

PROJET LES ATELIERS DU CN
ACCORD DE DÉVELOPPEMENT

ENTRE :

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public constituée le premier (1er) 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 Madame Colette Fraser, greffière adjointe, dûment autorisée aux fins des présentes en vertu de la résolution ;

ci-après nommée « la Ville »

ET :

LES COURS POINTE-SAINT-CHARLES, personne morale dûment constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant un établissement au 8550, boulevard Pie-IX, bureau 250, à Montréal, province de Québec, H1Z 4G2, agissant et représentée par Monsieur Vincent Chiara, dûment autorisé aux fins des présentes, en vertu d'une résolution du conseil d'administration datée du 2009, laquelle demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable par les parties;

ci-après nommée « le Propriétaire »

ATTENDU que le Propriétaire est propriétaire du lot no 3 415 342 dans le quartier Pointe-Saint-Charles, dans la Ville de Montréal (Arrondissement du Sud-Ouest), tel que plus précisément montré par un trait gras sur le plan préparé par la Ville et joint au présent Accord comme Annexe « 1 » (ci-après le « Site »);

ATTENDU que le Propriétaire désire promouvoir la mise en valeur du Site en y permettant la réalisation d'un projet immobilier à vocation principalement résidentielle et un projet de redéveloppement des anciens Ateliers du CN (ci-après le « Projet »);

ATTENDU que le Projet sera assujéti au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'Arrondissement (RCA 07 22019);

ATTENDU que le Projet répond aussi à certains critères relatifs aux transports, à l'économie locale et au milieu sociocommunautaire ;

ATTENDU que le Propriétaire s'engage à réaliser et faire réaliser par chaque Promoteur immobilier un projet de qualité, dans la conception duquel il aura tenu raisonnablement compte d'éléments de développement durable;

ATTENDU que la Ville est soucieuse de fournir des services et un environnement de qualité à sa population;

ATTENDU que le Propriétaire entend déployer ses meilleurs efforts afin d'assurer la mise en œuvre du Projet en harmonie avec la communauté et la Ville, le tout selon les modalités du présent Accord;

ATTENDU que le rôle du Propriétaire dans le cadre du Projet sera celui d'agir comme maître d'œuvre du plan d'ensemble du Projet et d'assumer certaines obligations plus amplement décrites plus bas;

ATTENDU que le Site sera divisé en plusieurs lots (ci-après les « **Lots** »), et que le Projet sera développé en plusieurs parties (ci-après les « **Parties** ») par des promoteurs immobiliers;

ATTENDU que la construction des Parties du Projet sera confiée à des promoteurs immobiliers différents (ci-après les « **Promoteurs immobiliers** ») à qui le Propriétaire vendra son droit de propriété dans les Lots correspondant à chaque Partie;

ATTENDU que chaque Promoteur immobilier devra, au moment de l'acquisition d'un Lot, se faire céder les droits qui découlent du présent Accord et en assumer les obligations correspondantes du Propriétaire;

ATTENDU que la Ville amorcera le processus d'adoption d'un projet de règlement intitulé « *Règlement autorisant l'occupation des anciens ateliers du CN situés rue Le ber à des fins commerciales et industrielles et autorisant la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur les terrains portant le numéro de lot 3 415 342 du cadastre du Québec* », présenté en vertu de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal*;

ATTENDU que les parties entendent signer une Entente sur les travaux municipaux qui établira les règles de réalisation et de partage des coûts de l'ensemble des infrastructures municipales, incluant la réalisation d'un talus le long des voies ferrées localisées à l'Est du projet.

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. INTERPRÉTATION ET DÉFINITIONS

- 1.1. Le préambule et les annexes 1, 2, 3, 4 et 5 et font partie intégrante du présent Accord, lequel a préséance sur lesdites annexes.
- 1.2. Les mots suivants qui commencent par une lettre majuscule ont la signification qui leur est donnée au présent article, à moins que cette signification soit clairement incompatible avec la disposition dans laquelle le mot est employé ou à moins d'une stipulation expresse à l'effet contraire;

- 1.2.1. « **Accord** » signifie l'accord de développement faisant l'objet de la présente convention;
- 1.2.2. « **Arrondissement** » signifie l'arrondissement du Sud-Ouest, tel que défini à l'Annexe B de la Charte de la Ville de Montréal (L. R. Q., chapitre C-11.4);
- 1.2.3. L'expression « **déployer ses meilleurs efforts** » employée dans la présente partie de l'Accord, signifie la conduite qui serait normalement attendue d'une personne placée dans les mêmes circonstances et agissant avec diligence, et n'entraîne aucune obligation de résultat.
- 1.2.4. « **Directeur** » désigne le Directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement ou ses représentants;
- 1.2.5. « **Logement** » signifie une pièce ou un ensemble de pièces servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes, où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir, et comportant des installations sanitaires;
- 1.2.6. « **Logements Sociaux** » logement faisant partie d'un projet de construction d'immeuble d'un organisme à but non lucratif, de l'Office municipal d'habitation de Montréal, d'une coopérative d'habitation, de la Ville de Montréal ou d'une société paramunicipale, réalisé dans le cadre d'un programme d'habitation sociale mis en œuvre par le Société d'habitation du Québec;
- 1.2.7. « **Obligations du Propriétaire** » signifie les engagements pris par le Propriétaire aux termes du présent Accord;

SECTION 1 DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET INCLUSION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES

2. LOGEMENTS SOCIAUX

Le Propriétaire s'engage à céder à l'organisme à but non lucratif Gérer son quartier, soit le partenaire affilié du Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, des terrains exempts de contamination et répondant aux normes réglementaires applicables en cette matière pour un usage résidentiel, aux fins que soit réalisé dans le cadre du Projet, au plus tard à l'expiration d'un délai de 10 ans de la date de la signature des présentes, un minimum de 210 logements sociaux et communautaires ou au moins vingt-cinq pourcent (25%) d'unités de logements sociaux et communautaires du total de logements construits sur l'ensemble du projet, le plus grand nombre s'appliquant.

- 2.1. Aux fins du présent article le Propriétaire s'engage à convenir d'une convention d'achat avec Gérer son quartier, organisme à but non lucratif, avant la date d'adoption des modifications réglementaires permettant la réalisation du Projet,

laquelle convention statuera sur les conditions de vente des terrains et autres obligations des parties, permettant la réalisation des logements sociaux dans le cadre des programmes d'aide de la Société d'habitation du Québec.

3. LOGEMENTS ABORDABLES

Le Propriétaire s'engage à réaliser ou faire en sorte que soit réalisé, dans le cadre du Projet, un minimum de 125 logements abordables. Le prix d'achat de ces unités abordables doit répondre aux critères d'admissibilité du programme d'accession à la propriété de la Ville, tel que ce programme existe à tout moment pendant la durée où la présente entente est en vigueur entre les parties.

SECTION 2 DÉVELOPPEMENT DURABLE

4. PRINCIPE GÉNÉRAL

4.1. Le Propriétaire s'engage à respecter ou faire respecter les obligations suivantes :

Gestion du bruit et des vibrations

4.1.1. En concordance avec la section 2.2.1 du Rapport final- Lignes directrices et meilleures pratiques préparé pour la Fédération canadienne des Municipalités de l'Office des Transports du Canada, et son Annexe 1, faire effectuer une étude d'impact sur le bruit et la vibration en provenance des activités ferroviaires pour les nouveaux lotissements résidentiels et autres nouvelles utilisations sensibles du sol. Cette étude devra faire part des mesures d'atténuation nécessaires et de leurs applications possibles.

4.1.2. Le Propriétaire s'engage à appliquer ou faire appliquer ces mesures d'atténuation.

Gestion des matières résiduelles

4.1.3. Privilégier dans la conception et dans la gestion des bâtiments, pour l'ensemble du Projet, un programme de recyclage et de récupération des matières résiduelles.

4.2. Le Propriétaire s'engage à:

Certification environnementale

4.2.1. Privilégier, à condition égale, l'utilisation de matériaux de fabrication locale, et autant que possible, des matériaux de certification environnementale.

Gestion de l'énergie

- 4.2.2. Lorsque possible, privilégier l'utilisation de l'énergie passive et de l'énergie latente, étant entendu que le Propriétaire devra favoriser les sources d'énergie dites propres.
- 4.2.3. Privilégier l'utilisation d'appareils d'éclairage à haute performance et l'exploitation de la lumière naturelle.
- 4.2.4. Lorsque le Promoteur immobilier fournit les appareils électroménagers dans les logements, privilégier ceux qui sont certifiés Energy Star.

Gestion de l'eau

- 4.2.5. Privilégier l'utilisation de systèmes et d'appareils économisant l'eau provenant du réseau d'aqueduc.
- 4.2.6. Déployer ses meilleurs efforts pour utiliser une partie des eaux de pluie pour l'irrigation des espaces verts sur le sol et sur les toits.

Verdissement et réduction des îlots de chaleur urbaine

- 4.2.7. Déployer ses meilleurs efforts pour construire des toits végétalisés.
- 4.2.8. Privilégier l'utilisation de couvertures et de murs extérieurs réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse.
- 4.2.9. Prévoir des espèces végétales et arboricoles adaptées au milieu et dont l'entretien n'exige pas l'usage de pesticides.

Nuisance sonore et qualité de l'air

- 4.2.10. Déployer ses meilleurs efforts dans la conception architecturale et urbaine afin de prévenir et d'atténuer le bruit (source fixe comme climatiseur individuel ou thermopompe, source mobile comme circulation automobile, ferroviaire, etc.), tels que :
- favoriser la conception des constructions de manière à limiter la propagation du bruit, notamment dans les logements, les cours et les terrasses résidentielles;
 - utiliser des éléments naturels comme la végétation en hauteur, l'eau en mouvement (fontaine) pour avoir un effet de masque sur le bruit de fond afin d'obtenir une amélioration de la qualité sonore dans les espaces publics;
 - choisir des matériaux en façade d'une performance acoustique efficace afin d'augmenter le niveau d'isolement extérieur dans les immeubles; et

- porter une attention particulière aux équipements et aux espaces techniques.

Gestion des sols contaminés

4.2.11. Gérer les sols contaminés selon les normes en vigueur.

SECTION 3 TRANSPORT

5. ENGAGEMENTS

Le Propriétaire s'engage à respecter les obligations suivantes :

- 5.1. à signer, dans un délai d'un (1) an suivant la signature des présentes, un accord de principe avec l'Agence métropolitaine de transport pour la mise en place de mesures faisant la promotion de choix de transport attrayants et compétitifs à l'automobile en solo (transport en commun, covoiturage, vélo, marche, etc.), lequel accord doit être joint aux présentes après sa signature comme **annexe 3**.
 - 5.1.1. L'accord de principe devra notamment permettre de procéder à la signature d'un accord avec Voyagez Futé, organisme parrainé par l'Agence métropolitaine de transport, afin qu'il lui apporte l'expertise et le soutien technique.
 - 5.1.2. L'accord de principe doit être d'une durée minimale d'un an (1), renouvelable automatiquement à l'échéance, à moins d'avis contraire de la part d'une des parties.
- 5.2. à signer, dans un délai d'un (1) an suivant la signature des présentes, un accord de principe avec un service d'auto partage, lequel accord doit être joint aux présentes après sa signature comme **annexe 4**.
 - 5.2.1. L'accord de principe devra notamment prévoir la mise en place d'unités de stationnement aménagées et réservées à l'usage exclusif dudit service d'auto partage et de ses membres.
 - 5.2.2. L'accord de principe doit être d'une durée minimale de cinq (5) ans, renouvelable automatiquement à l'échéance, à moins d'avis contraire de la part d'une des parties.
- 5.3. Prévoir dans la planification du Site, de concert avec la Ville, un emplacement pour mettre à la disposition de la population un service de vélos en libre-service.
- 5.4. De relier au réseau cyclable existant les liens cyclables des espaces publics du Projet.

- 5.5. Aménager des stationnements pour vélos, des casiers et des douches aux principaux pôles d'emplois du Projet.
- 5.6. Réserver des espaces de stationnement desservant des usages non résidentiels au covoiturage, à l'auto-partage, aux microvoitures et aux véhicules éco-énergétiques selon les besoins.

SECTION 4 AUTRES ENGAGEMENTS

PATRIMOINE, ARCHÉOLOGIE ET CULTURE

6. Le Propriétaire s'engage à :

- 6.1. Déployer ses meilleurs efforts pour la conservation et la mise en valeur des bâtiments industriels par des actions telles une mise en lumière des bâtiments ou l'intégration d'installations artistiques significatives marquant l'histoire du lieu;
- 6.2. Effectuer, à ses frais, une étude de potentiel archéologique et des suivis archéologiques tels que requis par le Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCC) et selon leurs spécifications.
 - 6.2.1. Si des fouilles archéologiques s'avèrent nécessaires, réaliser ces fouilles sous la supervision d'un spécialiste désigné conjointement avec le MCCC.
 - 6.2.2. Advenant que les biens recueillis lors des fouilles aient une valeur jugée suffisamment intéressante, le propriétaire s'engage à les mettre en valeur à l'intérieur du Site.

AMÉNAGEMENT DES PARCS ET DES PLACES PUBLIQUES

7. Le Propriétaire devra acquitter les frais de parcs, tel que prévu au Règlement sur les opérations cadastrales (R. R. V. M., chapitre O-1). Ces frais de parcs seront acquittés par la cession de terrains et non en argent.
8. Sous réserve des délais de réalisation des travaux qui pourraient être imposés par le Canadien National, le Propriétaire s'engage à réaliser ou faire réaliser un lien véhiculaire entre sa propriété et la rue Marc-Cantin dans les 18 mois suivant la signature des présentes. L'exécution de cet engagement est garantie par la remise à la Ville d'une lettre de garantie bancaire à un montant représentant vingt-cinq pourcent (25%) des coûts réels des travaux qui y sont reliés.
9. En remplacement du Parc de la Congrégation, le Propriétaire prend en charge les travaux d'aménagement de nouveaux jardins communautaires à être localisés au coin sud-ouest de l'intersection des rues Sébastopol et LeBer et il en assume la totalité des coûts d'aménagement, comprenant les études préliminaires, la préparation des plans et devis, la

décontamination et préparation des sols, et l'installation de clôtures. L'exécution de cet engagement est garantie par la remise à la Ville d'une lettre de garantie bancaire à un montant représentant vingt-cinq pourcent (25%) des coûts réels des travaux qui y sont reliés.

CESSION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN OU ÉTABLISSEMENT D'UNE SERVITUDE POUR L'AMÉNAGEMENT D'UN SENTIER PUBLIC

10. Les parties entendent collaborer et déployer les meilleurs efforts, d'ici la fin du Projet pour aménager une portion d'un sentier public à être réalisé par le Propriétaire, à ses frais, et destiné à relier d'autres portions dudit sentier sur les propriétés adjacentes.

10.1. Le Propriétaire s'engage, d'ici la fin du Projet, au choix de la Ville, soit :

- i) à céder gratuitement à la Ville, la parcelle de terrain qui aura été déterminée par les parties, ou;
- ii) à consentir gratuitement à la Ville, une servitude réelle et perpétuelle de passage, sur la parcelle de terrain qui aura été déterminée par les parties, en faveur d'un fonds dominant qui aura été déterminé par la Ville.

10.2. Le Propriétaire s'engage à prendre à sa charge les frais d'arpentage et, le cas échéant, les frais de cadastration ainsi que les frais de l'acte prévu au paragraphe 10.1 des présentes.

10.3. L'exécution des engagements prévus au présent article est garantie par la remise à la Ville d'une lettre de garantie bancaire à un montant représentant vingt-cinq pourcent (25%) des coûts réels des travaux qui y sont reliés.

10.4. Le Propriétaire s'engage à coordonner avec la Ville la planification et la réalisation des aménagements sur cette parcelle de terrain selon les conditions à être établies à l'Entente sur les travaux municipaux.

CONCERTATION, DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET EMPLOI

11. Le Propriétaire entend collaborer avec le Groupe RESO à la mise en place d'une stratégie d'embauche locale avec la participation des entreprises-occupantes des lieux.

12. Le Propriétaire entend participer à un comité de vigilance composé des représentants de l'ensemble des Promoteurs, du GRT Bâtir son Quartier, de RESO, de l'arrondissement du Sud-Ouest, lequel comité devra s'assurer du suivi du développement résidentiel, commercial et industriel et de l'application du présent Accord.

SECTION 5 GARANTIE BANCAIRE

- 13.** Les parties conviennent que toute lettre de garantie bancaire à être émise par le Propriétaire conformément aux articles 8, 9 et 10 des présentes devra répondre aux exigences suivantes.

Il devra s'agir d'une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle émise par une banque à charte canadienne ou par une caisse populaire du Mouvement Desjardins au nom de la « Ville de Montréal » et encaissable sur le territoire de la Ville, le tout selon un modèle à être convenu entre les parties avant l'émission de toute lettre de garantie bancaire irrévocable. Lesdites lettres de garantie bancaire devront être remises à la Ville par le Propriétaire, sur demande de cette dernière, au moment où les coûts relatifs aux différents engagements auxquels elles font référence seront déterminés.

Elle devra être renouvelée à échéance et ce, tant et aussi longtemps que l'exécution des engagements du Propriétaire garantis par ladite lettre de garantie bancaire n'auront pas été entièrement terminés.

Elle devra stipuler que la Ville peut encaisser le montant de la lettre de garantie bancaire à chaque fois que le Propriétaire est en défaut de respecter l'un de ses engagements, et ce, nonobstant toute opposition à cet effet par le Propriétaire.

Dans l'éventualité où le Propriétaire omet de remettre à la Ville, au moins 30 jours avant la date d'expiration d'une lettre de garantie bancaire fournie conformément aux articles 8, 9 et 10 des présentes, une nouvelle lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle rencontrant les exigences ci-avant mentionnées, la Ville pourra encaisser la lettre de garantie bancaire en sa possession et garantissant l'engagement pour lequel le Propriétaire est en défaut et ce, sans autre avis ni délai, le tout sous réserve de ses autres droits et recours.

Advenant que le Propriétaire fournisse à nouveau à la Ville une lettre de garantie bancaire conforme aux exigences des présentes dans un délai de 30 jours de l'encaissement par la Ville de la lettre originale, cette dernière remboursera au Propriétaire le montant ainsi encaissé.

SECTION 6 CESSION DE DROITS

- 14.** La vente des Lots par le Propriétaire à des Promoteurs immobiliers ne nécessite pas le consentement de la Ville. Lorsque le Propriétaire vendra un ou des Lots, il fera assumer par les Promoteurs immobiliers qui en font l'acquisition, toute et chacune des Obligations du Propriétaire en vertu des présentes.

Dans tous les cas de vente de Lots, le Propriétaire demeure solidairement responsable avec les Promoteurs immobiliers de toute et chacune des obligations lui incombant en vertu du présent Accord.

Si le Propriétaire vend l'ensemble du Site à un tiers, ce dernier doit assumer toutes les Obligations du Propriétaire comme si ce tiers en était le signataire en lieu et place du Propriétaire. Dans un tel cas, il est convenu que le Propriétaire sera, dès le jour où telle cession aura été conclue par la signature d'un contrat à cet effet, automatiquement déchargée de toute responsabilité eu égard au présent Accord, sans qu'il ne soit nécessaire d'accomplir quelque formalité que ce soit.

SECTION 7 CONDITIONS GÉNÉRALES

AVIS ET ÉLECTION DE DOMICILE

- 15.** Tout avis ou document à être donné ou transmis, relativement aux présentes, est suffisant s'il est consigné dans un écrit et expédié par un mode de communication qui permet à la partie expéditrice de prouver sa livraison au destinataire à l'adresse indiquée ci-dessous :

La Ville :

à l'attention du Directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement, au 815, rue Bel-Air, 1er étage, Montréal, province de Québec, H4C 2K4 avec une copie conforme à l'attention du Directeur du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, au 303, rue Notre-Dame Est, bureau 3.500, en la Ville de Montréal, province de Québec, H2Y 3Y8 ;

Le Propriétaire :

à l'attention de Monsieur Vincent Chiara, au 8550, boulevard Pie-IX, bureau 250, à Montréal, province de Québec, H1Z 4G2.

RÉGLEMENTATION APPLICABLE

- 16.** Le présent accord de développement est conclu sous réserve de toute réglementation, notamment municipale, qui pourrait s'appliquer à l'égard du Projet et par conséquent, la conclusion des présentes ne peut être interprétée de quelque manière que ce soit comme une reconnaissance de la Ville à ne pas invoquer l'application d'une telle réglementation ou modifier sa propre réglementation.

INVALIDITÉ PARTIELLE

- 17.** Si une disposition de l'Accord était déclarée illégale ou non exécutoire par un tribunal, cette disposition sera réputée distincte du reste de l'Accord qui demeurera valide et

exécutoire entre les parties, ces dernières s'engageant à négocier de bonne foi pour tenter de convenir, dans la mesure du possible, d'une disposition de remplacement.

RECONNAISSANCE

18. Le Propriétaire reconnaît que toutes et chacune des obligations qu'il assume en vertu du présent Accord constituent des considérations essentielles sans lesquelles la Ville n'aurait pas signé celui-ci.

AYANT-DROITS

19. Le présent protocole lie les parties aux présentes de même que leurs successeurs et ayants droit respectifs, étant toutefois entendu que les obligations imposées à l'une des parties aux présentes ne peuvent être cédées qu'avec l'accord préalable écrit de l'autre partie, sauf pour ce qui est prévu à la section 6 du présent Accord.

MANDATAIRE

20. Le Propriétaire n'est pas le mandataire de la Ville et ne peut, par ses actes ou omissions, engager la responsabilité de cette dernière ou la lier de toute autre façon.

LOIS APPLICABLES

21. Le présent protocole est régi par les lois du Québec et toute procédure judiciaire s'y rapportant doit être intentée dans le district judiciaire de Montréal.

EN FOI DE QUOI LES PARTIES ONT SIGNÉ LE PRÉSENT ACCORD EN DEUX (2) EXEMPLAIRES, À MONTRÉAL, À LA DATE INDIQUÉE EN REGARD DE LEUR SIGNATURE RESPECTIVE.

SIGNATURES

VILLE DE MONTRÉAL, SIGNÉ À MONTRÉAL, LE _____ 2009,

Par :

**LES COURS POINTE-SAINT-CHARLES, SIGNÉ À _____, LE
_____ 2009,**

Par : Vincent Chiara, Président dûment autorisé

ANNEXE « 1 » PLAN DU SITE

ANNEXE « 2 » LOCALISATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

ANNEXE «3 » LOCALISATION DES BASSINS

ANNEXE « 4 » INDICATIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DES PARCS

ANNEXE « 5 » ACCORD DE COLLABORATION AVEC LE GROUPE RESO