
PPU Lachine Est
Consultation publique OCPM

Dominion Bridge Ouest

Complément d'Information:
Urbanisme tactique et occupation éphémère
Espaces verts en servitude

Mai 2022

fahey



Urbanisme tactique Occupation éphémère

Quoi ? **L'urbanisme transitoire** ou temporaire renvoie aux pratiques d'urbanisme visant l'occupation passagère d'un patrimoine immobilier public ou privé vacant, par exemple pendant les premières étapes de conception et de création du cadre réglementaire propice au redéveloppement d'un site. L'urbanisme tactique désigne un urbanisme non institutionnel, citoyen, participatif et éphémère, porté par des habitants, des communautés et/ou des militants qui mobilise souvent les ressorts de l'art et de l'événementiel.

Comment ? Deux critères caractérisent cette forme d'urbanisme :

- Coût réduit
- Réalisation à court terme

L'occupation transitoire OU éphémère peut avoir lieu :

- Soit en intérieur si les bâtiments sont aux normes et sécuritaires
- Soit en extérieur seulement si les bâtiments ne sont pas accessibles

Pourquoi ? Les objectifs sont multiples:

- Initier la mutation d'un site à fort potentiel de développement
- Encourager l'appropriation des lieux par la communauté
- Proposer une occupation préfigurant un aménagement pérenne ultérieur
- Limiter la dégradation des lieux ou les squats
- Rendre l'art accessible au plus grand nombre, créer un musée à ciel ouvert (ex: festival d'art urbain extérieur)
- Sensibiliser aux enjeux de réchauffement climatiques (ex: projets de verdissement à objectif démonstrateur)

L'urbanisme transitoire est un outil de développement immobilier

Références – Préfiguration de la transformation d'une friche urbaine

Écoquartier du Fort Aubervilliers : In Situ Art Festival (2014)

<http://artenville.fr/work/in-situ/>

Le propriétaire du site, l'AFTRP* a accueilli l'association Art en ville pour organiser le In Situ Art Festival au Fort d'Aubervilliers avec 50 artistes internationaux.

Pour célébrer la transition de cette friche urbaine de plus de 36 hectares (ancien site militaire construit dans les années 1850, occupé depuis les années 1970 par une casse automobile et une fourrière) en un écoquartier de plus de 2000 logements, 2,9 hectares d'espaces extérieurs ont été ouvert au public le temps d'un festival d'art urbain.

Ce fut aussi l'occasion de commémorer l'édition Fêtes et Forts de 1984.



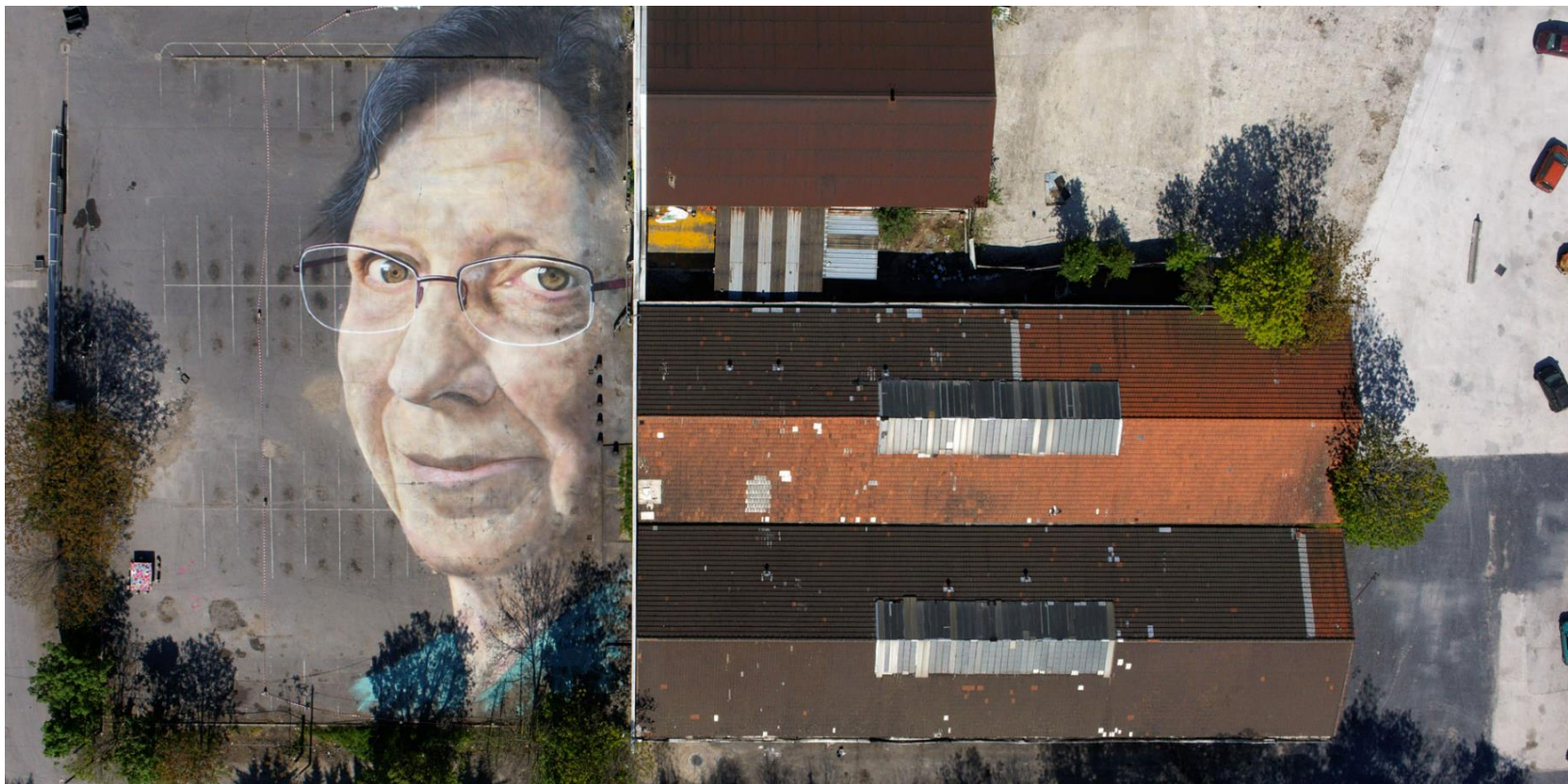
Parcours ouvert au public (2,9 ha des 36ha)

*Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, établissement public de l'État

Références – Préfiguration de la transformation d'une friche urbaine

Écoquartier du Fort Aubervilliers : In Situ Art Festival (2014)

<http://artenville.fr/work/in-situ/>



Fresque au sol – 1200m² – Hommage à Mme Picquart, habitante/ militante du quartier voisin
Réalisation: Jorge Rodriguez Gerada

Références – Préfiguration de la transformation d'une friche urbaine

Écoquartier du Fort Aubervilliers : In Situ Art Festival (2014)

<http://artenville.fr/work/in-situ/>



Écoquartier du Fort Aubervilliers : In Situ Art Festival (2014)

<http://artenville.fr/work/in-situ/>

Chiffres clefs

- Inauguration le jour de la fête de quartier de la Maladrerie
- Ouverture de mai à septembre 2014
- Gardiennage h24 – 7j
- Soutien du secteur public: Villes d'Aubervilliers et de Pantin + Conseil Général
- Lien avec les Journées du Patrimoine, la Biennale d'art de la ville de Pantin

Références – Préfiguration d'espace public

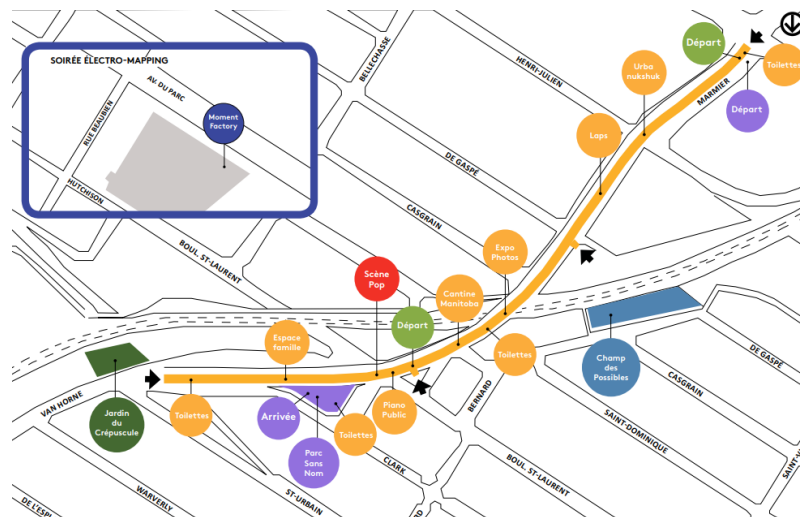
Viaduc 375 (2017)

<http://viaduc375.mile-end.qc.ca/>

Viaduc 375 est l'occasion de transformer de façon éphémère le viaduc Van Horne en une promenade animée, originale et instructive, un espace redonné aux piétons, une nouvelle expérience de traverse de ce secteur du Mile End offrant des points de vue exceptionnels sur la ville et la montagne.

L'ensemble des interventions prévues rend hommage au patrimoine ferroviaire et industriel montréalais, juste à temps pour le 375e anniversaire de Montréal et le 150e du Canada.

Chantier participatif + Promenade piétonne + visites historiques + projection mapping + cantine/ buvette.



Références – Préfiguration d'espace public

Viaduc 375 (2017)

<http://viaduc375.mile-end.qc.ca/>



Références – Préfiguration d'espace public

Viaduc 375 (2017)

<http://viaduc375.mile-end.qc.ca/>



UNE PROJECTION
ARCHITECTURALE
SUR L'ENTREPÔT
VAN HORNE

À L'AUBE
DES RESTES
INDUSTRIELS

Réalisation:
Laurence Grandbois
Bernard



Viaduc 375 (2017)

<http://viaduc375.mile-end.qc.ca/>

Chiffres clefs

- Piétonnisation éphémère du 3 au 8 octobre 2017 dans le cadre des célébrations du 375^e anniversaire
- Passage le 8 octobre de la parade Phénoménale*

**Extravagante, communautaire et non commerciale, la Parade Phénoménale est un évènement biennal et une occupation citoyenne et artistique de l'espace public. La Parade a pour but d'offrir à la population un évènement d'envergure créatif, coloré, ludique et poétique, mais aussi inclusif qui propose un contexte ouvert pour la participation de tous.*

Références – Préfiguration de la transformation d'un bâtiment

Projet Young, Entremise (2017)

<https://entremise.ca/nos-realizations/projet-young-2>

Le terrain, localisé au 201-206 rue Young dans Griffintown (ex-locaux Autodesk), appartient à la Ville de Montréal. Il a accueilli des espaces de travail temporaires (artistes, jeunes pousses) le temps de la conception du projet de remplacement, un projet de logements sociaux et communautaires, et avant la démolition des bâtiments existants.

L'étude de faisabilité du Projet Young fut la première étape menant vers la mise en œuvre du Laboratoire transitoire pour :

- valider la faisabilité du projet,
- établir le potentiel d'occupation transitoire,
- identifier les contraintes techniques,
- spécifier le cadre légal,
- estimer les coûts généraux
- évaluer la viabilité financière du projet.



Références – Préfiguration de la transformation d'un bâtiment

Projet Young, Entremise (2017)

<https://entremise.ca/nos-realisations/projet-young-2>



Projet Young, Entremise (2017)

<https://entremise.ca/nos-realizations/projet-young-2>

Chiffres et éléments clefs

- Objectifs:
 - Lutter contre l'inoccupation et la sous-utilisation
5000pi² à entretenir, dont 3500pi² d'aires communes + 2wc + 1 douche + 1 cuisine
 - Mettre aux normes le bâtiment
 - Mettre à disposition de locaux de travail à des loyers abordables dans Griffintown
- Durée : 22 mois (fin au 31/12/2019)
- Choix des occupants temporaires: visite de site + analyse dossier + portée sociale
4 critères : besoin d'un espace à petit prix, retombées potentielles sur les communautés locales, désir de contribuer à la vie commune et possibilité de synergies avec les autres occupants.
- Soutien de la Maison de l'Innovation Sociale (MIS) pour l'entrepreneuriat social



Passages piétons, parcs et espaces verts en servitude

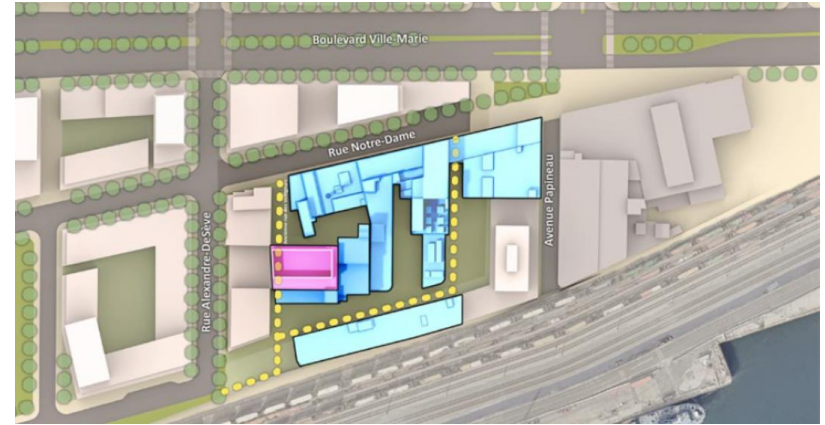
Volet planification

<https://montreal.ca/articles/le-ppu-des-faubourgs-entre-en-phase-de-realisation-4372>






Trame urbaine projetée

-  Nouvelle trame de rues
-  Nouvelle trame de passages publics

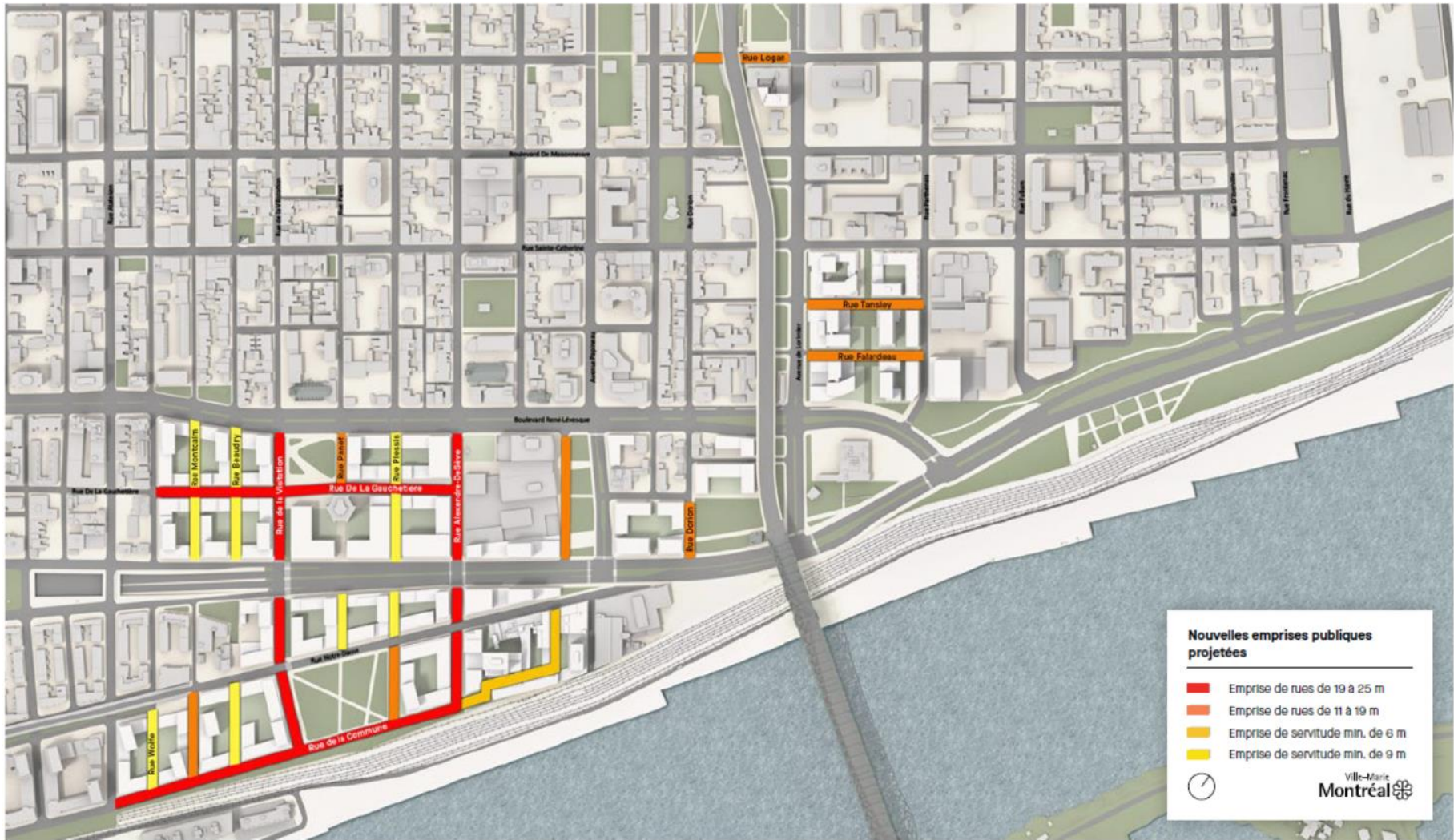


Grands principes de design urbain pour l'îlot des Voltigeurs

-  Bâtiments d'intérêt à conserver et à mettre en valeur
-  Emplacement d'un point de repère bâti dominant dans le paysage du secteur
-  Passage public à caractère historique



Volet mise en œuvre



Servitude pour fins de parc – référence Accord de développement du projet Griffintown II – Phase 1

Extraits du sommaire décisionnel de la séance du conseil municipal du 19 avril 2021 (Point 20.24 de l'ordre du jour) aux pages suivantes

Pour le document complet :

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=5798,85945578&_dad=portal&_schema=PORTAL&dateDebut=2021&no_page=1



Dossier # : 1207506001

Unité administrative responsable :	Service de l'urbanisme et de la mobilité , Direction de l'urbanisme , Projets urbains
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	-
Projet :	-
Objet :	Approuver le projet de premier addenda modifiant l'accord intervenu entre la Ville et DEVIMCO inc. pour le développement du projet Griffintown II - Phase I (CG10 0151)

Il est recommandé d'approuver le projet de premier addenda modifiant l'accord intervenu entre la Ville et DEVIMCO inc. pour le développement du projet Griffintown II - Phase I (CG10 0151).

Signé par Claude CARETTE **Le** 2021-03-31 09:21

Signataire :

Claude CARETTE

Directeur général adjoint
Direction générale , Direction générale adjointe - Mobilité et attractivité

IDENTIFICATION **Dossier # :1207506001**

Unité administrative responsable :	Service de l'urbanisme et de la mobilité , Direction de l'urbanisme , Projets urbains
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	-
Projet :	-
Objet :	Approuver le projet de premier addenda modifiant l'accord intervenu entre la Ville et DEVIMCO inc. pour le développement du projet Griffintown II - Phase I (CG10 0151)

CONTENU

CONTEXTE

Le 20 mai 2010, un accord de développement a été conclu entre la Ville de Montréal (la « Ville ») et DEVIMCO inc. (le « Promoteur ») (CG10 0151) (ci-après l' « Accord »). Cet accord vise à garantir la réalisation de certaines obligations des deux parties dans le cadre du projet de réalisation d'un complexe immobilier à usages mixtes (le « Projet ») par le Promoteur sur des terrains délimités au nord et à l'ouest par la rue Wellington, à l'est par la rue du Shannon et au sud par la rue Smith, dans l'arrondissement du Sud-Ouest (le « Site »).

La mise en œuvre de cet accord est sous la responsabilité du Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM) puisque le secteur visé se trouve à l'intérieur du projet urbain Griffintown. Ce projet est assujéti au Cadre de gouvernance et a obtenu l'autorisation du comité exécutif le 13 mars 2019 de procéder à la phase Exécution; le mandat d'exécution SMCE 1198074018 a été émis.

La modification proposée à l'Accord (« l'Addenda ») vise principalement, sans s'y limiter, à modifier la configuration du lot 1 853 639 appartenant au Promoteur et situé dans l'îlot 8 de l'Accord, le dernier qui sera développé selon l'Accord. Cet îlot est délimité par la rue Wellington à l'ouest et au nord, la rue Murray à l'est et la place des Aiguilleurs au sud. L'Addenda vise la construction d'un immeuble résidentiel et la réalisation de travaux de restauration et de mise à niveau d'un bâtiment patrimonial par le Promoteur ainsi que l'aménagement d'un parc par la Ville, le parc Square Gallery.

La modification de la configuration du lot 1 853 639 a été recommandée par une étude réalisée par Vlan Paysages pour le compte de la Ville et portant sur le réaménagement de l'entrée nord du tunnel Wellington (DA177713001). Cette modification a également fait l'objet d'un avis favorable de la part du Comité Jacques-Viger (22 novembre 2019) et du comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement du Sud-Ouest (17 décembre 2019) puisqu'elle nécessitait une modification du Programme particulier d'urbanisme (PPU)

du secteur Griffintown.

Le présent addenda s'inscrit dans le contexte de l'entrée en vigueur, le 15 mars 2021, du règlement 01-280-56 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) en vue d'assurer la concordance avec le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Les modifications réglementaires visent l'inversion de la localisation entre le parc Square Gallery et le secteur à développer à des fins résidentielles, ainsi que l'augmentation de la hauteur permise, passant de 60 à 70 mètres. Ces modifications ont fait l'objet d'une consultation publique écrite en juin 2020.

L'Addenda prévoit que le Projet devra être conforme au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) (RCA07 22019) de l'arrondissement.

Cet addenda comporte des dispositions qui relèvent des compétences de l'Arrondissement, soit l'aménagement d'un parc local, ainsi que de la Ville de Montréal. L'Addenda a donc été soumis au conseil d'arrondissement du Sud-Ouest le 12 avril 2021 pour approbation (dossier 1214334002).

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA21 220098, 12 avril 2021 - Approbation du projet de premier addenda modifiant l'accord intervenu entre la Ville et DEVIMCO inc. pour le développement du projet Griffintown II - Phase I (CG10 0151) (dossier 1214334002).

DA208986031, 15 mars 2021 - Approbation de la conformité au Plan d'urbanisme du règlement 01-280-56 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) (dossier 2208986031).

CA20 22 0341, 7 décembre 2020 - Adoption du règlement 01-280-56 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280) en vue d'assurer la concordance au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) (dossier 1204334002).

CM20 0843, 24 août 2020 - Adoption, sans changement, du règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) relativement au secteur Griffintown - Square Gallery » (dossier 1204334001).

CA20 22 0058, 9 mars 2020 - Adoption du premier projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) relativement au secteur Griffintown - Square Gallery et transmission au conseil municipal pour adoption, conformément à l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, c. C-11.4) / Tenue de la consultation publique requise le 26 mars 2020, à 19 h, à la salle du conseil d'arrondissement au 815, rue Bel-Air, salle 02-101 (dossier 1204334001).

SMCE1198074018, 13 mars 2019 - Mandat exécution : mise en œuvre du PPU Griffintown (dossier 1198074018).

DA177713001, 16 janvier 2018 - Octroi d'un contrat à Vlan Paysages, firme ayant obtenu le plus haut pointage final en fonction des critères de sélection préétablis, pour la fourniture de services professionnels pluridisciplinaires pour le réaménagement de l'entrée nord du tunnel Wellington et ses abords dans le secteur de Griffintown, pour une somme maximale de 84 225,20 \$, taxes incluses, conformément aux documents de l'appel d'offres public 17-16588 (dossier 2177713001).

CA15 22 0076, 10 mars 2015 - Approbation du projet d'acte par lequel 9222-1613 Québec inc. cède à la Ville de Montréal, sans contrepartie monétaire et pour fins de parc, un terrain

connu et désigné comme étant le lot 2 296 270 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, situé au bout de la rue Smith, à l'ouest de la rue Murray, dans l'arrondissement du Sud-Ouest (dossier 1121368013).

CM12 1006, 19 novembre 2012 - Approbation d'un projet d'acte par lequel la Ville de Montréal vend à 9227-3846 Québec inc. une partie du tréfonds d'une portion de la rue Young située entre les rues Wellington et Smith, dans l'arrondissement du Sud-Ouest, aux fins d'assemblage, pour la somme de 176 646,78 \$, plus les taxes applicables (dossier 1121368014).

CG10 0151, 22 avril 2010 - Approbation d'un projet d'accord entre la Ville et DEVIMCO inc. pour le développement du projet Griffintown II - phase 1 et résiliation de l'accord précédent intervenu entre la Ville et cette firme (CG08 0205) portant sur le projet Griffintown original (dossier 1104175001).

CG08 0205, 30 avril 2008 - Approbation d'un projet d'accord entre la Ville de Montréal et Devimco inc. pour le développement du projet Griffintown (dossier 1084175001).

DESCRIPTION

L'Addenda propose principalement de modifier la configuration du lot 1 853 639, appartenant au Promoteur et situé dans l'îlot 8 de l'Accord, par :

L'inversion entre le secteur dédié à l'aménagement du parc Square Gallery et celui à développer à des fins résidentielles par le Promoteur

L'Accord prévoit l'implantation du bâtiment résidentiel du Promoteur au centre du secteur dédié à l'aménagement du parc. L'Addenda propose que le parc soit désormais à l'ouest de l'îlot 8 en continuité avec le domaine public existant, et que le secteur à développer à des fins résidentielles par le Promoteur soit à l'est pour être desservi par la rue Murray.

La création d'une servitude à des fins de parc

L'Addenda prévoit que le Promoteur consente gratuitement à la Ville, sur son lot résiduel au-dessus de la structure souterraine du bâtiment résidentiel, une servitude à des fins de parc. Cette transaction immobilière, non prévue à l'Accord, comporte de nombreux engagements pour les deux parties, dont la réalisation d'un aménagement temporaire par le Promoteur et de l'aménagement définitif du parc par la Ville.

Le transfert de la prise en charge des travaux sur l'Ancien chalet

L'Accord prévoit que le Promoteur cède à la Ville le bâtiment (l'« Ancien chalet » ou communément appelé « la vespasienne »), érigé sur son immeuble. L'Ancien chalet, désigné comme immeuble d'intérêt patrimonial par l'Arrondissement et assujéti à son règlement sur les P.I.I.A. (RCA07 22019), devait être restauré par la Ville.

L'Addenda propose que les travaux requis soient désormais réalisés et assumés financièrement par le Promoteur, avant la cession de l'Ancien chalet à la Ville. La portée des travaux, convenue avec le Promoteur, est ajoutée en annexe de l'Addenda. Elle a été déterminée suivant la réalisation d'une étude effectuée par la Division de l'expertise de la Ville.

Afin de garantir l'exécution des engagements du Promoteur à cet effet, le Promoteur s'engage à remettre à la Ville des lettres de garantie bancaire totalisant 1 000 000 \$ comme suit :

a) Une première lettre de garantie bancaire d'un montant de 750 000 \$ sera remise à la Ville au plus tard à la délivrance du permis de construction du bâtiment résidentiel pour l'Îlot 8;

b) Une deuxième lettre de garantie bancaire d'un montant de 250 000 \$ sera remise à la Ville au plus tard 24 mois suivant la délivrance du permis de construction de la Tour de l'Îlot 8.

De plus, DEVIMCO IMMOBILIER INC. consent à se porter caution de l'engagement pris par le Promoteur à l'égard de la deuxième lettre de garantie, étant entendu que ledit cautionnement est limité à un montant de 250 000 \$.

L'Addenda prévoit que, dans l'éventualité où l'Arrondissement exige qu'une lettre de garantie bancaire supplémentaire à celle déjà déposée à Ville lui soit remise comme condition d'approbation du P.I.I.A. pour les travaux sur le bâtiment, le montant de la lettre de garantie déposé à la Ville sera ajusté en conséquence, de façon à ce que les lettres bancaires totalisent au plus 1 000 000 \$.

Considérant l'évolution du contexte de planification du secteur depuis 2010, d'autres modifications à l'Accord sont prévues à l'Addenda. Parmi les principales, mentionnons :

- L'abrogation de certains articles de la section relative au transport.
- L'ajout d'un délai de réalisation pour certains engagements de la Ville :
 1. Commencer les études d'impact de la proximité du REM sur la structure de la Tour d'aiguillage Wellington et sur les usages projetés dans la Tour, à partir de 2023, sous réserve de la libération des lieux et de la mise en service du REM comme prévu. La Ville a désigné la Tour d'aiguillage Wellington comme bâtiment marquant à requalifier.
 2. Compléter les travaux d'aménagement sur le secteur du square Gallery afin de rendre le site plus sécuritaire, plus accueillant et reposant sur une vision d'ensemble, dans un délai de 24 mois suivant la vente de la partie nord-ouest du lot 1 853 639 à la Ville. Ces travaux seront temporaires pour une majorité du site et permanents pour le secteur aux abords de l'Ancien chalet.

JUSTIFICATION

L'Addenda contribue à lancer la requalification de ce secteur de l'arrondissement et à attribuer une vocation claire à l'îlot 8 actuellement déstructuré : l'aménagement du parc Square Gallery à l'ouest et la construction d'un bâtiment résidentiel à l'est. Cette nouvelle configuration comporte de nombreux avantages :

- Un potentiel d'aménagement du parc optimisé considérant son assiette plus cohérente, moins morcelée et en continuité avec les lots du domaine public.
- Une mise à profit potentielle de la complexité des dénivelés.
- La continuité du front bâti au sud de la rue Wellington, de part et d'autre de la rue Murray.
- Des accès arrimés à la trame de rues, considérant la façade du bâtiment sur la rue Murray.
- Un plus grand dégagement des vues d'intérêt vers le canal de Lachine et un maintien partiel de la vue vers le mont Royal.

En somme, les transactions prévues à l'Addenda permettent de déterminer une assiette pour le parc Square Gallery d'une plus grande superficie que celle prévue à l'Accord, avec un gain d'environ 375 m².

La prise en charge des travaux de restauration et de mise à niveau de l'Ancien chalet par le Promoteur constitue également un gain important pour la Ville. Il permet en effet de diminuer grandement la charge financière de la mise en valeur de l'îlot 8 par la Ville. Ces travaux constitueront le premier jalon de la requalification de ce bâtiment d'intérêt patrimonial à des fins culturelles ou communautaires.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Sans objet.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

La révision de l'Accord adhère à la vision du Plan Climat 2020-2030 pour plusieurs aspects :

Une ville inclusive :

- Aménager un lieu public, répondant aux critères d'accessibilité universelle et aux besoins d'une diversité d'usagers.
- Prévoir un usage public à l'Ancien chalet, un bâtiment d'intérêt patrimonial que les citoyens pourront se réapproprier.

Une ville résiliente :

- Privilégier la plantation d'arbres et le verdissement du site, dans la perspective de contrer les effets des îlots de chaleur.
- Évaluer la possibilité de desservir le site par des infrastructures vertes, assurant une gestion durable de l'eau.

Une ville carboneutre :

- Améliorer la connectivité des lieux publics du secteur en les reliant par des cheminements de transport actif.
- Transformer un lieu partiellement minéralisé en espace vert de proximité.
- Restaurer et mettre à niveau l'Ancien chalet dans la perspective d'améliorer sa performance énergétique.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

L'Addenda aura pour principal effet, lorsque l'ensemble des transactions prévues sur le lot 1 853 639 seront complétées, de créer l'assiette pour l'aménagement futur du parc Square Gallery. À ce terme, l'Ancien chalet fera partie des actifs sous la responsabilité du Service de la gestion et de la planification immobilière. L'occupation du bâtiment relèvera toutefois de l'Arrondissement; un usage compatible avec l'environnement et le Projet du Promoteur y sera privilégié. Pour les citoyens, le parc Square Gallery offrira un espace vert significatif dans un secteur fortement minéralisé, créant un lien fort entre le canal de Lachine et le parc de Griffintown St. Ann. Le rappel de l'histoire du lieu sera également privilégié, notamment grâce à la restauration et à la mise à niveau de l'Ancien chalet.

L'Addenda permettra également au Promoteur de construire un bâtiment résidentiel d'environ 350 logements. L'arrivée de nouveaux résidents contribuera à la vitalité du secteur.

Par ailleurs, l'Addenda implique que la Ville et l'Arrondissement, dans la planification de leurs travaux et de leurs études, respectent leurs engagements de réalisation.

Un report de l'approbation du présent Addenda aurait pour conséquence de retarder le processus d'approbation du projet de développement du Promoteur et par le fait même, les transactions immobilières requises pour l'aménagement du parc Square Gallery.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

Ce dossier ne comporte aucun enjeu en lien avec la COVID-19.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Aucune opération de communication n'est prévue.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Suivant l'approbation de l'Addenda, les prochaines étapes sont les suivantes :

- Cession d'une partie du lot 1 853 639, du Promoteur à la Ville, dans le cadre de la contribution pour fins de parc : au moment de l'opération cadastrale, laquelle est actuellement prévue en 2021.
- Délivrance du permis de construction pour le bâtiment résidentiel du Promoteur : prévue actuellement en 2021.
- Début des études d'impact de la proximité du REM sur la structure de la Tour d'aiguillage Wellington et sur les usages qui y sont projetés, à réaliser par la Ville : à partir de 2023.
- Établissement d'une servitude pour fins de parc en faveur de la Ville, à même une partie du lot 1 853 639 résiduel demeurant la propriété du Promoteur : au plus tard 51 mois après la délivrance du permis de construction du bâtiment résidentiel.
- Réalisation des travaux sur l'Ancien chalet, à réaliser par le Promoteur : au plus tard 60 mois après la délivrance du permis de construction du bâtiment résidentiel.
- Vente de la partie nord-ouest du lot 1 853 639, incluant le bâtiment dessus érigé, du Promoteur à la Ville : au plus tard 63 mois après la délivrance du permis de construction du bâtiment résidentiel par le Promoteur.
- Travaux d'aménagement du secteur du square Gallery, à réaliser par la Ville : au plus tard 24 mois après la vente de la partie nord-ouest du lot 1 853 639.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Caroline BOILEAU)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Jacinthe LADOUCEUR, Service de la gestion et de la planification immobilière , Direction - Transactions immobilières
Jean-Francois LAUZON, Service de la gestion et de la planification immobilière , Bureau de projet et des services administratifs
Marc-André HERNANDEZ, Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine
Eve MALÉPART, Service de l'habitation , Direction
Guy L LAROCHE, Direction générale , Direction générale adjointe - Services institutionnels
Benoit DESJARDINS, Direction générale , Direction générale adjointe - Services institutionnels
Jean CARRIER, Service de l'urbanisme et de la mobilité , Direction de la mobilité
Francine FORTIN, Service de la gestion et de la planification immobilière , Direction - Transactions immobilières

Lecture :

Marc-André HERNANDEZ, 22 mars 2021
Jean-Francois LAUZON, 19 mars 2021
Jean CARRIER, 19 mars 2021
Francine FORTIN, 18 mars 2021

RESPONSABLE DU DOSSIER

Amélie BERGERON
conseiller(ere) en aménagement

Tél : 514-872-9251
Télécop. :

ENDOSSÉ PAR Le : 2021-03-17

Louis-Henri BOURQUE
Chef de division - Projets urbains

Tél : 514.872.5985
Télécop. :

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Lucie CAREAU
directrice de l'urbanisme
Tél : 514-501-8756
Approuvé le : 2021-03-31

APPROBATION DU DIRECTEUR DE SERVICE

Luc GAGNON
Directeur de service
Tél : 514 872-5216
Approuvé le : 2021-03-31





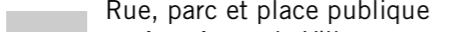
ANNEXE « 2 »

PLAN MONTRANT LA ZONE DE RÉFÉRENCE

**LES ÎLOTS À DÉVELOPPER PAR LE PROMOTEUR, L'IMMEUBLE VENDU PAR LE PROMOTEUR
POUR LE LOGEMENTS SOCIAUX, LE TALUS À ÊTRE AMÉNAGÉ PAR LE PROMOTEUR ET LES
RUES, PARCS ET PLACES PUBLIQUES À ÊTRE AMÉNAGÉS PAR LA VILLE**



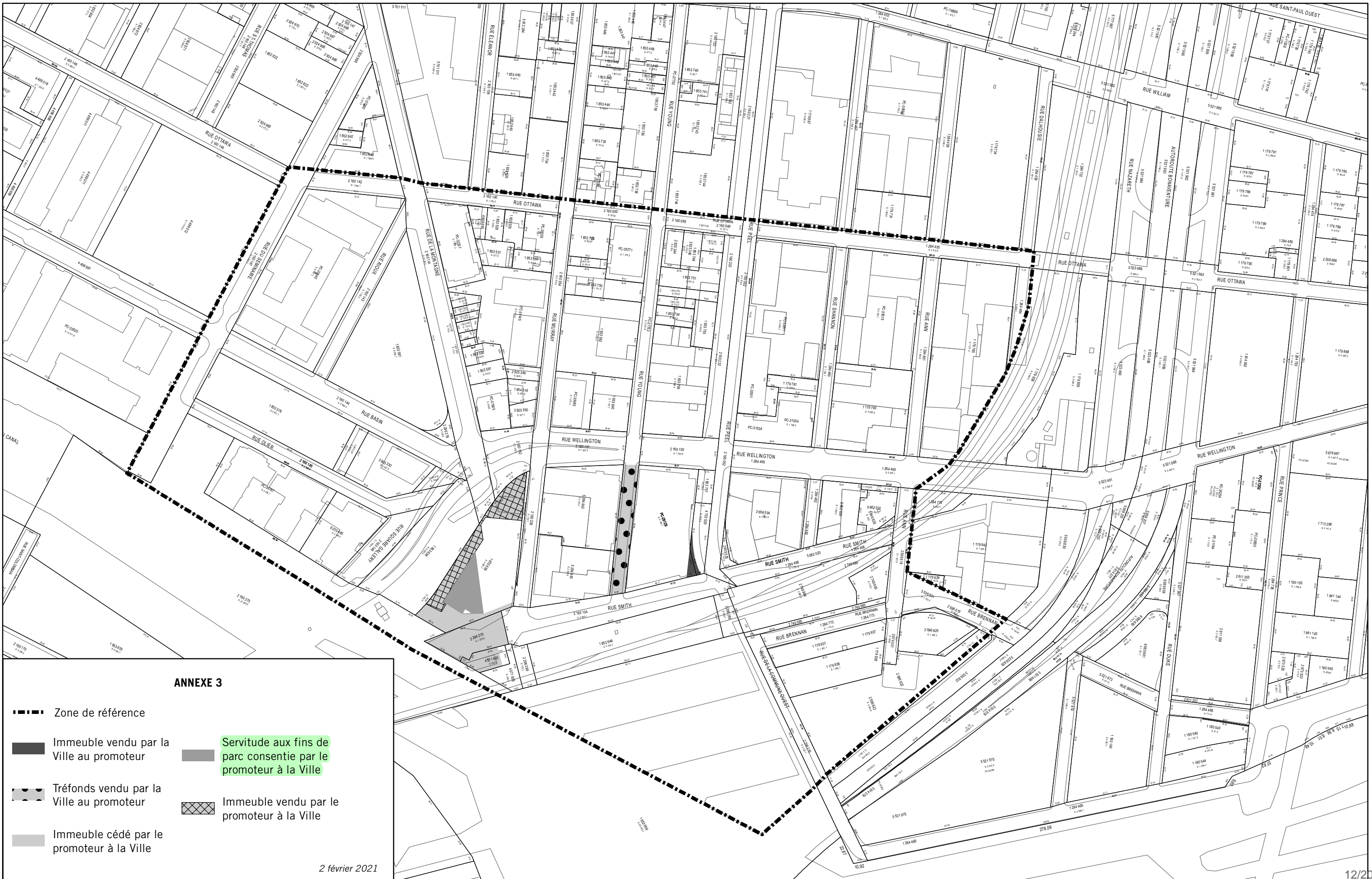
ANNEXE 2

-  Zone de référence
-  Îlot à développer par le promoteur
-  Talus aménagé par le promoteur
-  Immeuble vendu par le promoteur pour logements sociaux
-  Rue, parc et place publique aménagés par la Ville

ANNEXE « 3 »

PLAN MONTRANT LA ZONE DE RÉFÉRENCE

IMMEUBLE VENDU PAR LA VILLE AU PROMOTEUR, LES TRÉFONDS VENDUS PAR LA VILLE AU PROMOTEUR, IMMEUBLES CÉDÉS OU VENDUS PAR LE PROMOTEUR À LA VILLE



ANNEXE 3

- Zone de référence
- Immeuble vendu par la Ville au promoteur
- Tréfonds vendu par la Ville au promoteur
- Immeuble cédé par le promoteur à la Ville
- Servitude aux fins de parc consentie par le promoteur à la Ville
- Immeuble vendu par le promoteur à la Ville

2 février 2021

ANNEXE « 6 »

CONCEPT PRÉLIMINAIRE D'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC: SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT DU SQUARE GALLERY

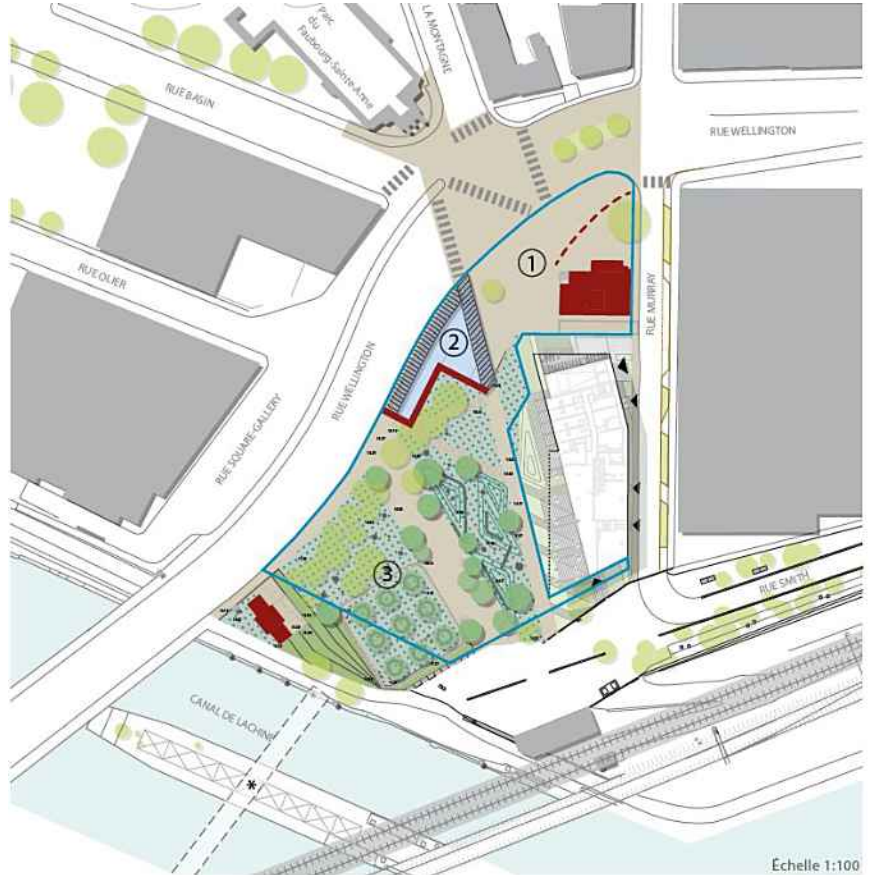
Source : Ville de Montréal. Réaménagement de l'entrée nord du tunnel Wellington et de ses abords : Scénario d'aménagement du

Légende

- ① Parvis de la vespasienne
- ② Promenade de l'entrée du tunnel Wellington
- ③ Aire de l'ancien bassin Saint-Gabriel

Composantes

-  Bâtiment et ouvrage à conserver
-  Surface minérale
-  Surface végétale
-  Surface d'eau
-  Passerelles
-  Arbre existant conservé
-  Arbre proposé
-  Mobilier proposé
-  Parcours de découverte pour enfants proposé
-  Mur de soutènement existant
-  Emmarchement proposé
-  Le PPU propose de créer un nouveau lien piétonnier
-  Limite du Square Gallery

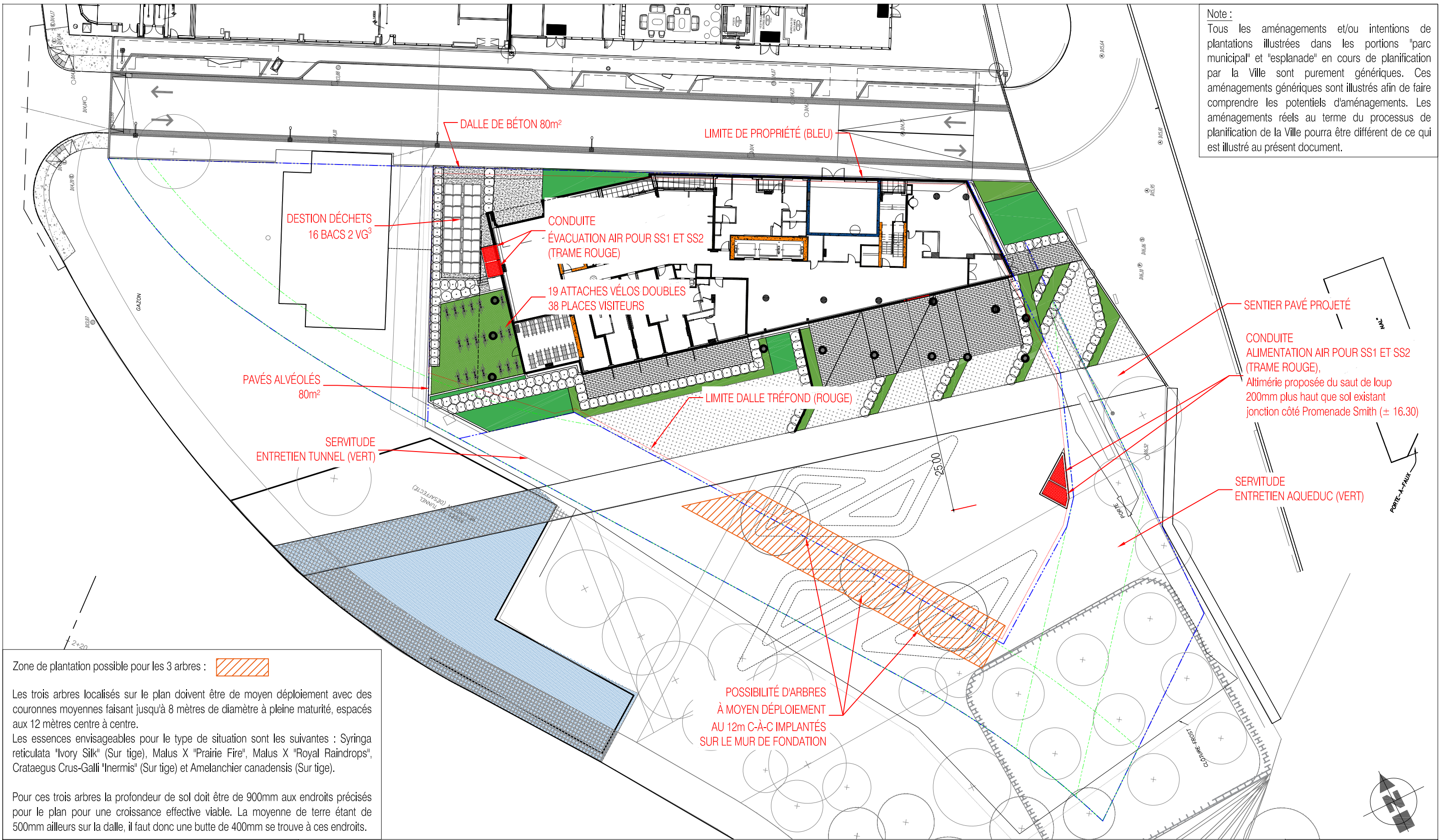


square Gallery. Novembre 2020.

ANNEXE « 7 »

**LOCALISATION DES ESPACES PERMETTANT LA PLANTATION D'ARBRES AU DESSUS DE LA
STRUCTURE SOUTERRAINE SOUTERRAIN DE L'ÎLOT 8**

Note :
Tous les aménagements et/ou intentions de plantations illustrées dans les portions "parc municipal" et "esplanade" en cours de planification par la Ville sont purement génériques. Ces aménagements génériques sont illustrés afin de faire comprendre les potentiels d'aménagements. Les aménagements réels au terme du processus de planification de la Ville pourra être différent de ce qui est illustré au présent document.



Zone de plantation possible pour les 3 arbres :

Les trois arbres localisés sur le plan doivent être de moyen déploiement avec des couronnes moyennes faisant jusqu'à 8 mètres de diamètre à pleine maturité, espacés aux 12 mètres centre à centre.

Les essences envisageables pour le type de situation sont les suivantes : Syringa reticulata "Ivory Silk" (Sur tige), Malus X "Prairie Fire", Malus X "Royal Raindrops", Crataegus Crus-Galli "Inermis" (Sur tige) et Amelanchier canadensis (Sur tige).

Pour ces trois arbres la profondeur de sol doit être de 900mm aux endroits précisés pour le plan pour une croissance effective viable. La moyenne de terre étant de 500mm ailleurs sur la dalle, il faut donc une butte de 400mm se trouve à ces endroits.

ANNEXE « 10 »

DÉCOUPAGE DU SQUARE GALLERY EN VERTU DE L'ARTICLE 10.3



Dossier # : 1207506001

Unité administrative responsable :	Service de l'urbanisme et de la mobilité , Direction de l'urbanisme , Projets urbains
Objet :	Approuver le projet de premier addenda modifiant l'accord intervenu entre la Ville et DEVIMCO inc. pour le développement du projet Griffintown II - Phase I (CG10 0151)

SENS DE L'INTERVENTION

Document(s) juridique(s) visé(s)

COMMENTAIRES

Nous approuvons, quant à sa validité et sa forme, l'Addenda à l'accord de développement ci-joint. Nous avons reçu la confirmation du conseiller juridique à l'effet que le représentant du Promoteur et de la caution approuvent le projet d'addenda (incluant les annexes) et qu'ils s'engagent à le signer sans modification.

n/d 20-000253

FICHIERS JOINTS



[20210323_AddendaPourSommaire.pdf](#)

RESPONSABLE DE L'INTERVENTION

Caroline BOILEAU
notaire
Tél : 514-589-7571

ENDOSSÉ PAR

Le : 2021-03-24

Nissa KARA FRECHET
notaire et chef de division
Tél : 514-872-0138
Division : Droit notarial

PROJET GRIFFINTOWN II – PHASE I
PREMIER ADDENDA À L'ACCORD DE DÉVELOPPEMENT
Approuvé le 22 avril 2010 (résolution CG10 0151)
Et signé le 20 mai 2010

ENTRE :

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public constituée le premier (1^{er}) janvier deux mille deux (2002) en vertu de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, c. C-11.4), ayant son siège au 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par _____, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution numéro _____ adoptée par le conseil municipal à sa séance du _____, et par _____, dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu de la résolution numéro _____ adoptée par le Conseil d'arrondissement Le Sud-Ouest à sa séance du _____, lesquelles résolutions demeurent annexées aux présentes;

Ci-après nommée la « **Ville** »

ET :

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GRIFFINTOWN II, personne morale légalement constituée le onze (11) novembre deux mille neuf (2009) en vertu du *Code civil du Québec*, agissant et représentée aux présentes par son seul commandité, 9215-4665 Québec inc., personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (RLRQ, c. S-31.1), ayant son siège au 3400, rue de l'Éclipse, bureau 310, Brossard, province de Québec, J4Z 0P3, représentée aux fins des présentes par monsieur Serge Goulet, son président, dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare;

ET :

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GRIFFINTOWN II, Ilot 08, personne morale légalement constituée le 23 mars 2016 en vertu du *Code civil du Québec* (anciennement connu sous le nom de SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GRIFFINTOWN II, ILOT 08 (LOCATIF)), agissant et représentée aux présentes par son seul commandité, 9338-8726 Québec inc., personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (RLRQ, c. S-31.1), ayant son siège au 3400, rue de l'Éclipse, bureau 310, Brossard, province de Québec, J4Z 0P3, représentée aux fins des présentes par monsieur Serge Goulet, son président, dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare;

Ci-après nommés collectivement le « **Promoteur** »

La Ville et le Promoteur étant collectivement désignés comme les « **Parties** ».

ATTENDU QU'UN Accord de développement a été signé entre la Ville et Devimco Inc. le 20 mai 2010 (l'« **Accord** »), afin que ce dernier puisse réaliser un complexe immobilier à usage mixte (le « **Projet** ») sur des terrains dont l'emplacement est approximativement délimité au nord et à l'ouest par la rue Wellington, à l'est par la rue Shannon et au sud par la rue Smith, dans la Ville de Montréal (arrondissement du Sud-Ouest) et sur le lot 1 853 592 du cadastre du Québec, tel que plus précisément montré sur le plan joint à l'Annexe 1 de l'Accord (le « **Site** »);

ATTENDU QU'en date du 19 avril 2011, Devimco Inc. a cédé tous ses droits, titres et intérêts dans l'Accord à Société en Commandite Griffintown II, aux termes d'une Convention de Cession de Droits et Obligations;

ATTENDU QU'en date du 11 mai 2016, Société en Commandite Griffintown II a cédé tous ses droits, titres et intérêts dans l'Accord en ce qui concerne le lot 1 853 639, cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, à Société en Commandite Griffintown II, Ilot 08 (Locatif), aux termes d'une Convention de Cession de Droits et Obligations;

ATTENDU QUE Société en Commandite Griffintown II, Ilot 08 (Locatif) est maintenant connu sous le nom Société en Commandite Griffintown II, Ilot 08;

ATTENDU QUE le 27 mai 2013, le Programme particulier d'urbanisme du secteur Peel-Wellington a été abrogé et remplacé par le Programme particulier d'urbanisme du secteur Griffintown;

ATTENDU QUE les mots et expressions employés à la présente et débutant par une majuscule ont le sens qui leur est donné à l'Accord, à l'exception des mots et expressions expressément définis à la présente ;

ATTENDU QU'afin d'optimiser le développement immobilier et l'aménagement du parc sur l'îlot 8, les Parties conviennent de modifier certaines dispositions de l'Accord afin notamment de relocaliser l'« Îlot à développer par le promoteur » et le secteur « Rue, parc et place publique aménagé par la Ville » illustrés à l'Annexe 2, ainsi que l'« Immeuble cédé par le Promoteur à la Ville » illustré à l'Annexe 3, les Annexes 2 et 3 étant jointes au présent addenda;

ATTENDU QUE le Projet devra être conforme au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) adopté par l'arrondissement du Sud-Ouest;

ATTENDU QUE la Ville a adopté un Règlement sur la gestion contractuelle en vertu de l'article 573.3.1.2 de la *Loi sur les cités et villes* et qu'elle a remis une copie dudit règlement au Promoteur;

ATTENDU QUE la signature du présent addenda par la Ville ne doit pas être interprétée de quelque manière que ce soit comme un engagement de celle-ci à ne pas invoquer l'application de toute réglementation ou à modifier sa propre réglementation;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. L'article 1.2 de l'Accord est modifié comme suit :

1.1 La définition du terme « Directeur » est remplacée par:

« **Directeur** » : le directeur du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal.

1.2 La définition « MDDEP » est remplacée par :

« **MELCC** » : le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

Par conséquent, le terme « MDDEP » est remplacé par le terme « MELCC » partout où il se trouve dans l'Accord.

1.3 La définition « SMVTP » est remplacée par :

« **SUM** » : le Service de l'urbanisme et de la mobilité » partout où il se trouve dans l'Accord.

Par conséquent, le terme « SMVTP » est remplacé par le terme « SUM » partout où il se trouve dans l'Accord.

1.4 La définition « SITE » est remplacée par :

« **SIRR** » : le Service des infrastructures du réseau routier » partout où il se trouve dans l'Accord.

Par conséquent, le terme « SITE » est remplacé par le terme « SIRR » partout où il se trouve dans l'Accord.

1.5 La définition « Zone de référence » est remplacée par:

« **Zone de référence** » : le territoire délimité à l'annexe 1 par une ligne pointillée.

2. L'article 2.1.2 est modifié par ce qui suit:

«2.1.2 Le remplacement du « 30 avril 2011 » par le « 31 décembre 2011 » aux lignes 9 et 10. »

3. L'article 3.1.1.2 est abrogé et remplacé par ce qui suit:

« 3.1.1.2 Le tréfonds de la rue Young, compris entre les rues Wellington et Smith, tel que montré au plan joint comme Annexe « 3 » aux présentes; sous réserve des conditions prévues au paragraphe 3.2; »

4. L'article 3.1.1.3 de l'Accord est abrogé.

5. L'article 3.1.1.4 de l'Accord est abrogé.

6. L'article 3.1.2 de l'Accord est remplacé par ce qui suit:

« 3.1.2 Selon les modalités prévues aux présentes, le Promoteur s'engage à vendre à la Ville l'édifice décrit au paragraphe 3.1.2.1 et s'engage à vendre ou à faire en sorte

que soit vendu à celle-ci les lots décrits aux paragraphes 3.1.2.2. et 3.1.2.3, la Ville s'engageant à les acquérir aux conditions prévues à l'Accord: »

7. L'article 3.1.2.2 de l'Accord est remplacé par ce qui suit:

« 3.1.2.2 Le lot 1 853 592 au prix de deux millions quatre-vingt-un mille sept cent dix-sept dollars et trente-six cents (2 081 717,36\$), avant le trente et un (31) décembre deux mille onze (2011), conformément au paragraphe 2.1.2. »

8. À la suite de l'article 3.1.2.2, l'article 3.1.2.3 est ajouté à l'Accord:

« 3.1.2.3 La partie nord-ouest du Lot 1 853 639, avec le bâtiment dessus érigé, d'une superficie d'environ 1 316,8 mètres carrés, tel que montré à l'Annexe 3 ci-jointe, et ce, au prix de neuf cent quatorze dollars et quatre-vingt-treize cents par mètre carré (914,93\$ / m²) (85\$ / pi²), après avoir complété les travaux de l'ancien chalet du parc Square Gallery conformément aux exigences prévues à l'article 8.7 ci-après. Pour plus de certitude, les Parties confirment que la vente par le Promoteur à la Ville de cette partie de lot sera faite sans aucune garantie et aux risques et périls de la Ville, le tout conformément à l'article 3.7 de l'Accord. »

9. L'article 3.1.3 de l'Accord est remplacé ce qui suit:

« 3.1.3 Le Promoteur convient de céder gratuitement à la Ville, selon les modalités prévues aux présentes, les immeubles montrés à l'Annexe 3, soit la partie sud du Lot 1 853 639 ayant une superficie d'environ 639,9 m² ainsi que Lot 2 296 270. La Ville reconnaît qu'en lui cédant, à des fins de parc, les immeubles précités, le Promoteur satisfait, à l'avance, à toute obligation, relative aux parcs, qui pourrait, le cas échéant, découler de l'application du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration des parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055) sur les îlots 8, 9, 10 et 11. »

10. L'article 3.1.4 de l'Accord est abrogé.

11. L'article 3.5.1 de l'Accord est remplacé par ce qui suit:

« 3.5.1 Le Promoteur s'engage à réhabiliter, à la satisfaction de la Ville, les sols des immeubles qu'il lui cède gratuitement, qu'il lui vend (à l'exception du lot 1 853 592), ou à l'égard d'un immeuble sur lequel le Promoteur consent une servitude à la faveur de la Ville, et, conformément aux exigences du MELCC pour l'usage prévu, à la LQE, et à les niveler à leur niveau d'origine, avant que ceux-ci ne soient versés au domaine public pour fins de rues et de parc. Pour plus de précision, les Parties conviennent que le Promoteur n'est pas tenu de rencontrer les critères de réhabilitation permettant l'aménagement d'aires de jeux ou un usage institutionnel sensible (établissement d'enseignement primaire ou secondaire, un centre de la petite enfance, une garderie, un centre hospitalier, un centre d'hébergement et de soins de longue durée, un centre de réadaptation, un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse ou un établissement de détention) dans les zones cédées, vendues ou faisant l'objet d'une servitude pour fins de parc. »

12. L'article 3.8 de l'Accord est remplacé par ce qui suit :

« 3.8 Servitude aux fins de parc »

3.8.1 Le Promoteur s'engage à consentir gratuitement à la Ville, une servitude réelle et perpétuelle aux fins de parc sur une partie du Lot 1 853 639 ayant une superficie d'environ 777 m² laquelle partie est illustrée approximativement à l'Annexe 3 des présentes (ci-après le « **Fonds servant** »). Compte tenu que le Promoteur construira une structure souterraine sous le parc, la structure souterraine, incluant son système d'étanchéisation et la conduite de ventilation, sera exclue du Fonds servant. Il est convenu entre les Parties que le Fonds servant aura pour limite inférieure le dessus du niveau supérieur du système de drainage et d'étanchéisation de la structure souterraine et devra avoir une profondeur minimale de 500 mm à partir du niveau du sol.

3.8.2 Préalablement à la construction de ladite structure souterraine, le Promoteur s'engage à soumettre au préalable à la Ville les plans et devis de ladite structure pour approbation. Ces plans et devis devront notamment démontrer que la structure souterraine pourra supporter le poids des aménagements envisagés par la Ville et du passage d'un véhicule d'entretien sur le Fonds servant. Les plans et devis devront également indiquer les aménagements temporaires proposés par le Promoteur et illustrer les emplacements où la plantation d'arbres par la Ville sera possible, le tout conformément à l'Annexe 7. La Ville se dégage cependant de toute responsabilité quant aux conséquences liées à l'approbation de ces plans et devis.

Pour plus de précisions, la structure souterraine devra être conçue minimalement pour une surcharge répartie uniformément de 12 kPa, une surcharge concentrée de 36 kN et permettre le passage d'un véhicule d'entretien de 9 000 kg tel qu'indiqué dans le Code de construction du Québec en vigueur. De plus, la structure doit être conçue pour supporter l'aménagement de surface envisagé par la Ville qui aura une épaisseur minimale de 500 mm et une charge permanente de 15.6 kPa. Une charge de neige devra également être prise en considération puisque la Ville pourrait ne pas déneiger le lieu.

3.8.3 Le drainage des eaux pluviales du Fonds servant devra être effectué conformément au Règlement sur les branchements aux réseaux d'aqueduc et d'égout publics et sur la gestion des eaux pluviales (20-030). Sous réserve de l'approbation de l'Arrondissement du Sud-Ouest, une entente pourra être conclue avec le propriétaire du Fonds servant, le cas échéant, afin de prévoir que le drainage des eaux soit dirigé vers le parc adjacent. Le Service de l'eau fixera, aux termes de cette entente, les exigences qu'il jugera appropriées.

3.8.4 Le Promoteur a transmis au Directeur une note technique, signée par un ingénieur, attestant que la structure souterraine ne créera pas de contrainte supplémentaire sur le tunnel Wellington existant, une copie de ladite note étant jointe à l'Annexe 8 des présentes. Le Promoteur devra démontrer à la Ville, avant la demande de permis de construction pour le bâtiment résidentiel de l'îlot 8, que sa structure souterraine est autoportante et qu'elle permet l'excavation et la déconstruction du tunnel Wellington jusqu'au radier de ce dernier. Sans limiter ce qui précède, la Ville convient de prendre toutes les mesures nécessaires aux fins de ne pas endommager ladite structure souterraine dans le cadre de ses propres travaux. Dans l'éventualité où la Ville souhaite débiter les travaux projetés sur le tunnel Wellington alors que la

structure souterraine est toujours en construction, la Ville en avisera le Promoteur de façon à coordonner ses travaux en fonction des ouvrages en place le tout sous réserve de l'Annexe 8.

3.8.5 Au plus tard quarante-huit (48) mois suivant l'émission du permis de construction du bâtiment résidentiel pour l'îlot 8, le Promoteur s'engage à :

- Compléter la construction de la structure souterraine et imperméabiliser, à ses frais, la surface supérieure de la structure souterraine au moyen d'une membrane ayant une durée de vie minimale de vingt (20) ans et prévoir le drainage adéquat de sa structure. La conception et la réalisation de la toiture végétalisée intensive devront répondre aux critères de la Régie du bâtiment du Québec et à la coupe "Toiture à membrane protégée" de la dernière version de son guide « Critères techniques visant la construction de toits végétalisés ».

- Transmettre à la Ville une copie des plans de la structure souterraine tel que construit (structure et architecture);

- Compléter l'aménagement temporaire du Fonds servant selon des plans et devis ayant été préalablement approuvés par la Ville. Cet aménagement sera composé de surfaces engazonnées (tourbe);

- Installer des panneaux de signalisation à la limite du Fonds servant précisant la capacité portante de la structure souterraine et conformes aux exigences du ministère des Transports du Québec.

3.8.6 Au plus tard quarante-huit (48) mois suivant l'émission du permis de construction du bâtiment résidentiel pour l'îlot 8, le Promoteur s'engage à remettre à la Ville deux (2) copies conformes de la description technique du Fonds servant. Les frais d'arpentage relatifs à la description technique et le plan du Fonds servant afin de permettre l'établissement de cette servitude seront assumés par le Promoteur.

L'acte de servitude sera préparé et signé devant le notaire instrumentant choisi par la Ville. Les honoraires, frais et copies desdits actes, dont trois (3) copies certifiées conformes pour le Promoteur, seront à la charge de la Ville. Néanmoins, chaque partie assumera les frais de ses propres conseillers juridiques.

Le projet d'acte de servitude sera soumis au Promoteur pour approbation. Le Promoteur s'engage à collaborer avec la Ville afin que les Parties puissent s'entendre sur une version finale dudit projet. La Ville pourra par la suite présenter ledit projet final aux autorités compétentes de la Ville pour approbation.

Le Promoteur s'engage à procéder à la signature de l'acte de servitude concerné dans un délai de trente (30) jours suivant la réception d'un avis de la Ville selon lequel les autorités compétentes de la Ville ont approuvé ledit acte de servitude, étant entendu que la signature de l'acte de servitude devra avoir lieu au plus tard cinquante et un (51) mois suivant l'émission du permis de construction de l'îlot 8.

3.8.7 La servitude sera constituée en faveur d'un fonds dominant appartenant à la Ville.

3.8.8 L'acte de servitude comportera notamment les clauses suivantes:

- 3.8.8.1 La Ville prendra à sa charge l'aménagement du Fonds servant, en respectant les conditions suivantes:
- i) Utiliser des matériaux de revêtement au sol durables ainsi que des végétaux permettant de créer un espace convivial pour les utilisateurs sans causer de dommages à la structure souterraine;
 - ii) Respecter les limites de capacité portante de la structure souterraine prévues à l'article 3.8.2 paragraphe 2 des présentes;
 - iii) Advenant la plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement, respecter les exigences et normes spécifiées à l'Annexe 7. Dans l'éventualité où la Ville souhaite déroger à l'Annexe 7 en ce qui concerne la plantation des arbres, la Ville devra, au préalable, obtenir l'approbation du propriétaire du Fonds servant;
 - iv) Mettre en place les mesures temporaires et permanentes nécessaires (bollard, glissière de béton, clôtures ou autres) afin de limiter les accès véhiculaires pour tout le périmètre du parc Square Gallery, lesquelles mesures devront être soumises au Promoteur pour approbation;
 - v) Signaler par un affichage adéquat, de façon temporaire et permanente, les limitations de charge pouvant être supportées par la structure souterraine pour tout le périmètre du parc Square Gallery, lequel affichage devra être soumis au Promoteur pour approbation;
 - vi) Aviser immédiatement par écrit le propriétaire du Fonds servant à la suite de la constatation de tout bris ou dommage pouvant causer de quelque façon que ce soit des dommages à la structure souterraine;
 - vii) Transmettre un préavis au propriétaire du Fonds servant dans un délai raisonnable advenant tout travaux effectués sur le Fonds servant, à l'exclusion des travaux d'entretien, lesquels ne nécessiteront aucun préavis.
- 3.8.8.2 La Ville prendra également à sa charge l'entretien du parc, plus particulièrement l'aménagement paysager, l'éclairage et les travaux d'entretien incluant notamment le déneigement, le remplacement d'ampoules, l'épandage d'abrasifs, la coupe, l'émondage et l'enlèvement de tout arbre, arbuste et de toute branche et racine, le cas échéant et utiliser notamment un véhicule d'entretien à cette fin.
- 3.8.8.3 Outre le public en général qui pourra y circuler, la Ville, ses employés, agents, préposés, entrepreneurs ou sous-traitants auront en tout temps le droit d'aller et venir à pied ou en véhicule sur le Fonds servant pour l'exercice de cette servitude, avec tous les droits qui y sont inhérents.
- 3.8.8.4 Nonobstant ce qui précède, aucun véhicule de plus de 9 000 kg ne devra circuler sur le Fonds servant.
- 3.8.8.5 La Ville assumera la responsabilité de tout dommage ou accident qui pourrait résulter de l'utilisation ou l'existence de la présente servitude sur le Fonds servant, soit aux biens publics ou privés, incluant les ouvrages installés aux fins de l'exercice de cette servitude ou soit aux personnes qui l'utilisent. À cet égard, la Ville s'engage à tenir le propriétaire du Fonds servant indemne, prendre ses fait et cause et le défendre contre toutes réclamations, actions, condamnations ou tous jugements qui pourraient être rendus contre lui en capital, frais et intérêts, sauf s'il y a faute ou négligence du propriétaire du Fonds servant ou de l'un de leurs employés, préposés ou mandataires.

3.8.8.6 Le propriétaire du Fonds dominant doit souscrire et maintenir en vigueur, à ses frais, une assurance-responsabilité couvrant sa responsabilité civile et matériel découlant de la présente servitude et accordant une protection d'une somme minimale de cinq millions de dollars (5 000 000,00\$), limite globale, par personne et par événement, pour blessures corporelles ou dommages matériels subis par quiconque. Cette police contiendra un avenant à l'effet qu'elle n'est pas annulable ni modifiable sans avis préalable de trente (30) jours adressé au propriétaire du Fonds servant et une copie de cette police ainsi que sa preuve de renouvellement devront être remis au propriétaire du Fonds servant sans délai.

Nonobstant ce qui précède, tant et aussi longtemps que le propriétaire du Fonds dominant est la Ville de Montréal, celle-ci sera tenue de souscrire à aucune assurance de quelque nature que ce soit étant donné qu'elle s'auto-assure.

3.8.8.7 Le propriétaire du Fonds dominant s'engage à exiger que tout entrepreneur, exécutant des travaux sur le Fonds servant, détienne une assurance-responsabilité suffisante couvrant sa responsabilité civile et celle de ses sous-traitants pour tout dommage corporel ou matériel causé à autrui en raison desdits travaux.

3.8.8.8 La présente servitude inclut également une servitude de non-stationnement et de non-construction prohibant tout ouvrage ou toute construction incompatible avec l'exercice de la présente servitude sur le Fonds servant.

3.8.8.9 Nonobstant ce qui précède, la Ville reconnaît et accepte que le propriétaire du Fonds servant, le Promoteur, puisse maintenir, réparer, entretenir, inspecter et exploiter une structure souterraine sous le Fonds servant aux conditions suivantes que le propriétaire du Fonds servant s'engage à respecter :

a) Entretenir et maintenir à perpétuité, le bon état de la structure en tréfonds, remplacer à ses frais, au besoin, celle-ci et la membrane du dispositif de drainage installé par le Promoteur, ayant une durée de vie minimale de vingt (20) ans, le tout afin d'assurer la sécurité du public et l'intégrité du parc .

b) Aviser immédiatement par écrit la Ville de tout bris ou dommage causé de quelque façon que ce soit à la structure souterraine susceptible de mettre en péril la sécurité du public utilisant le parc.

c) Aviser la Ville, advenant la nécessité d'avoir accès au Fonds servant aux fins d'entreprendre des travaux de réparation de la structure souterraine ou de la conduite de ventilation, au moins quatre-vingt-dix jours (90) jours avant le début desdits travaux.

En ce qui concerne des travaux reliés à l'entretien de la conduite de ventilation, le propriétaire du Fonds servant pourra avoir accès au Fonds servant, si requis, le tout sous réserve que le Promoteur transmette un préavis écrit à la Ville au moins dix (10) jours avant de procéder à ces travaux.

Toutefois, en cas d'urgence, il est convenu qu'aucun préavis ne sera requis. Le propriétaire du Fonds servant s'engage toutefois à transmettre un avis à la Ville dès que possible.

La Ville pourra alors imposer au propriétaire du Fonds servant toutes les conditions raisonnables dans les circonstances afin d'assurer la sécurité du public.

L'accès au Fonds servant par le public devra être maintenu dans la mesure du possible pendant les travaux. Dans la mesure où les travaux envisagés nécessitent que le propriétaire du Fonds servant occupe temporairement une partie du Fonds servant, celui-ci s'engage à se conformer à toute réglementation applicable le cas échéant.

À la fin des travaux, le propriétaire du Fonds servant devra remettre, à ses frais, le Fonds servant dans l'état où il se trouvait avant l'exécution des travaux, et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède, rétablir les revêtements, aménagements paysagers, mobiliers urbains. Tout arbre de remplacement devra avoir un diamètre minimal de cent (100) millimètres.

d) Prendre fait et cause pour la Ville, la défendre et la tenir indemne de toute réclamation, toute action ou tout jugement, y compris les frais accessoires s'y rattachant, découlant directement ou indirectement de la présence en tréfonds de la structure souterraine, sauf en cas de faute ou de négligence de la Ville ou de l'un de ses employés, préposés ou mandataires.

e) Remettre au Service de la gestion et de la planification immobilière, Direction des transactions immobilières, Division des transactions immobilières de la Ville, à tous les cinq (5) ans à compter de la signature de l'acte de servitude, un rapport préparé par un expert reconnu en semblable matière, analysant l'état de la structure souterraine.

f) Autoriser la Ville, sur demande de celle-ci, à effectuer une inspection au besoin de la structure souterraine.

g) Renoncer à tout recours contre la Ville en cas de dommages matériels causés à la structure et à la membrane installée en tréfonds, sauf en cas de faute ou de négligence de la Ville ou de l'un de ses employés ou mandataires.

h) Souscrire et maintenir en vigueur, à ses frais, une assurance-responsabilité couvrant sa responsabilité civile découlant des présentes servitudes et accordant une protection d'une somme minimale de cinq millions de dollars (5 000 000,00\$), limite globale, par personne et par événement, pour blessures corporelles ou dommages matériels subis par quiconque. Cette police contiendra un avenant à l'effet qu'elle ne sera pas annulable ni modifiable sans avis préalable de trente (30) jours adressé à la Ville et une copie de cette police ainsi que la preuve de renouvellement devront être remis à la Ville sans délai.

3.8.8.10 Dans le cas où la Ville transmettrait un avis écrit au propriétaire du Fonds servant, de l'inexécution de l'une des obligations qui doit être assumée par ce dernier en vertu de l'acte de servitude, et s'il ne remédie pas à ce défaut :

a) dans les trente (30) jours à compter de la réception de cet avis écrit, ou;

b) dans le délai moindre indiqué par la Ville dans cet avis, si, en raison de la nature de cette inexécution, la sécurité du public utilisant le parc peut être mise en péril;

La Ville pourra, sans autre avis au propriétaire du Fonds servant et sans préjudice de ses autres droits et recours, prendre les mesures qui peuvent selon elle s'avérer nécessaires pour remédier à ce défaut. Le propriétaire du Fonds servant devra alors assumer tous les frais engagés par la Ville pour remédier à ce défaut. La Ville, ses employés, agents, préposés, entrepreneurs ou sous-traitants seront, en pareilles circonstances, autorisés à pénétrer sur le Fonds servant et à y exécuter les travaux ou activités nécessaires pour remédier au défaut.

13. Les articles 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 et 5.2.5 de l'Accord sont abrogés.

14. L'article 6.1 de l'Accord est remplacé par ce qui suit:

« 6.1 tenir une rencontre, au besoin, avec le Centre de Services Expertise et Développement de la Prévention du Service de Sécurité incendie de Montréal, avant de compléter les plans et devis d'un bâtiment afin de prévenir les situations à risque;»

15. L'article 7.6 de l'Accord est abrogé.

16. L'article 8.1 de l'Accord est remplacé par ce qui suit:

« 8.1 La Ville procédera, à ses frais, au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction des Composantes, par le Promoteur, et sous réserve de la libération des lieux par Réseau express métropolitain (REM) à l'aménagement du domaine public tel que délimité à l'Annexe 2 sous le vocable « Rue, parc et place publique aménagés par la Ville », sous réserve de l'établissement d'une entente avec le ou les propriétaire(s) concerné(s), ainsi qu'au remplacement des infrastructures souterraines, si la Ville est d'avis qu'un tel remplacement est requis. L'Annexe 6 illustre le scénario d'aménagement projeté pour le Square Gallery. Advenant une modification substantielle dans la conception du parc délimité en bleu sur le plan de l'Annexe 6 ou advenant une modification pouvant avoir un impact sur la structure souterraine, la Ville s'engage à soumettre le nouvel aménagement au Promoteur pour consultation. »

17. L'article 8.3 de l'Accord est abrogé.

18. L'article 8.4 de l'Accord est remplacé par ce qui suit:

« 8.4 Le Promoteur s'engage à aménager à ses frais la portion du talus du CN au sud de la rue Smith, et montrée à l'Annexe 2 des présentes, sous réserve de l'établissement d'une entente avec le ou les propriétaire(s) concerné(s), étant entendu que la portion ouest du talus du CN a déjà été aménagé en date des présentes.»

19. L'article 8.5 de l'Accord est remplacé par ce qui suit:

« 8.5 Est constitué un Comité de coordination des travaux composé d'un représentant du SUM, d'un représentant de l'arrondissement Le Sud-Ouest et d'un représentant du

Promoteur. Tout autre représentant ou expert de la Ville ou du Promoteur peut se joindre à la demande d'une ou des Parties. »

20. L'article 8.6 de l'Accord est remplacé par ce qui suit:

« 8.6 Le Comité de coordination assure le suivi des engagements des Parties de l'Accord incluant le présent addenda. Il doit, entre autres, fournir l'information nécessaire afin de préciser les modalités d'application de l'Accord et coordonner la réalisation des chantiers entre le Promoteur et la Ville.»

21. L'article 8.7 est ajouté à l'Accord.

« 8.7 Ancien chalet du parc Square Gallery et aménagement du parc

8.7.1 Le Promoteur s'engage à réaliser, à ses frais, au plus tard soixante (60) mois suivant l'émission du permis de construction du bâtiment résidentiel pour l'îlot 8, la portée des travaux de l'ancien chalet du parc Square Gallery telle que décrite à l'Annexe 9, étant entendu que les livrables de l'étape de conception: esquisse ainsi que plans et devis seront fournis à la Ville (Service de la gestion et de la planification immobilière, Direction du bureau de projets et services administratifs, Division de l'expertise conseil) par le Promoteur selon l'état d'avancement suivant 33%, 66% et 100%. La Ville s'engage à collaborer avec le Promoteur afin que l'esquisse et les plans et devis soient approuvés au plus tard dans les quinze (15) jours ouvrables de leur réception. Dans l'éventualité où la Ville ne transmet pas au Promoteur ses commentaires dans le délai de quinze (15) jours ouvrables précités, l'esquisse et les plans et devis soumis seront réputés avoir été acceptés par la Ville. Lors de la réalisation des travaux, le Promoteur devra produire et transmettre à la Ville un rapport d'inspection détaillée de la structure existante en béton (corps principal et pagode) et prévoir un accompagnement soutenu par un ingénieur en structure. Le Promoteur s'engage à réaliser les travaux qui seront recommandés par l'ingénieur.

8.7.2 Au plus tard soixante-trois (63) mois suivant l'émission du permis de construction du bâtiment résidentiel pour l'îlot 8, le Promoteur s'engage à vendre à la Ville la partie nord-ouest du lot 1 853 639 avec le bâtiment dessus érigé tel que présentée au plan joint à l'Annexe 3 des présentes, au prix indiqué à l'article 3.1.2.3, étant entendu que la portée des travaux de l'ancien chalet du Square Gallery, telle que décrite à l'Annexe 9, devra avoir été entièrement complétée.

8.7.3 La Ville s'engage à prévoir que l'usage de l'ancien chalet du parc Square Gallery et l'aménagement du parc seront compatibles avec son environnement et le Projet du Promoteur.

8.7.4 Afin de garantir l'exécution des engagements prévus aux articles 3.1.2.3 et 8.7 de l'Accord, le Promoteur s'engage à remettre à la Ville des lettres de garantie bancaire totalisant un million de dollars (1 000 000,00\$) comme suit:

a) Une première lettre de garantie bancaire au montant de SEPT CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (750 000,00\$) sera remise à la Ville au plus tard à l'émission du permis de construction du bâtiment résidentiel pour l'Îlot 8; et

b) Une deuxième lettre de garantie bancaire au montant de DEUX CENT

CINQUANTE MILLE DOLLARS (250 000,00\$) sera remise à la Ville au plus tard vingt-quatre (24) mois suivant l'émission du permis de construction de la Tour de l'îlot 8.

Ces lettres devront être transmises au Service de la gestion et de la planification immobilière, Direction des transactions immobilières, Division des transactions immobilières de la Ville.

Les lettres de garanties seront dégressives selon l'avancement des travaux. (50% et 85% de la portée des travaux). La Ville conservera un montant de 150 000\$ (soit 15% du montant de la garantie) jusqu'à ce que les travaux soient entièrement complétés incluant les déficiences mineures.

Dans l'éventualité où l'arrondissement Le Sud-Ouest exige qu'une lettre de garantie bancaire lui soit remise afin de garantir la réalisation des travaux de l'ancien chalet du Square Gallery, les Parties conviennent que le montant de la lettre de garantie de 1 000 000,00\$ prévue ci-dessus sera ajusté en conséquence, de façon à ce que les lettres bancaires requises aux présentes et celles requises par l'arrondissement totalisent au plus 1 000 000,00\$.»

22. L'article 10.1 de l'Accord est remplacé par le suivant :

« 10.1 Le Promoteur s'engage à déployer ses meilleurs efforts, considérant notamment les conditions du marché, pour débiter la construction du premier bâtiment compris dans le Projet en deux mille dix (2010) et à terminer le Projet au plus tard en deux mille vingt-sept (2027). Le Projet du Promoteur comprendra approximativement mille cinq cent soixante-quinze (1 575) unités résidentielles réparties sur les îlots 8 à 11. »

23. L'article 10.3 est ajouté à l'Accord:

«10.3 La Ville s'engage à:

a) déployer ses meilleurs efforts pour débiter les études d'impact de la proximité du REM sur la structure de la Tour d'aiguillage Wellington et sur les usages projetés dans la Tour, à partir de 2023, sous réserve de la libération des lieux et de la mise en service du REM tel que prévu. La Ville a identifié la Tour d'aiguillage Wellington comme bâtiment marquant à requalifier;

b) compléter les travaux sur le secteur du Square Gallery afin de rendre l'ensemble de cet espace public plus sécuritaire, plus accueillant et reposant sur une vision d'ensemble du site, selon le découpage du site illustré à l'Annexe 10 et selon la séquence suivante:

i) travaux d'aménagement (temporaires et/ou permanents) de la zone 1, afin de rendre le secteur sécuritaire, accessible et convivial pour les riverains, dans un délai de 24 mois suivant la vente de la partie nord-ouest du Lot 1 853 639 à la Ville, ladite vente étant prévue à l'article 3.1.2.3 de l'Accord, étant entendu que la servitude prévue à l'article 3.8 devra avoir été préalablement consentie en faveur de la Ville. Ces travaux prévoient, sans s'y limiter : aménagement paysager, nivellement, plantations de végétaux et/ou d'arbres, en pleine terre ou en pots, retrait et/ou ajout de clôtures si nécessaire, ajout de mobilier urbain, etc. ;

ii) travaux d'aménagement définitif de la zone 2 dans un délai de 24 mois suivant la vente de la partie nord-ouest du Lot 1 853 639 à la Ville, ladite vente étant prévue à l'article 3.1.2.3 de l'Accord. »

24. L'article 11.1 de l'Accord est remplacé par le suivant :

« 11.1 Les lettres de garantie bancaire que le Promoteur ou un des Tiers propriétaires, selon le cas, doit remettre à la Ville, en vertu de la section 2 (Logements Abordables) et de la section 8 (Ancien chalet du parc Square Gallery et aménagement du parc) doivent être émises en faveur de cette dernière, par une institution financière dûment autorisée. Ces lettres de garantie doivent être irrévocables et encaissables sur le territoire de la Ville de Montréal à première demande, nonobstant tout litige entre les Parties. »

25. L'article 16.2 est remplacé par le suivant:

« 16.2 Tout avis ou document à être donné ou transmis, relativement aux présentes, est suffisant s'il est consigné dans un écrit ou 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 général adjoint Direction mobilité et attractivité, au 155, rue Notre-Dame Est, 1^{er} étage, suite 110, en la Ville de Montréal, province de Québec, H2Y 1B5, avec une copie conforme au directeur du Service de l'urbanisme et de la mobilité, au 801, rue Brennan, 7^e étage, en la Ville de Montréal, province de Québec, H3C 0G4, ainsi qu'au directeur du Service de la gestion et de la planification immobilière, au 303 rue Notre-Dame Est, en la Ville de Montréal, province de Québec, H2Y 3Y8.

Le Promoteur: à l'attention du président, Serge Goulet, Devimco Inc., au 3400, rue de l'Eclipse, bureau 310, en la Ville de Brossard, province de Québec, J4Z 0P3. »

26. À la suite de l'article 16.4, l'article 16.5 est ajouté à l'Accord:

« Force majeure

16.5 Les délais mentionnés aux présentes sont de rigueur. Toutefois, les Parties ne seront aucunement responsables pour tout défaut, retard ou omission dans l'exécution de leurs obligations si cela résulte d'un cas fortuit ou de force majeure, soit un incendie, une grève, un lock-out, une émeute ou un autre dérangement tel qu'une guerre, un blocus, une insurrection, règlements ou ordonnances gouvernementaux restrictifs, ou toute autre circonstance qui est hors du contrôle raisonnable des Parties et n'aurait pu être empêchée par celles-ci. »

27. La Section 17 est ajouté à l'Accord:

**« SECTION 17
CAUTIONNEMENT**

Aux présentes intervient, DEVIMCO IMMOBILIER INC., personne morale

légalement constituée en vertu de la Loi sur les sociétés par actions (RLRQ, c. S-31.1), ayant son siège au 3400, rue de l'Éclipse, bureau 310, Brossard, province de Québec, J4Z 0P3, représentée aux fins des présentes par monsieur Serge Goulet, son président, dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare;

Laquelle, après avoir pris connaissance des présentes, consent à se porter caution de l'engagement pris par le Promoteur en faveur de la Ville à l'article 8.7.4 b) de l'Accord, étant entendu que ledit cautionnement est limité à un montant de 250 000,00\$.

Le cautionnement prendra fin lorsque la Ville aura reçu la lettre de garantie bancaire au montant de 250 000,00\$ prévue à l'article 8.7.4 b).

Cette dernière s'engageant à cet effet solidairement avec le Promoteur, faisant son affaire personnelle et renonçant, par conséquent, aux bénéfices de division et de discussion. Les obligations de la caution seront indivisibles au sens de l'article 1520 du *Code civil du Québec*.»

28. Les Annexes « 2 », « 3 » et « 6 », de l'Accord sont remplacées par les Annexes « 2 », « 3 » et « 6 », jointes aux présentes. Les Annexes « 7 », « 8 », « 9 » et « 10 » jointes aux présentes sont ajoutées à l'Accord.

29. Toutes les autres clauses contenues à l'Accord qui ne sont pas spécifiquement modifiées aux termes des présentes demeurent inchangées et continuent de s'appliquer entre les Parties sans novation ni dérogation.

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

VILLE DE MONTRÉAL

Par : _____ Le _____^e jour de _____ 2021.

ET

Par : _____ Le _____^e jour de _____ 2021.

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GRIFFINTOWN II

Par : _____ Le _____^e jour de _____ 2021.
Serge GOULET, président

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GRIFFINTOWN II, Ilot 08

Par : _____ Le _____^e jour de _____ 2021.
Serge GOULET, président

DEVIMCO IMMOBILIER INC.

Par : _____ Le _____^e jour de _____ 2021.