paysager et d'apparence discrète.

4.1.4 Revêtements de surfaces et allées piétonnes

Objectif : Limiter l'effet d'îlots de chaleur dû aux revêtements de surface.

- Privilégier des matériaux de couleur pâle, à haute émissivité ou perméables comme les revêtements de surface et de pavage



4.1.5 Conteneurs à déchets

Objectif : Localiser le lieu d'entreposage des matières résiduelles dans un endroit non visible de la rue.

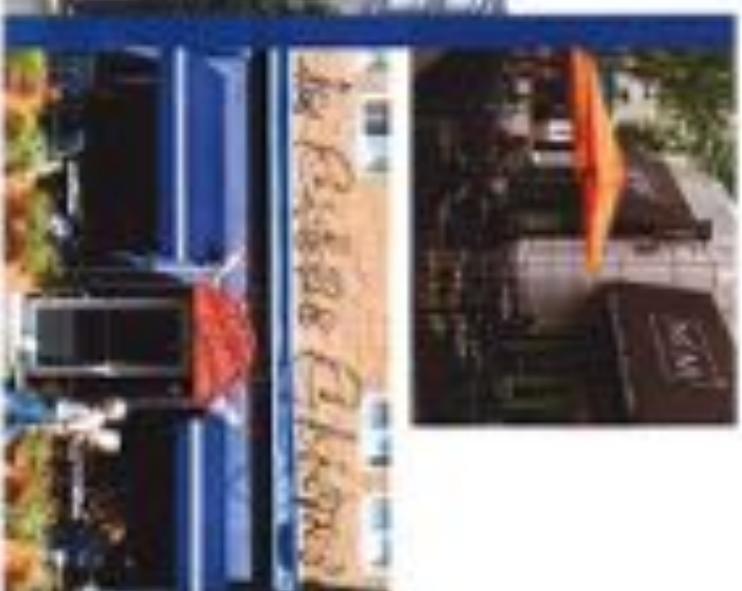
- Préférentiellement garder les conteneurs de matières résiduelles à l'intérieur d'un bâtiment principal ou de services
- Dissimuler derrière un écran architectural ou végétal les conteneurs entreposés à l'extérieur.



4.1.6 Affichage commercial

Objectif : Animer et rythmer la rue commerciale.

- Rythmer la perception de l'espace public, en complémentarité avec l'architecture particulière du lieu.
- Respecter et mettre en valeur les éléments architecturaux des bâtiments.
- Varier la position et la hauteur des enseignes en fonction de leur type
- Favoriser une unité d'ensemble sur un même immeuble.
- Harmoniser les enseignes entre des immeubles voisins.
- Combiner les enseignes à plat avec des éléments permettant d'ajouter de la volumétrie tels que : auvent, oriflamme, enseigne en projection, etc.
- Marquer les intersections de rues en installant des enseignes sur les coins des bâtiments





DAA

460, RUE MCGILL, MONTREAL (QUEBEC) H2H 2Y2
T 514 954-5300 • F 514 954-5345 • www.groupeibidaa.com

ANNEXE D

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CONSULTATIONS PUBLIQUES, GROUPES DE DISCUSSION ET
SONDAGES MENÉS PAR LA CORPRATION LORS DE LA PLANIFICATION DE LA POINTE NORD**

NATURE	DATE
Consultation publique	10 oct. 2019
Consultation publique	7 oct. 2019
Présentation futur du quartier Pointe Nord	28-mars-18
Présentation bien-être et style de vie	25-oct-17
Cocktail de Noël RAV et quartier Pointe Nord	06-déc-16
Inauguration du parc de l'Esplanade	26-juin-13
Lancement du quartier Pointe Nord	1er oct 2009
Présentation du quartier aux employés de Bell	26-sept-09
Groupes de discussion	
Groupe de discussion - MYX	janv-18
Groupe de discussion - Evolo S	mars-14
Groupe de discussion - ZUNI	mars-09
Groupe de discussion - ZUNI 2	nov-13
Sondages	
Sondage Commerces Pointe Nord	juil-19
Sondage Communauté Pointe Nord	avr-17
Sondage Pointe Nord	juin-15
Sondage Evolo 3	nov-13
Sondage Evolo - Ad Hoc Recherche	mars-10

Infrastructure Canada

[Accueil](#) > Pont Samuel-De Champlain

Intervention archéologique sur l'Île-des-Sœurs (2014)

Veillez noter qu'il s'agit d'un résumé du rapport. Pour obtenir une copie du rapport complet, veuillez [communiquer avec nous](#).

Résumé



Vue du dessus des fouilles archéologiques de 2014 sur le site de l'Île-des-Sœurs, où l'on peut voir les fondations des bâtiments du site Leber datant du 17^e siècle.

Au cours des mois de septembre et octobre 2014, une intervention archéologique d'envergure a été menée sur le site LeBer à l'Île-des-Sœurs, en prévision de la construction du nouveau pont sur le Saint-Laurent. La firme Ethnoscop Inc. avait reçu le mandat de procéder à la fouille intégrale de l'intérieur de l'enceinte de la ferme construite vers 1664 et abandonnée en 1790, et d'effectuer l'inventaire des parties nord et est du site à l'extérieur de celle-ci (l'enceinte), dans des secteurs où avaient déjà été repérées des occupations datées de la paléohistoire. Enfin, cet inventaire visait aussi à mieux connaître le territoire périphérique de la ferme : par exemple, on espérait pouvoir statuer sur la présence de la limite ouest de l'enceinte et localiser le verger et les jardins mentionnés dans la documentation historique.

L'inventaire de 2014 a permis de mettre au jour des vestiges paléohistoriques associés essentiellement au Sylvicole supérieur ainsi que quelques autres éléments de périodes plus anciennes. Deux lambeaux de couche d'occupation contenant les restes de foyers ont été retrouvés en association avec des tessons de poterie amérindienne et quelques outils lithiques. Ces résultats ont été articulés avec les données des interventions précédentes et celles du site paléohistorique adjacent (BIFJ-49) afin de produire un portrait global de l'occupation amérindienne ancienne de l'Île. Enfin, les analyses archéobotaniques et des teneurs en phosphore organique des échantillons prélevés à l'intérieur de certains sondages ont permis d'exclure l'existence du verger dans le secteur situé au nord-ouest à l'extérieur de l'enceinte.

Quant à la fouille intégrale de la cour, elle a d'abord permis de constater le mauvais état de conservation des sols archéologiques et de plusieurs vestiges, dont le manoir seigneurial. De plus, la perturbation des sols de l'extrémité ouest du site a exclu la possibilité d'identifier des traces du mur ou de la palissade qui fermait l'enceinte à l'ouest. Malgré ces limites, les archéologues ont mis au jour les restes du manoir seigneurial, de l'étable, de la boulangerie et de la section du mur d'enceinte qui fermait le côté est de la cour. Quelques nouveautés ont été constatées, comme un drain en pierre contemporain au manoir qui captait ses eaux grises pour les diriger vers le fleuve, en plus de divers aménagements de la cour associés aux activités des fermiers du XVIII^e siècle. Ces primeurs ont permis de mieux comprendre l'évolution architecturale de l'ensemble bâti et l'articulation de l'espace extérieur de l'exploitation agricole. Ainsi, il a été démontré que le bastion du manoir a été érigé après le bâtiment principal, mais quelques années avant le mur d'enceinte, le tout peut-être au gré des tensions causées par les raids amérindiens. Quant à l'espace intérieur de l'enceinte, l'allée principale permettant

d'entrer dans l'établissement du côté nord a été identifié entre l'étable et la boulangerie, tandis que l'emplacement du tas de fumier et de son caniveau recouvert d'une planche de bois ont été localisés, en compagnie de différents trous de piquets et de poteaux qui ont été associés à de petites clôtures qui permettaient de contrôler les allées et venues des animaux de basse-cour.

La collection d'artefacts et d'écofacts du site LeBer mise au jour en 2014 est associée à l'occupation de la ferme au cours du XVIII^e siècle jusqu'à l'abandon de la ferme par les soeurs de la Congrégation de Notre-Dame en 1790. Elle dresse le portrait de fermiers relativement à l'aise (présence de faïence entre autres) à la tête d'une exploitation agricole prospère (collection zooarchéologique qui montre des courbes d'âge à l'abattage typique de méthodes d'élevage optimales).

Enfin, la mise en perspective géographique du site LeBer à l'Île-des-Soeurs permet de réaffirmer l'importance de cette exploitation agricole en Nouvelle-France, alors qu'elle se trouvait l'égale des grands domaines possédés par les religieux, et même d'exploitations possédés par des membres de la petite noblesse en France.



Exemples de certains des objets découverts sur l'emplacement présumé du manoir sur le site Leber pendant les fouilles archéologiques de 2014. Les objets datent du 17^e siècle, lorsqu'une ferme seigneuriale était exploitée dans le secteur.



Exemples des têtes de flèches découvertes pendant les fouilles archéologiques de 2014 sur le site Leber.



Exemples de certains des objets découverts dans la cour sur le site Leber pendant les fouilles archéologiques de 2014. Les objets datent du 17^e siècle, lorsqu'une ferme seigneuriale était exploitée dans le secteur.

Date de modification : 2015-12-01