

CONVENTION DE RESTRICTIONS D'USAGE

ENTRE :

LE MINISTRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PARCS pour et au nom du Gouvernement du Québec, agissant aux présentes et représenté par _____, dûment autorisé(e) en vertu des Règles sur la signature de certains documents du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs adoptées par le Décret 677-95 du 17 mai 1995 et ses modifications.

Ci-après appelé le « **MINISTRE** »

ET :

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 _____, dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* et en vertu :

a) du règlement RCE02-004, soit le règlement intérieur du comité exécutif sur la délégation de pouvoirs aux fonctionnaires et employés, adopté par le comité exécutif à sa séance du vingt-six (26) juin deux mille deux (2002) et en vigueur depuis le quinze (15) juillet deux mille deux (2002); et

b) de la résolution numéro CE07 _____, adoptée par le comité exécutif à sa séance du _____ deux mille sept (2007).

Ci-après appelée le « **PROPRIÉTAIRE** »

LESQUELS, PRÉALABLEMENT À LA CONVENTION QUI FAIT L'OBJET DES PRÉSENTES, DÉCLARENT CE QUI SUIT :

1. DÉCLARATIONS PRÉALABLES :

1.1 Le **MINISTRE** est responsable de l'application de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2).

1.2 Le **PROPRIÉTAIRE** a déposé au ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (ci-après appelé le « **Ministère** ») une demande de

permission en date du 15 juin 2006 conformément à l'article 65 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) par lequel il projette la construction d'un ensemble résidentiel comprenant environ 50 logements (ci-après appelé le « **Projet** »).

1.3 Le Projet se réalisera sur l'immeuble suivant :

DÉSIGNATION

Un terrain situé au nord-est de la rue Marcel-Pepin et au sud-est de la rue Rachel, à Montréal, province de Québec, se décrivant comme suit :

De figure irrégulière;

Borné vers le nord-est par une partie des lots 3 635 898 faisant partie de la rue Rachel et 3 636 077, vers le sud-est par une partie du lot 3 636 077 et une partie du lot 3 636 078 faisant partie de la rue Marcel-Pepin, vers le sud-ouest, le sud et le sud-ouest par une partie du lot 3 636 078 faisant partie de la rue Marcel-Pepin et une partie du lot 3 635 898 faisant partie de la rue Rachel et vers le nord-ouest par une partie du lot 3 635 898 faisant partie de la rue Rachel;

Mesurant neuf mètres et cinquante-quatre centièmes (9,54 m), vingt mètres et treize centièmes (20,13 m) et trente-trois mètres et quarante-neuf centièmes (33,49 m) vers le nord-est, trente et un mètres et trente-cinq centièmes (31,35 m) vers le sud-est, dix-huit mètres et vingt-six centièmes (18,26 m) et onze mètres et quatre centièmes (11,04 m) vers le sud-ouest, dix-huit mètres et dix-neuf centièmes (18,19 m) vers le sud, treize mètres et quarante-quatre centièmes (13,44 m) vers le sud-ouest et vingt-trois mètres et seize centièmes (23,16 m) et dix mètres et cinquante-cinq centièmes (10,55 m) vers le nord-ouest;

Contenant en superficie mille huit cent quatre-vingt-quatorze mètres carrés et un dixième (1 894,1 m²).

Ce terrain est constitué des parties de lot décrites comme suit :

1.- La partie du lot TROIS MILLIONS SIX CENT TRENTE-SIX MILLE SOIXANTE-DIX-SEPT (3 636 077 ptie) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal :

De forme irrégulière;

Bornée vers le nord-est et le sud-est par une autre partie du lot 3 636 077, vers le sud-ouest par une partie du lot 3 636 078 faisant partie de la rue Marcel-Pepin et vers le nord-ouest par une partie du lot 3 635 898 faisant partie de la rue Rachel;

Mesurant sept mètres et trente-sept centièmes (7,37 m), vingt mètres et treize centièmes (20,13 m) et trente-trois mètres et quarante-neuf centièmes (33,49 m) vers le

nord-est, vingt-deux mètres et quarante-quatre centièmes (22,44 m) vers le sud-est, cinquante-neuf mètres et vingt centièmes (59,20 m) vers le sud-ouest et vingt-deux mètres et quatre-vingt-quatorze centièmes (22,94 m) vers le nord-ouest;

Contenant en superficie mille trois cent quarante-deux mètres carrés et six dixièmes (1 342,6 m²).

2.- La partie du lot TROIS MILLIONS SIX CENT TRENTE-SIX MILLE SOIXANTE-DIX-HUIT (3 636 078 ptie) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal :

De figure irrégulière;

Bornée vers le nord-est par une partie du lot 3 636 077, vers le sud-est, le sud-ouest, le sud et le sud-ouest par une autre partie du lot 3 636 078 faisant partie de la rue Marcel-Pepin et vers le nord-ouest par une partie du lot 3 635 898 faisant partie de la rue Rachel;

Mesurant cinquante-neuf mètres et vingt centièmes (59,20 m) vers le nord-est, huit mètres et quatre-vingt-onze centièmes (8,91 m) vers le sud-est, dix-huit mètres et vingt-six centièmes (18,26 m) et onze mètres et quatre centièmes (11,04 m) vers le sud-ouest, dix-huit mètres et dix-neuf centièmes (18,19 m) vers le sud, dix mètres et soixante-dix-neuf centièmes (10,79 m) vers le sud-ouest et dix mètres et soixante-sept centièmes (10,67 m) le long d'un arc de cercle de cent quatre-vingt-deux mètres et quatre-vingt-huit centièmes (182,88 m) de rayon vers le nord-ouest;

Contenant en superficie quatre cent soixante-quatorze mètres carrés et quatre dixièmes (474,4 m²).

3.- La partie du lot TROIS MILLIONS SIX CENT TRENTE-CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (3 635 898 ptie) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal :

De figure irrégulière;

Bornée vers le sud-est par une partie du lot 3 636 077 et une partie du lot 3 636 078 faisant partie de la rue Marcel-Pepin et vers le sud-ouest, le nord-ouest et le nord-est par une autre partie du lot 3 635 898 faisant partie de la rue Rachel;

Mesurant vingt-deux mètres et quatre-vingt-quatorze centièmes (22,94 m) et dix mètres et soixante-sept centièmes (10,67 m) le long d'un arc de cercle de cent quatre-vingt-deux mètres et quatre-vingt-huit centièmes (182,88 m) de rayon vers le sud-est, deux mètres et soixante-cinq centièmes (2,65 m) vers le sud-ouest, vingt-trois mètres et seize centièmes (23,16 m) et dix mètres et cinquante-cinq centièmes (10,55 m) vers le nord-ouest et deux mètres et dix-sept centièmes (2,17 m) vers le nord-est;

Contenant en superficie soixante-dix-sept mètres carrés et un dixième (77,1 m²).

Ci-après appelé « l'IMMEUBLE »

L'IMMEUBLE est délimité par les lettres ABCDEFGHJKA et montré par les articles 1 à 3 sur le plan M-112 Hochelaga, préparé par Johanne Rangers, arpenteur-géomètre, le 23 novembre 2006 sous le numéro 780 de ses minutes, dossier 19787-3, dont une copie demeure annexée à la présente convention.

1.4 Le PROPRIÉTAIRE a acquis l'IMMEUBLE avec plus grande étendue en vertu des actes publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous les numéros 19 906, 516 603, 524 410, 1 301 320 et 1 321 312.

1.5 L'IMMEUBLE contient des matières résiduelles tel qu'il appert des études de caractérisation déposées auprès du Ministère.

1.6 Le MINISTRE requiert que le PROPRIÉTAIRE prenne des engagements concernant la réalisation et le maintien de certaines mesures exigées pour assurer la sécurité de la population compte tenu de la présence de matières résiduelles dans l'IMMEUBLE.

1.7 Le PROPRIÉTAIRE a déposé auprès du Ministère les études et documents suivants :

- Étude de caractérisation environnementale et géotechnique. Terrain du Centre Préfontaine. Opération 5 000 logements. Montréal, Québec. Qualitas Géoconseil, décembre 2003;
- Surveillance des travaux de réhabilitation environnementale de la partie est du terrain municipal du Centre Préfontaine. Tecsalt, avril 2005; et
- Travaux d'excavation. Secteur de la future rue, Centre Préfontaine. SNC-Lavalin Environnement, mai 2006.

1.8 Le PROPRIÉTAIRE a déposé auprès du Ministère le plan de restauration et les mesures d'atténuation suivantes :

- Centre Préfontaine – Secteur de l'ancienne carrière ayant servi de lieu d'élimination. Rapport des conditions environnementales en vertu de l'article 65 de la L.Q.E. pour demande de permission de construire. SNC-Lavalin, juin 2006;
- Évaluation des risques écotoxicologique et toxicologique et impacts sur l'eau souterraine. Développement du secteur de l'ancienne carrière, Centre Préfontaine à Montréal, QSAR et SNC-Lavalin, avril 2006-11-02.

1.9 Le PROPRIÉTAIRE déclare que l'IMMEUBLE est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque.

2. RESTRICTIONS D'USAGE :

Le PROPRIÉTAIRE prend les engagements suivants :

2.1 Réalisation des travaux d'excavation ou de mitigation :

Le PROPRIÉTAIRE excavera les matières résiduelles localisées aux endroits et profondeurs décrits ci-après et mettra en place les mesures d'atténuation suivantes :

Travaux d'excavation :

- Les travaux de construction des bâtiments ne nécessiteront pas d'excavation du sol à l'exception des excavations requises pour brancher les bâtiments aux services d'utilités publiques (aqueduc, égout et télécommunication).
- Les bâtiments seront branchés aux services d'utilités publiques à partir de la rue Rachel ou à partir du tronçon de la rue Marcel-Pepin qui est parallèle à la rue Rachel. Aucun raccord ne sera permis sur le tronçon de la rue Marcel-Pepin qui est perpendiculaire à la rue Rachel.
- Les matières résiduelles excavées pour le branchement de ces services seront disposées hors site conformément à la réglementation en vigueur.

Mesures d'atténuation :

- L'aménagement du terrain comprendra, en surface du sol, une couche d'une épaisseur minimale d'un mètre (1,0 m) de matériaux exempts de contamination (béton, pierre concassée, etc.) ou de sol propre respectant le critère d'usage.

Développement résidentiel

- Aucun sous-sol ne sera habité ni même d'espace de rangement ne seront construits.
- Le sous-sol des bâtiments devra être constitué d'un vide sanitaire ou d'un garage situé au-dessus des matières résiduelles ou des sols contaminés et être pourvu d'une ventilation naturelle.
- Les bâtiments reposeront sur une dalle structurale en béton soutenue par des pieux. La technique de construction préconisée, soit des fondations sur pieux, prévoit le remblaiement de l'espace interstitiel entre le sol et la dalle du premier plancher du bâtiment par des matériaux propres. Dans ce cas, l'épaisseur des matériaux utilisés devra garantir l'absence de contact ou d'exposition directe et indirecte avec les sols contaminés et devra tenir compte des considérations géotechniques pour assurer la pérennité de l'ouvrage.
- Les conduites et les points de raccordement des infrastructures reliés aux bâtiments devront être étanches aux gaz.

Rue et trottoirs

- À l'endroit où sera aménagée la rue, les matières résiduelles seront recouvertes sur une épaisseur de 790 mm avec les matériaux suivants :
 - Géotextile
 - Sable Classe « A » 300 mm
 - Pierre concassée Type VM-3, classe « A » 200 mm
 - Pierre concassée Type VM-2, classe « A » 200 mm
 - Enrobé à chaud Type EB-10S, 3B, 2, PG 58 -28 50 mm
 - Enrobé à chaud Type EB-10C, 3B, 2, PG 58 -28 40 mm
- Aux endroits où seront aménagés les trottoirs, les matières résiduelles seront recouvertes sur une épaisseur de 450 mm avec les matériaux suivants :
 - Géotextile
 - Pierre concassée Type VM-2, classe « A » 200 mm
 - Béton 250 mm

Espaces verts

- Les sols contaminés ou les matières résiduelles seront recouverts d'une épaisseur minimale d'un mètre (1,0 m) de sol propre (critère générique «A» de la Politique du Ministère), sauf aux endroits où des arbres devront être conservés.
- La valeur écologique et ornementale des arbres matures présents sur l'IMMEUBLE sera évaluée et, le cas échéant, les sols contaminés à l'extérieur de la zone de protection des arbres à conserver seront recouverts d'une épaisseur minimale d'un mètre (1,0 m) de sol propre (critère générique «A»). À l'intérieur de la zone de protection des arbres à conserver, les premiers 15 cm de sol seront décapés, une membrane géotextile sera installée et le tout sera recouvert d'une épaisseur minimale de 15 cm de sol propre. Les rayons de protection des arbres à conserver seront calculés selon la norme NQ 0605-100 du Bureau de Normalisation du Québec – partie 9 (BNQ, 2001).

2.2 Réalisation des mesures de contrôle et des travaux d'entretien :

Le PROPRIÉTAIRE procédera au contrôle des ouvrages et réalisera les travaux d'entretien suivants de façon à maintenir l'intégrité des mesures d'atténuation visées à l'article 2.1 ci-dessus:

- Lors des travaux de construction des bâtiments une firme spécialisée en environnement sera responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation visées à l'article 2.1.

- À l'occasion du suivi environnemental annuel prévu à l'article 2.4 ci-après, la firme spécialisée en environnement vérifiera le maintien de l'intégrité du recouvrement de sol propre.
- Les travaux d'entretien se limiteront à assurer qu'il n'y a pas d'excavation aux endroits où seront aménagés les espaces verts de façon à ce que l'épaisseur du recouvrement d'un mètre (1,0 m) de matériaux exempts de contamination soit toujours présente.

2.3 Respect des restrictions de changement d'usage et d'utilisation :

Le PROPRIÉTAIRE respectera les restrictions de changement d'usage et d'utilisation de l'IMMEUBLE suivantes :

- Tout changement d'utilisation de l'IMMEUBLE sera préalablement soumis au Ministère pour approbation.
- Tout nouveau propriétaire de l'IMMEUBLE devra respecter les mesures de mitigations ci-dessus décrites et assurer le maintien des mesures de contrôle et des travaux d'entretien. À cette fin, le PROPRIÉTAIRE s'engage à faire assumer l'ensemble des conditions et restrictions d'usage prévues dans la présente convention dans tout acte d'aliénation de la totalité ou d'une partie de l'IMMEUBLE ou d'un démembrement de celui-ci, ainsi que dans toute convention de location, de garantie hypothécaire ou autre acte consenti par lui relativement à l'IMMEUBLE.

2.4 Réalisation du suivi environnemental :

Le PROPRIÉTAIRE procédera à un suivi environnemental de façon à s'assurer de l'efficacité des mesures d'atténuation mises en place.

Le suivi environnemental sera effectué sur une base annuelle et comprendra les éléments suivants :

- Des mesures annuelles de la concentration des vapeurs dans les puits d'observation.
- Des mesures annuelles de la concentration des vapeurs dans les bâtiments et les infrastructures souterraines.

Ce suivi environnemental pourra être révisé avec le Ministère selon les résultats obtenus.

3. POUVOIRS DU MINISTRE :

3.1 Rien dans la présente convention ne doit être interprété comme diminuant de quelque façon que ce soit les pouvoirs du MINISTRE prévus dans toute loi ou tout règlement environnemental ou autres.

3.2 Le MINISTRE pourra, en tout temps, effectuer les vérifications qu'il jugera utiles et prendre, le cas échéant, les mesures nécessaires quant à la présence de contaminants ou exiger l'application de toutes mesures pour assurer leur confinement ou la décontamination ou une restauration additionnelles de l'IMMEUBLE.

3.3 Rien dans la présente convention ne doit être interprété comme empêchant le MINISTRE et ses représentants d'entrer en tout temps sur l'IMMEUBLE et d'y faire les prélèvements et tests jugés utiles.

3.4 La présente convention n'engage nullement la responsabilité du Ministère et du MINISTRE, s'il est établi par la suite que d'autres travaux de réhabilitation de l'IMMEUBLE étaient nécessaires.

4. DROITS, OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE :

4.1 Rien dans la présente convention ne doit être interprété comme octroyant au Ministère un droit de propriété ou d'utilisation de l'IMMEUBLE.

4.2 Par ailleurs, la présente convention ne soustrait en rien le PROPRIÉTAIRE de l'application de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et ses règlements ou de toute autre loi ou tout autre règlement.

4.3 Le PROPRIÉTAIRE s'engage à respecter toutes les conditions prévues dans la présente convention.

4.4 Le PROPRIÉTAIRE sera responsable de tous ouvrages, travaux et mesures visés par la présente convention tant qu'il demeurera propriétaire de l'IMMEUBLE, y compris tous travaux de réhabilitation visés à l'article 3.4 ci-dessus, le cas échéant.

5. MODALITÉS PARTICULIÈRES :

5.1 La présente convention demeure en vigueur tant et aussi longtemps que des matières résiduelles et des biogaz demeurent présents sur l'IMMEUBLE ou partie de celui-ci.

5.2 Toute modification à la présente convention devra faire l'objet d'une entente écrite entre le MINISTRE et le PROPRIÉTAIRE ou ses successeurs et ayants droit. Toute telle modification fera partie intégrante de la présente convention.

6. AVIS ET ÉLECTION DE DOMICILE :

Sauf en cas d'urgence, tout avis donné en vertu de la présente convention doit l'être par écrit. Tout avis ou document transmis en vertu des présentes doit être expédié, à moins d'une disposition expresse à l'effet contraire, aux adresses suivantes ou à toute autre adresse au Québec dont une partie pourra informer l'autre par la suite, au moyen d'un avis à cet effet.

Pour le MINISTRE

(...)

Pour le PROPRIÉTAIRE

Ville de Montréal
À l'attention du greffier
275 rue Notre-Dame Est, Montréal, H2Y 1C6

7. DISPOSITIONS FINALES :

- 7.1 La présente convention est régie par les lois du Québec.
- 7.2 La présente convention liera les successeurs et ayants droit du PROPRIÉTAIRE.
- 7.3 Les intitulés n'ont pour effet que de faciliter les références et ne doivent pas servir à l'interprétation de la présente convention. La nullité d'une stipulation ou disposition de la présente convention n'entraînera pas la nullité de cette dernière.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ

MINISTRE

Par : _____

Date : _____

PROPRIÉTAIRE

Par : _____

Date : _____