

ENTENTE DE DÉVELOPPEMENT

ENTRE : **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par madame Colette Fraser, greffière adjointe, dûment autorisée aux fins des présentes en vertu de la résolution CG06 0006 et de l'article 96 de la *Loi sur les cités et villes*, et par monsieur Pierre Rochon, secrétaire d'arrondissement, dûment autorisé par la résolution CA 10 26 du Conseil d'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;

Ci-après nommée la « **Ville** »

ET : **GESTION RÉSEAU SÉLECTION**, personne morale de droit privé, ayant son siège social au 2400, boulevard Daniel-Johnson, Laval, Québec, H7T 3A4, dûment représentée par son administrateur, monsieur Rémi Vigneault, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil d'administration datée du _____ 2010, dont copie certifiée demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour fins d'identification par le représentant, avec et en présence du notaire;

Ci-après nommée le « **Promoteur** »

PRÉAMBULE

ATTENDU que le Promoteur a présenté à la Ville son projet de redéveloppement du site connu sous le nom « Norampac » (ci-après nommé le « Projet »);

ATTENDU que le Promoteur détient une offre d'achat avec le propriétaire du lot 3 361 751, soit Cascades Inc.;

ATTENDU que le Promoteur désire y réaliser un projet immobilier à vocation principalement résidentielle;

ATTENDU que le Projet consiste en un développement résidentiel dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 m² et que par conséquent, il peut être spécifiquement autorisé par un règlement de la Ville de Montréal, conformément à l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c.C-11.4);

VU le projet de règlement de la Ville intitulé : *Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal*;

VU le projet de règlement de la Ville intitulé : *Règlement autorisant la construction, la transformation, l'occupation et l'aménagement du terrain portant le numéro de lot 3 361 751 du Cadastre du Québec, bordé par la rue Molson, le boulevard Saint-Joseph, la rue d'Iberville, les voies ferrées du CP ainsi que par les propriétés situées au 5300, rue Molson et au 5195, rue d'Iberville*;

ATTENDU que la Ville amorcera le processus d'adoption de ces projets de règlement et que ceux-ci feront l'objet d'une consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal;

ATTENDU que le Projet est assujéti à la procédure d'approbation de plans relatifs à l'implantation, à l'architecture des constructions et à l'aménagement des terrains conformément au Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont -Petite-Patrie (01-279);

ATTENDU que le projet est assujéti au *Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux* (08-013);

ATTENDU que la Ville souhaite préciser les interventions et les obligations du Promoteur qui s'ajoutent aux exigences réglementaires applicables en matière d'urbanisme et des travaux municipaux d'infrastructures;

ATTENDU que le Promoteur devra obtenir, au moment de la vente ou de la cession d'un lot, que le Promoteur à qui il vendra ou cédera ce lot signe une convention par laquelle il accepte et assume toutes les Obligations du Promoteur qui découlent du présent Accord, uniquement en regard de ce lot;

ATTENDU que le Promoteur sera libéré des obligations assumées par tout Promoteur immobilier, le tout aux conditions stipulées à la présente entente de développement;

ATTENDU qu'il est dans l'intérêt public qu'une entente intervienne entre la Ville et le Promoteur;

ATTENDU que le Promoteur partage les objectifs susmentionnés et qu'il entend proposer un Projet conforme aux exigences réglementaires applicables et à celles de la présente entente;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. INTERPRÉTATION ET DÉFINITIONS

1.1 Le préambule et l'Annexe 1 font partie intégrante de l'entente de développement.

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 ne 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 « **Annexe 1** » : le plan illustrant les îlots à construire, la subdivision cadastrale, les rues et placettes ainsi que la servitude de non-construction en faveur de la ville de Montréal;

1.2.2 « **DAUSE** » : la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;

- 1.2.3 « **Directeur** » : le Directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement ou ses représentants;
- 1.2.4 « **Directeur de l'habitation** » : le Directeur de l'habitation du SDO;
- 1.2.5 « **Logement** » : 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 Abordables** » : les logements comportant :
- une chambre à coucher ou un loft, d'une superficie minimale de 56 mètres carrés, dont le prix de vente ne doit pas dépasser le montant prévu (200 000,00 \$) au sous-paragraphe a) du paragraphe 4° de l'article 4 du *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168), tel qu'il peut être modifié de temps à autre; **ou**
 - deux chambres à coucher ou un loft d'une superficie minimale de 72 mètres carrés, dont le prix de vente ne doit pas dépasser le montant prévu (265 000,00 \$) au sous-paragraphe b) du paragraphe 4° de l'article 4 du *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168), tel qu'il peut être modifié de temps à autre; **ou**
 - trois chambres à coucher et plus, d'une superficie minimale de 96 mètres carrés, dont le prix de vente ne doit pas dépasser le montant prévu (295 000,00 \$) au sous-paragraphe d) du paragraphe 4° de l'article 4 du *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168), tel qu'il peut être modifié de temps à autre; **ou**
 - les logements qui, s'ils sont locatifs, ont été loués pour la première année, moyennant un loyer mensuel sans services d'un montant maximum de, selon le cas : pour un studio d'une superficie minimale de 44 mètres carrés : 640,00 \$, pour un logement d'une chambre à coucher ou un loft d'une superficie minimale de 56 mètres carrés : 750,00 \$, pour un logement de 2 chambres à coucher ou un loft d'une superficie minimale de 72 mètres carrés : 900,00 \$, pour un logement de 3 chambres à coucher ou un loft d'une superficie minimale de 96 mètres carrés : 1 070,00 \$, pour un logement de 4 chambres à coucher ou un loft d'une superficie minimale de 108 mètres carrés : 1 235,00 \$. Dans l'éventualité où le *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168) était abrogé, il est entendu que les prix de vente mentionnés au présent article pourront être indexés selon l'indice des prix à la consommation compilé par Statistique Canada (IPC), pour la région de Montréal, à la date anniversaire de la présente entente, étant entendu que le prix ne sera jamais ajusté à la baisse.

Il est entendu que les loyers maximums ci-dessus mentionnés seront augmentés selon l'indice fixé annuellement par la Régie du logement à compter de la date de la signature des présentes. Ce taux d'indexation s'appliquera également aux loyers payables pour les 4 années suivant l'expiration de la première année complète de location de chaque

logement concerné;

- 1.2.7 « **Logements Familiaux** » : les logements comportant au moins 5 pièces habitables, dont au moins 3 chambres à coucher, et présentant une superficie intérieure d'au moins 96 m². Le logement doit être situé sous le quatrième étage hors-sol d'un bâtiment et il doit posséder une entrée individuelle accessible directement de l'extérieur. Le logement doit être traversant ou aménagé sur 2 niveaux. Il faut noter que si une partie du logement est aménagée en demi-sous-sol, cette partie ne doit pas dépasser la moitié de l'aire habitable. Le logement doit disposer d'un espace privé extérieur au niveau du sol, ou une terrasse extérieure d'une superficie minimale de 7 m², dont le plus petit des côtés présente une longueur minimale de 2,5 m;
- 1.2.8 « **Logements Sociaux et communautaires** » : les logements 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, réalisés dans le cadre d'un programme d'habitation sociale mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec;
- 1.2.9 « **Lot** » : le lot 4 567 473 montré sur le plan de l'annexe 1, d'une superficie de 3 120 mètres carrés;
- 1.2.10 « **Obligations du Promoteur** » : les engagements pris par Gestion Réseau Sélection aux termes de l'entente;
- 1.2.11 « **Obligations du Promoteur immobilier** » : les obligations autres que les Obligations du Promoteur, qui seront assumées par tout Promoteur immobilier en vertu de l'entente;
- 1.2.12 « **SDO** » : le Service du développement et des opérations de la Ville.

2. ENTENTE CONDITIONNELLE

La présente entente est conditionnelle à l'entrée en vigueur du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et du Règlement autorisant la construction, la transformation, l'occupation et l'aménagement du terrain portant le numéro de lot 3 361 751 du cadastre du Québec et bordé à l'est par la rue Molson, au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'ouest par la rue d'Iberville ainsi que par les voies ferrées et au nord par les propriétés situées au 5300, rue Molson et au 5195, rue d'Iberville.

3. DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

- 3.1 Le Promoteur s'engage à réaliser ou à faire en sorte que soient réalisés dans le cadre du Projet, au plus tard à l'échéance d'un délai de dix (10) ans à compter de la date de signature de la présente entente par les deux parties, environ 1 160 logements

comprenant notamment un minimum de 175 Logements sociaux et communautaires et 140 unités de Logements abordables.

Modalités particulières de calcul du nombre de Logements abordables

- 3.2 Le Promoteur s'engage à déployer ses meilleurs efforts afin d'intégrer des logements familiaux au Projet, étant entendu que chaque logement familial construit sur le site comptera pour deux unités de Logement abordable.
- 3.3 De même, chaque unité de Logements abordables de 3 chambres à coucher comptera pour 1.5 unité de Logements abordables.

Logements sociaux et communautaires

- 3.4 Le Promoteur s'engage à déployer ses meilleurs efforts afin de conclure avec un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation, désigné par le Directeur de l'habitation, une convention d'acquisition par laquelle il (le Promoteur) doit réaliser un bâtiment en mode clés en main comportant au moins 175 Logements sociaux et communautaires sur le Lot.
- 3.5 Dans l'éventualité où la convention décrite à l'article 3.4 ne peut être conclue au plus tard douze (12) mois à compter de la date de signature de la présente entente, le Promoteur s'engage à vendre le Lot à un organisme à but non lucratif ou à une coopérative d'habitation désigné par le Directeur de l'habitation, sur demande de ce dernier, dans l'année qui suit pour un prix de un million quatre cent trente-deux mille dollars (1 432 000,00 \$), avant taxes. Un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation désigné par le Directeur de l'habitation n'est pas un Promoteur immobilier au sens de la présente entente.
- 3.6 Si la vente du terrain n'était pas complétée à l'échéance du délai prévu à l'article 3.5, la Ville s'engage à acquérir le Lot et le Promoteur s'engage à le lui vendre dans l'année qui suit, sur demande du Directeur de l'habitation, étant entendu que si telle vente n'est pas complétée dans ce délai, au prix indiqué à l'article 3.5, le Promoteur sera libéré de son obligation de le vendre à la Ville et de construire ou de faire en sorte que soient construits les Logements sociaux et communautaires, comme prévu à l'article 3.1.
- 3.7 Le prix de vente indiqué à l'article 3.5 tient compte du fait que le Promoteur assume la totalité des coûts de décontamination du terrain, de manière à ce qu'il soit conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., chapitre Q-2) (« LQE ») et à ses règlements applicables, de même qu'aux critères de la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés du MDDEP pour une utilisation résidentielle, exclusion faite de tous les coûts d'excavation aux fins de construction et de transport des sols non contaminés que l'acquéreur du terrain doit encourir.

Garanties

- 3.8 Afin de garantir l'accomplissement des engagements mentionnés à l'article 3.1 quant aux Logements sociaux et communautaires et aux Logements abordables, le Promoteur s'engage à remettre au Directeur de l'habitation, sur demande écrite de ce dernier, une

lettre de garantie bancaire en faveur de la Ville, conforme à l'article 13 de la présente entente, au montant de un million de dollars (1 000 000,00 \$), au plus tard dix (10) jours précédant la séance du conseil municipal à laquelle l'un ou l'autre des projets de règlement décrits au préambule sera présenté pour son adoption (2^e lecture), à moins que le Promoteur ne puisse fournir au Directeur de l'habitation une offre d'achat acceptée et signée par *Cascades Canada Inc.*, propriétaire du Lot, avec *Gérer son Quartier* ou un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation désigné par le Directeur de l'habitation, le tout à la satisfaction de ce dernier. Dans une telle éventualité, le Promoteur est libéré de ses obligations entourant la construction de Logements sociaux et communautaires et la lettre de garantie bancaire qu'il doit fournir au Directeur de l'habitation est alors de 300 000,00 \$.

3.9 Si, toutefois, la lettre de garantie bancaire que le Promoteur doit remettre au Directeur de l'habitation demeure d'un montant de un million de dollars (1 000 000,00 \$), le Promoteur pourra requérir une réduction d'un montant de sept cent mille dollars (700 000,00 \$) si les conditions suivantes sont respectées :

3.9.1 il est propriétaire du Lot et le zonage a été modifié et il a conclu une convention avec *Gérer son Quartier* ou un organisme à but lucratif ou une coopérative d'habitation désigné par le Directeur de l'habitation, par laquelle il s'engage irrévocablement à vendre le Lot aux conditions prévues à l'article 3.5 de la présente entente; **OU**

3.9.2 la Ville est propriétaire du Lot; **OU**

3.9.3 le Promoteur est libéré de son obligation de construire des Logements sociaux et communautaires en vertu d'une disposition de la présente entente.

3.10 Dans les circonstances prévues à 3.9, la Ville remet au Promoteur sa lettre de garantie de un million de dollars (1 000 000,00 \$) en échange d'une lettre de garantie conforme à l'article 13 de la présente entente au montant de trois cent mille dollars (300 000,00 \$).

3.11 Le Directeur de l'habitation remettra, dans les dix (10) jours suivant la séance du conseil municipal, la lettre de garantie bancaire d'un montant de un million de dollars (1 000 000,00 \$) au Promoteur, si le règlement modifiant le zonage n'est pas adopté lors de sa présentation en 2^e lecture.

Logements abordables

3.12 La construction du nombre d'unités de Logements Abordables est garantie par un montant de 300 000,00 \$ à même la lettre de garantie déposée par le Promoteur.

Réduction de la lettre de garantie

3.13 Le Promoteur pourra requérir annuellement, à la date anniversaire de la signature de la présente entente, une réduction du montant de la garantie de 300 000,00 \$ pour les unités de Logements abordables louées ou vendues calculée conformément à 3.14.

3.14 La réduction du montant de la garantie bancaire est calculée en multipliant le nombre d'unités de Logements abordables vendues ou louées par deux mille cent quarante-trois

dollars (2 143,00 \$) par unité jusqu'à hauteur de deux cent mille dollars (200 000,00 \$); le solde de cent mille dollars (100 000,00 \$) garantissant les 10 dernières unités de Logements abordables sera réduit à raison de dix mille dollars (10 000,00 \$) par unité vendue ou louée.

- 3.15 Les conditions de l'article 3.10 (remise de la lettre) s'appliquent à la réduction de la garantie bancaire pour les unités de Logements abordables.

Usage clinique

- 3.16 Dans l'éventualité où les superficies de plancher destinées à des usages de clinique médicale et chambres et pensions pour aînés en perte d'autonomie sur le lot 4 567 474 montré sur le plan de l'annexe 1 sont remplacées, en tout ou en partie, par des superficies de plancher destinées à la réalisation de logements, le Promoteur s'engage à verser une contribution financière, établie selon la formule ci-après, à un organisme sans but lucratif ou une coopération d'habitation désigné par le Directeur de l'habitation, à qui ce dernier confirme, par écrit, que son projet est accepté dans le cadre des programmes de subvention à cette fin, administrés par la Ville. La contribution est versée par le Promoteur dans les quinze (15) jours d'une lettre du Directeur de l'habitation l'informant de l'acceptation du projet, accompagnée d'une copie de la lettre d'acceptation à l'organisme de tel projet. Si le Directeur de l'habitation ne peut confirmer l'acceptation de projets tel que prévu dans les deux (2) ans suivant la signature de la présente entente, le Promoteur doit verser à la Ville, dans les quinze (15) jours de la demande écrite du Directeur de l'habitation, la somme prévue à l'article 3.18.

- 3.17 Aux fins de l'article 3.15, une pièce ou un ensemble de pièces intégrées dans un centre de soins pour personnes âgées en perte d'autonomie, n'est pas considéré comme un logement.

- 3.18 La contribution financière devant être remise à un organisme désigné par le Directeur de l'habitation s'établira comme suit :

(Superficie nette de plancher résidentiel X 15%) / 80 m² X 8 000 \$).

4. MODALITÉ RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Promoteur s'engage à respecter les obligations suivantes :

Gestion de l'énergie

- 4.1 construire des bâtiments ayant une performance énergétique supérieure d'au moins 10 % aux normes en vigueur fixées par le Code modèle national de l'énergie pour les bâtiments (CMNEB), et déployer ses meilleurs efforts afin d'atteindre un ratio de 20 %;
- 4.2 privilégier l'utilisation d'appareils d'éclairage à haute performance et l'exploitation de la lumière naturelle;
- 4.3 privilégier les appareils électroménagers qui sont certifiés Energy Star dans les logements lorsque le Promoteur immobilier en assure la fourniture;

Matériaux

- 4.4 privilégier, à condition égale, l'utilisation de matériaux de fabrication locale et autant que possible, des matériaux de certification environnementale. Ceux-ci doivent présenter des qualités de durabilité;
- 4.5 déployer les meilleurs efforts afin de récupérer les débris de construction;

Gestion de l'eau

- 4.6 favoriser la conception des bâtiments dont la consommation d'eau est réduite de 20 % en utilisant des appareils performants, tel que prescrit par la certification LEED-NC;

Gestion des eaux de pluie

- 4.7 favoriser la mise en place de système de captation des eaux de pluie pour l'irrigation des espaces verts au sol et sur les toits;

Verdissement et réduction des îlots de chaleur urbaine

- 4.8 favoriser la végétalisation de tout espace non bâti sur les toits des constructions;
- 4.9 privilégier l'utilisation de dalles à gazon pour les surfaces dures de manière à minimiser les surfaces minérales;
- 4.10 privilégier l'utilisation de toits et de murs extérieurs réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse;
- 4.11 utiliser des espèces végétales et arboricoles adaptées au milieu et dont l'entretien n'exige pas l'usage de pesticides;
- 4.12 concevoir les bâtiments avec des espaces intérieurs d'entreposage réservés et accessibles pour faciliter les différentes collectes mécanisées des déchets et des matières recyclables;

Transport actif

- 4.13 prévoir la mise en place d'un minimum de 5 unités de stationnement, aménagées et réservées à l'usage exclusif d'un service de partage d'automobiles;
- 4.14 prévoir dans la planification du Projet, de concert avec la Ville, un emplacement sur le domaine public pour mettre à la disposition de la population un service de vélos en libre-service;

- 4.15 préparer un plan de gestion des déplacements en collaboration avec la Société de transport de Montréal et l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie;
- 4.16 prévoir de concert avec la Ville :
 - 4.16.1 l'aménagement de traverses pour piétons sécuritaires aux principales intersections par une utilisation adéquate du marquage, du traitement de sol et de la signalisation;
 - 4.16.2 des aménagements appropriés afin d'orienter et diriger les piétons aux endroits sécuritaires pour traverser les rues; et
 - 4.16.3 un niveau d'éclairage requis afin d'assurer la sécurité le soir dans tous les espaces de circulation du Projet (trottoirs, rues, allées piétonnières).

5. ÉTABLISSEMENT D'UNE SERVITUDE

- 5.1 Le Promoteur s'engage à créer, sur demande de la Ville, une servitude réelle et perpétuelle de non-construction de bâtiments et d'aménagement de stationnement, sur une bande de terrain de 8 mètres de profondeur à partir des murs du viaduc en bordure du boulevard Saint-Joseph et de la rue d'Iberville, sur les terrains montrés sur le plan de l'Annexe 1, et ce, conformément aux exigences du SDO. Les parties de terrain portant la mention « SERVITUDE EN FAVEUR DE LA VILLE DE MONTRÉAL », sur le plan de l'annexe 1, doivent être aménagées de façon à permettre l'accès à un véhicule pour l'entretien des murs et du viaduc de la voie ferrée.
- 5.2 Le Promoteur doit consentir cette servitude à titre gratuit.
- 5.3 Le Promoteur s'engage à annuler, à ses frais, la servitude établie en faveur d'Hydro-Québec ou à obtenir le consentement d'Hydro-Québec pour la partie de l'assiette de la servitude établie en faveur de la Ville qui se superposerait à celle d'Hydro-Québec.
- 5.4 Tous les frais reliés à la préparation des actes de servitude, incluant les frais de publication, ainsi que les frais d'une copie notariée pour la Ville seront à la charge de cette dernière.

6. ANTENNE DE COMMUNICATION

Le Promoteur s'engage à enlever, à ses frais, l'antenne de télécommunications érigée sur le site, ainsi que son support.

7. PANNEAU RÉCLAME

Le Promoteur s'engage à enlever, à ses frais, le panneau réclame installé sur le site.

8. BÂTIMENT IMPLANTÉ EN BORDURE DU VIADUC

- 8.1 Le Promoteur s'engage à déposer un rapport préparé par un ingénieur en structure

relativement à tout bâtiment situé à moins de 30 mètres d'un des murs du viaduc, attestant que l'implantation dudit bâtiment ne causera aucun préjudice à la stabilité du mur.

8.2 Ce rapport devra être déposé lors de la demande de permis de construction.

9. MESURES D'ATTÉNUATION DU BRUIT

9.1 Le Promoteur s'engage à 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, train, etc.) et notamment à :

9.1.1 favoriser la conception des constructions de manière à limiter la propagation du bruit, notamment dans les logements, les cours et les terrasses résidentielles;

9.1.2 considérer l'organisation des logements pour pallier au problème de la propagation du bruit : des logements traversants ou accessibles par des coursives longeant les murs exposés au bruit sont des options à envisager pour les bâtiments implantés à proximité des sources de bruit;

9.1.3 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;

9.1.4 choisir des matériaux, notamment au niveau de la composition des murs extérieurs et du type de vitrage, d'une performance acoustique efficace afin d'augmenter le niveau d'isolement extérieur dans les immeubles; et

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

9.2 Le Promoteur s'engage également à déposer pour toute nouvelle construction, située dans un rayon de 250 mètres de la voie ferrée, des plans signés par un ingénieur en acoustique attestant que l'insonorisation de l'immeuble respecte les exigences spécifiées dans le guide « *Le bruit du trafic routier et ferroviaire : ses effets sur l'habitation* » de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (LNH-5183 82/02).

10. PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

10.1 Dès la première phase du Projet, le Promoteur s'engage à déposer un cahier de mise en valeur du site spécifiant l'approche d'ensemble pour les bâtiments (façades types et palette des matériaux) ainsi que pour les aménagements paysagers.

10.2 De plus, le Promoteur s'engage à nommer un architecte en chef qui participera conjointement avec les intervenants du DAUSE au processus de révision architecturale liée au PIIA.

- 10.3 Cet architecte verra à s'assurer que l'ensemble des constructions respecte les critères énoncés au Règlement autorisant la construction, la transformation, l'occupation et l'aménagement du lot 3 361 751 du Cadastre du Québec, bordé par la rue Molson, le boulevard Saint-Joseph, la rue d'Iberville, les voies ferrées du CP, ainsi que par les propriétés situées au 5300, rue Molson et au 5195, rue d'Iberville.
- 10.4 Toute demande de PIIA relative à une construction autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un architecte paysagiste. Le plan d'aménagement paysager doit indiquer la localisation, le nombre, les essences et dimensions des arbres ou arbustes devant être plantés sur le terrain.

11. CONTRIBUTION POUR LES FINS DE PARCS

Les parties conviennent que la contribution du Promoteur aux fins de parc, conformément au *Règlement sur les opérations cadastrales (O-2)* doit être versée en argent.

12. ÉCHÉANCIER

Le Promoteur s'engage à déployer ses meilleurs efforts afin de respecter l'échéancier suivant :

- 12.1 construire, le cas échéant, l'immeuble abritant les Logements Sociaux et communautaires sur le Lot, dans un délai de trois (3) ans suivant la signature de la présente entente;
- 12.2 construire la dernière phase du projet dans un délai de dix (10) ans suivant la signature de la présente entente;
- 12.3 finaliser les travaux d'aménagement paysager, sur l'ensemble du site dans un délai de dix (10) ans suivant la signature de la présente entente.

13. GARANTIES BANCAIRES

- 13.1 Toute lettre de garantie bancaire que le Promoteur doit remettre à la Ville, en faveur de cette dernière, doit être émise par une institution financière dûment autorisée, être irrévocable et encaissable sur le territoire de la Ville de Montréal à première demande, nonobstant tout litige entre les parties.
- 13.2 Telle lettre de garantie bancaire doit également stipuler que la Ville peut encaisser le montant de la lettre de garantie bancaire si le Promoteur, après avoir reçu un avis écrit de celle-ci, est toujours en défaut de respecter les engagements auxquels il souscrit en matière d'inclusion de Logements abordables et de Logements sociaux et communautaires quatre-vingt-dix (90) jours suivant cet avis.
- 13.3 Dans l'éventualité où le Promoteur omet de remettre à la Ville une nouvelle lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle respectant les exigences des articles 13.1 et 13.2, au moins trente (30) jours avant la date d'échéance d'une lettre de

garantie bancaire fournie conformément aux présentes, la Ville pourra encaisser la lettre de garantie bancaire en sa possession.

14. CESSION

- 14.1 La vente d'un lot à un Promoteur immobilier ne nécessite pas le consentement de la Ville. Lorsque le Promoteur vend un ou des lots, il doit exiger du Promoteur immobilier qui en fait l'acquisition qu'il s'engage, envers la Ville, à respecter toutes et chacune des Obligations du Promoteur, en regard du lot vendu.
- 14.2 Nonobstant toute cession à un Promoteur immobilier, le Promoteur demeure responsable des Obligations du Promoteur qui n'ont pas été assumées par le Promoteur immobilier. Le Promoteur sera, dès le jour où tel contrat de cession aura été dûment signé par les parties concernées, automatiquement déchargé de toute responsabilité eu égard aux obligations qui auront été ainsi assumées par le Promoteur immobilier cessionnaire, sans qu'il soit nécessaire d'accomplir quelque formalité que ce soit, sauf de fournir au Directeur de l'habitation du SDO ainsi qu'à la DAUSE (i) une copie du contrat de cession dûment signé et (ii) la lettre de garantie bancaire décrite à l'article 3 si une lettre de garantie bancaire est exigée à l'égard du lot acquis par ce Promoteur immobilier.
- 14.3 L'article 13 s'applique également à toute vente de lots par un Promoteur immobilier à un autre Promoteur immobilier.
- 14.4 Si le Promoteur vend l'ensemble du site à un tiers, ce dernier doit s'engager, envers la Ville, à respecter toutes et chacune des Obligations du Promoteur de la présente entente comme si ce tiers en était le signataire en lieu et place du Promoteur. Dans un tel cas, il est convenu que le Promoteur sera, dès le jour où tel contrat de cession aura été dûment signé par les parties concernées, automatiquement déchargé de toute responsabilité eu égard à la présente entente, sans qu'il soit nécessaire d'accomplir quelque formalité que ce soit, sauf de fournir au SDO (i) une copie du contrat en vertu duquel le Promoteur immobilier cessionnaire s'est engagé à respecter les Obligations du Promoteur et (ii) la lettre ou lettre(s) de garantie bancaire décrite à l'article 13.

15. CONDITIONS GÉNÉRALES

15.1 Élection de domicile et avis

Aux fins de la présente entente, les parties élisent domicile à l'adresse mentionnée à la première page de l'entente ou à toute autre adresse, dans le district judiciaire de Montréal, dont une partie avisera l'autre conformément au présent article.

Tout avis qui doit être donné à une partie en vertu de la présente entente, doit être écrit et lui être transmis par courrier recommandé ou poste certifiée.

15.2 Modifications à l'entente

Aucune modification aux termes de cette entente n'est valide si elle est effectuée sans l'accord écrit des parties.

15.3 Validité

Par : _____
Rémi Vigneault

Cette entente a été approuvée par la résolution du conseil d'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie.

Cette entente a été approuvée par le conseil d'agglomération de la Ville de Montréal, le^e jour de 2010 (Résolution CG10.....).

ANNEXE 1

