

ENTENTE DE DÉVELOPPEMENT / LE NORDELEC

INTERVENUE ENTRE :

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public constituée le premier janvier deux mille deux (2002) en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par, dûment autorisé(e) aux présentes en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* et des documents suivants :

- a) la résolution numéro CM..... adoptée par le conseil municipal, à sa séance du dont copie certifiée demeure annexée conformément à la *Loi sur le Notariat* à la minute du notaire soussigné; et
- b) la résolution numéro CM....., adoptée par le conseil municipal à sa séance du dont copie certifiée de cette résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant et le notaire soussignés;

Ci-après nommée la « **Ville** »

ET :

9143-7459 QUÉBEC INC., personne morale dûment constituée suivant la partie 1A de la *Loi sur les compagnies*, le 21 juin 2004 immatriculée sous le numéro 1162323563, ayant une place d'affaires au 7250, boulevard Taschereau, bureau 200, Brossard, Québec, J4W 1M9, agissant et représentée par monsieur Rafi Wunsch, administrateur, son président, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil d'administration datée du, 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 de Montréal, le 8 mai 2006, son projet de redéveloppement d'un ensemble immobilier constitué des Îlots A et B connu sous le nom « Le Nordelec » (ci-après nommé le « **Projet** »);

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);

ATTENDU, par ailleurs, que le **Projet** doit faire l'objet de deux (2) règlements de la Ville de Montréal, un premier modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et un second autorisant spécifiquement le **Projet**;

VU le projet de règlement de la Ville intitulé : RÈGLEMENT AUTORISANT LA TRANSFORMATION D'UNE PARTIE DE L'IMMEUBLE « LE NORDELEC » SITUÉ AU 1751, RUE RICHARDSON À DES FINS D'HABITATION ET DE COMMERCE ET LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES À DES FINS RÉSIDENTIELLES ET COMMERCIALES SUR LES TERRAINS ADJACENTS PORTANT LES NUMÉROS DE LOT 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 835, lequel règlement est joint aux présentes pour en faire partie;

VU le projet de règlement de la Ville intitulé : RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047);

ATTENDU que les demandes de permis de construction devront faire l'objet d'une révision architecturale en fonction des exigences et des conditions prévues au règlement d'urbanisme 01-280 et éventuellement respecter les objectifs et les critères applicables au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural (PIIA);

ATTENDU que le Projet a fait l'objet d'une consultation publique tenue les 16 et 17 octobre, ainsi que le 6 novembre, et que l'Office de consultation de Montréal a produit son rapport le 15 janvier 2007;

ATTENDU que l'arrondissement du Sud-Ouest de la Ville souhaite préciser les interventions et les obligations du Promoteur qui s'ajoutent aux exigences réglementaires applicables en matière d'urbanisme;

ATTENDU que l'arrondissement Sud-Ouest de la Ville souhaite contribuer aux politiques mises de l'avant par la Ville de Montréal par la poursuite du développement économique du secteur, par l'inclusion de logements sociaux et abordables et par sa participation aux stratégies de développement durable;

ATTENDU que l'arrondissement du Sud-Ouest de la Ville de Montréal souhaite favoriser la mise en oeuvre du *Plan stratégique de développement durable* adopté par la Ville de Montréal en préconisant l'aménagement de toits écologiques et de jardins, l'intégration d'une gestion environnementale des systèmes mécaniques et énergétiques reliés à la construction et à l'aménagement du projet, et la mise en place de mesures d'encouragement et d'améliorations de la desserte en transport collectif;

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

Le préambule fait partie intégrante de la présente entente.

2. ENTENTE CONDITIONNELLE

La présente entente est conditionnelle à l'entrée en vigueur du RÈGLEMENT AUTORISANT LA TRANSFORMATION D'UNE PARTIE DE L'IMMEUBLE « LE NORDELEC » SITUÉ AU 1751, RUE RICHARDSON À DES FINS D'HABITATION ET DE COMMERCE ET LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES À DES FINS RÉSIDENTIELLES ET COMMERCIALES SUR LES TERRAINS ADJACENTS PORTANT LES NUMÉROS DE LOT 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 835.

3. MODALITÉS RELATIVES AU RESPECT DU PROGRAMME D'INCLUSION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES

- 3.1 Le Promoteur s'engage à céder pour un dollar (1,00 \$) les lots 2 160 226 et 2 160 227 à Gérer son quartier, organisme à but non lucratif, partenaire affilié du Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, pour la réalisation de logements sociaux et communautaires.
- 3.2 Le Promoteur s'engage à céder les lots 2 160 226 et 2 160 227 décontaminés conformément aux normes réglementaires applicables à un usage résidentiel des terrains.
- 3.3 Le Promoteur s'engage à respecter la Lettre d'engagement datée du 18 octobre 2006 jointe en annexe 1, et à convenir d'une convention d'achat avec Gérer son Quartier avant le 1^{er} juin 2007.
- 3.4 Le Promoteur s'engage à réaliser, dans les immeubles à être construits sur les îlots A et B identifiés en annexe 2, au moins quinze pourcent (15 %) d'unités d'habitation abordables sur le total d'unités d'habitation construites sur l'ensemble du projet. Le prix d'achat de ces unités d'habitation abordables doit respecter, pendant toute la durée de la présente entente, les critères d'admissibilité au Programme d'accession à la propriété de la Ville et ses modifications.

4. MODALITÉS RELATIVES AU RESPECT DU PLAN DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE LA VILLE DE MONTRÉAL

- 4.1 Le Promoteur s'engage à signer, dans un délai d'un (1) an suivant la signature des présentes, un accord avec l'Agence métropolitaine de transport (ci-après « l'Accord »), conformément à l'article 4.2. L'Accord devra être joint aux présentes après sa signature comme Annexe 3.
- 4.2 L'Accord doit au moins comporter les conditions suivantes :
 - 4.2.1 la mise en place, dans les six (6) mois suivant la signature de l'Accord, de mesures faisant la promotion de moyens de transport attrayants et représentant des alternatives au transport en automobile solo (entre autres le transport en commun, le covoiturage, le vélo, la marche);
 - 4.2.2 le maintien en vigueur de l'Accord pendant au moins un (1) an après la signature. L'Accord sera renouvelé d'année en année à moins que pendant une période de renouvellement, l'Agence métropolitaine de transport ou le Promoteur n'avise l'autre de son intention de mettre fin à l'Accord.
- 4.3 Le Promoteur s'engage à signer, dans un délai d'un (1) an suivant la signature des présentes, un bail avec Communauto, service d'autopartage, (ci-après le « bail»), qui devra être joint aux présentes après sa signature comme annexe 4. Cette convention doit :
 - 4.3.1 prévoir entre autres, l'aménagement aux frais du Promoteur, d'au moins trois (3) cases de stationnement réservées à l'usage exclusif de Communauto et de ses membres;
 - 4.3.2 prévoir que le bail est d'une durée d'un an (1) ans, renouvelable par la suite d'année en année aux mêmes conditions sauf pour le loyer que le bailleur pourra ajuster une (1) fois par année à la date anniversaire du bail.

Le Promoteur ou Communauto pourra mettre fin au bail en présentant à l'autre un avis écrit au moins soixante (60) jours de calendrier avant la date anniversaire de la signature du bail.

- 4.4 La construction des bâtiments devra intégrer une gestion environnementale des systèmes mécaniques et énergétiques. Les interventions liées à la gestion environnementale sont décrites en annexe 5.
- 4.5 La construction des bâtiments devra intégrer l'aménagement des toits écologiques et du jardin extérieur, tels que décrits et illustrés en annexe 6.
- 4.6 Les articles 4.1, 4.2 et 4.3 ne doivent pas être interprétés comme créant une stipulation pour autrui.

5. TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES

- 5.1 Compte tenu que l'article 8 prévoit la cession de l'emprise de la rue Richmond, entre Richardson et Saint-Patrick, le Promoteur s'engage à défrayer les coûts d'aménagement des infrastructures de surface de cette rue, à savoir les trottoirs, la chaussée, l'éclairage de rue, les plantations d'arbres ainsi que la signalisation et le marquage sur rue, le tout selon les aménagements et spécifications de la Ville. Les frais assumés par le Promoteur incluent, outre les frais de construction, tous les frais contingents notamment ceux pour l'ingénierie, le contrôle des matériaux, l'arpentage et les opérations cadastrales.
- 5.2 Le Promoteur s'engage à défrayer les coûts de conception et de réalisation des travaux pour la construction ou pour la reconstruction le cas échéant, incluant la surveillance des travaux et le contrôle de qualité des matériaux pour les infrastructures suivantes, soit :
- 5.2.1 pour le côté sud de la rue Saint-Patrick, entre Shearer et Montmorency : le trottoir et les arbres de rue;
- 5.2.2 pour le côté ouest de la rue de Montmorency : le trottoir et les arbres de rue;
- 5.2.3 pour le côté nord de la rue Richardson, face à l'îlot B : le trottoir et les arbres de rue.
- 5.3 Le Promoteur s'engage à défrayer les coûts de réparation ou de reconstruction si requis, incluant la surveillance des travaux et le contrôle de qualité des matériaux pour les infrastructures suivantes que ses travaux auront endommagées, soit :
- pour le côté nord de la rue Richardson, face à l'îlot A : le trottoir, la partie de chaussée située du trottoir jusqu'au centre de la rue, les arbres de rue;
 - pour le côté est de la rue Shearer : le trottoir, la partie de chaussée située du trottoir jusqu'au centre de la rue, les arbres de rue;
 - pour tous les tronçons mentionnés aux articles 5.2 et au présent article 5.3 : l'éclairage de rue;
 - pour tous les tronçons mentionnés à l'article 5.2 : les massifs de la CSEM, et la partie de chaussée située du trottoir jusqu'au centre de la rue.

Aux fins de l'application des dispositions du présent article, l'état initial des infrastructures sera vérifié sur le terrain et convenu par les parties avant le début des travaux du Promoteur.

- 5.4 Le Promoteur doit démanteler ou rendre inutilisable et sécuritaire, entièrement à ses frais, conformément aux exigences usuelles de la Ville, toute infrastructure souterraine privée lui appartenant et qui ne serait plus requise par lui dans le cadre du présent projet, faisant l'objet ou non d'une servitude ou d'un permis d'occupation permanente du domaine public. Aux fins des présentes, de telles infrastructures comprennent sans s'y limiter les tunnels et les conduites d'aqueduc.
- 5.5 Afin d'assurer la remise en état des infrastructures (réparation ou reconstruction) de l'article 5.3, le Promoteur doit fournir à la Ville une garantie égale à 50 % de la valeur des travaux à exécuter telle qu'évaluée en se servant des coûts unitaires pour des travaux semblables obtenus dans le cadre de soumissions récentes par la Ville.

- 5.6 Le Promoteur doit défrayer les coûts de conception et de réalisation pour les travaux d'installation des feux de circulation à être installés aux intersections Richmond / Saint-Patrick et De Montmorency / Saint-Patrick, incluant les ouvrages requis pour la synchronisation des feux avec le réseau ainsi que le marquage et la modification de la signalisation y associés.
- 5.7 La Ville effectuera les travaux qu'elle juge requis pour remettre en état les infrastructures d'égout et d'aqueduc sur les tronçons de rue visés aux articles 5.1 à 5.3. Les coûts de conception et de réalisation de ces travaux seront aux frais de la Ville.
- 5.8 Tous les travaux décrits aux articles 5.1., 5.2, 5.4, 5.6 et, le cas échéant à l'article 5.3, seront réalisés par le Promoteur et les travaux d'ingénierie qui s'y rapportent par un ingénieur conseil mandaté par le Promoteur. La surveillance de ces travaux sera effectuée par un ingénieur conseil, employé de la Ville ou mandaté par elle. Les honoraires et les coûts de services de surveillance des travaux seront à la charge du Promoteur.
- 5.9 Le contrôle qualitatif et quantitatif des matériaux est effectué par la Ville, aux frais du Promoteur, qui en assume tous les honoraires et déboursés. Les exigences de la Ville pour le contrôle qualitatif et quantitatif devront être convenues par les parties avant le début des travaux. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le contrôle qualitatif et quantitatif des matériaux comprend les tests géotechniques, les essais sur les matériaux et toute autre activité reliée au contrôle qualitatif et quantitatif des matériaux requis en usine, en chantier, en laboratoire et au bureau, dans le cadre du présent projet de développement et notamment les infrastructures souterraines mentionnées à l'article 5.4, les chaussées et les autres ouvrages proposés à cet égard.
- 5.10 Les modalités relatives à l'exécution des travaux décrits aux articles 5.8 et 5.9 ainsi que celles relatives aux dépôts préalables et aux ajustements finaux des paiements sont détaillées à l'annexe 7.

6. ENFOUISSEMENT DES FILS ÉLECTRIQUES

Le Promoteur s'engage à conclure une entente avec la Commission des services électriques de Montréal par laquelle il assumera les coûts directement reliés à l'enfouissement des nouvelles lignes pour la distribution d'énergie électrique, de télécommunication et de câblodistribution des rues St-Patrick, De Montmorency, Richardson, Richmond devant desservir les îlots A et B. Tous les fils, équipement de transformation ou de sectionnement devront être installés de manière souterraine ou conçus pour des réseaux souterrains et leur localisation à proximité de la rue, le cas échéant, devra respecter la réglementation de l'Arrondissement.

7. RÉAMÉNAGEMENT DE LA RUE ST-PATRICK

Le Promoteur s'engage à céder, à titre gratuit, à la Ville aux fins d'emprise publique, une bande de terrain de 1,5 mètre de largeur longeant la limite nord de l'îlot B constituant une partie du lot 2 160 228, avant le début des travaux de construction dudit îlot B.

Préalablement à l'opération cadastrale, le Promoteur procède à la décontamination de cette bande de terrain selon les normes réglementaires applicables en cette matière.

8. CESSION DE RUE

Le Promoteur s'engage à lotir, à ses frais, l'emprise d'une rue publique d'une largeur d'au moins 19,4 m, mais n'excédant pas 20 m, constituant le prolongement de la rue Richmond, entre les rues Richardson et St-Patrick, qui devient propriété de la Ville conformément à l'article 190 de l'Annexe C de la Charte de cette dernière.

Préalablement à cette opération cadastrale, le Promoteur procède à la décontamination de l'emprise de la rue selon les normes réglementaires applicables en cette matière.

9. CONTRIBUTION MONÉTAIRE SUPPLÉMENTAIRE

Le Promoteur s'engage à remettre un montant total de trois cent mille dollars (300 000,00 \$) à la Ville pour les fins d'aménagement de parc dans le quartier de Pointe-Saint-Charles, incluant toute somme découlant de l'application de tout règlement adopté en vertu de la section II.1 du chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) (la « Loi »). La somme excédant celle qui est exigée en vertu de l'application du règlement adopté en vertu de la Loi devra être payée par le Promoteur en même temps que cette dernière.

10. GARANTIES BANCAIRES

- 10.1 Le Promoteur s'engage à déposer une lettre de garantie bancaire émise par une institution bancaire faisant affaires au Québec, encaissable à Montréal, dont le montant doit être égal à 50 % du coût total estimé de la réalisation des travaux d'aménagement paysager de la propriété privée incluant les toits écologiques et le jardin. Cette lettre de garantie, payable à première demande nonobstant tout litige entre les parties, devra notamment stipuler que le défaut de renouveler telle garantie soixante (60) jours avant son échéance rendra celle-ci exécutoire.
- 10.2 La lettre de garantie bancaire doit être déposée avec la demande de permis auprès de la DAUSE et la preuve de son renouvellement devra être remise à la DAUSE soixante (60) jours avant l'échéance de celle-ci.

11. TRANSFERT

Le Promoteur pourra céder les droits et obligations qui lui résultent de la présente entente sans le consentement préalable écrit de la Ville, étant entendu que tout acquéreur subséquent, ayant cause ou ayant droit devra s'engager, par écrit, à respecter toutes et chacune des obligations prévues aux présentes.

12. CONDITIONS GÉNÉRALES

12.1 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 dont une partie avisera l'autre conformément au présent article dans le district judiciaire de Montréal.

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.

Le Promoteur transmet à la DAUSE une copie de toutes les ententes conclues aux termes des présentes avec un tiers.

12.2 Représentants légaux

La présente entente lie les parties aux présentes de même que leurs successeurs et ayants droit respectifs.

12.3 Modifications à l'entente

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

12.4 Validité

Une disposition de la présente entente jugée invalide par le tribunal n'affecte en rien la validité des autres dispositions qui conservent leur plein effet et force exécutoire.

12.5 Lois applicables

La présente entente est régie par les lois en vigueur du Québec et toute procédure s'y rapportant doit être intentée dans le district judiciaire de Montréal.

13. DÉFINITIONS

Aux fins de la présente entente, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots suivants signifient :

- 13.1 « **Annexe 1** » : Lettre d'engagement du Promoteur, inclusion de logements sociaux et communautaires, datée du 18 octobre 2006;
- 13.2 « **Annexe 2** » : Le croquis préparé par Le Groupe Cardinal Hardy en date du 5 juin 2006 illustrant les îlots à être transformés ou construits;
- 13.3 « **Annexe 3** » : Accord avec l'Agence métropolitaine de transport;
- 13.4 « **Annexe 4** » : Bail Communauto;
- 13.5 « **Annexe 5** » : Gestion environnementale des systèmes mécaniques et énergétiques : Interventions;
- 13.6 « **Annexe 6** » : Le croquis préparé par Le Groupe Cardinal Hardy en date du 5 juin 2006 illustrant les toits écologiques et jardins extérieurs;
- 13.7 « **Annexe 7** » : Modalités relatives à l'exécution des travaux par le Promoteur et à la réalisation des tâches payables par le Promoteur, mais ayant à être exécutés par la Ville;
- 13.8 « **DAUSE** » : Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement du Sud-Ouest de la Ville de Montréal;
- 13.9 « **Îlot A** » : Îlot identifié comme tel au croquis joint en annexe 2;
- 13.10 « **Îlot B** » : Îlot identifié comme tel au croquis joint en annexe 2.

Montreal, le ____^e jour de _____ 2008

VILLE DE MONTRÉAL

Par : _____

Montreal, le ____^e jour de _____ 2008

9143-7459 QUÉBEC INC.

Par : _____
Rafi Wunsch
Président

ANNEXE 7

MODALITÉS RELATIVES À L'EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LE PROMOTEUR ET À LA RÉALISATION DES TÂCHES PAYABLES PAR LE PROMOTEUR, MAIS AYANT À ÊTRE EXÉCUTÉES PAR LA VILLE

1- MODALITÉS D'EXÉCUTION

- 1.1 Le Promoteur devra obtenir, préalablement au début des travaux, une autorisation écrite de la Ville ainsi que toutes les autorisations requises le cas échéant, du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) du Québec.
- 1.2 Tout entrepreneur mandaté par le Promoteur pour réaliser tout ou une partie des travaux décrits à l'article 5, devra détenir une licence de la Régie du bâtiment du Québec dans la spécialité pertinente aux travaux à exécuter.
- 1.3 Pour les travaux décrits aux articles 5.1, 5.2, 5.4 et 5.6 de l'Entente de développement, où des plans et devis sont réalisés par l'ingénieur mandaté par le Promoteur, ce dernier s'engage à :

- a) assumer, à ses frais, tous les honoraires et déboursés reliés aux travaux d'arpentage pour déterminer les emprises de rue, d'arpentage nécessaires à la préparation des plans et devis définitifs, au piquetage et aux relevés topographiques lorsque requis pour ces travaux;
- b) soumettre à la Ville, pour approbation, les listes des points nécessaires à la construction et à la vérification des travaux de chaussée et de trottoirs et d'éclairage.

Les plans et devis préparés par l'ingénieur mandaté par le Promoteur doivent respecter les normes et directives de la Ville et être approuvés par la Direction des travaux publics avant le début des travaux (deux copies des plans et devis seront remises à la Ville, ainsi que le fichier électronique géoréférencé des plans, sur disque, version Autocad ou Microstation).

- 1.4 Pour les infrastructures dont les plans auront été préparés par l'ingénieur mandaté par le Promoteur, ce dernier fournira à la division des études techniques un plan tel que construit géoréférencé.
- 1.5 Le Promoteur est responsable de l'entretien complet des infrastructures jusqu'à la réception définitive des travaux par la Ville; sans restreindre la généralité de ce qui précède, le Promoteur doit réparer toutes structures installées dans le cadre du présent projet, veiller à leur entretien ainsi qu'à l'entretien de la surface des rues existantes en pierre concassée jusqu'à la pose de la première couche complète de pavage le cas échéant.

Le Promoteur devra au besoin et à la demande de la Ville, procéder à l'épandage des produits d'abat poussière sur les rues existantes en pierre concassée.

Le déneigement de la nouvelle rue incombe à la Ville dès la réception provisoire des travaux.

La Ville peut exiger du Promoteur, seul responsable de la qualité des travaux, toute mesure ou correction qu'elle juge nécessaire à cet effet, même si telle mesure ou correction est rendue nécessaire par le fait d'un tiers.

- 1.6 La Ville pourra effectuer, aux frais du Promoteur, toutes les inspections et tests qu'elle jugera nécessaires ou exiger du Promoteur que ce dernier les exécute et transmette copie des résultats à la Ville.

- 1.7 Lorsqu'il est constaté par l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux que ceux-ci ont été exécutés à son entière satisfaction, ce dernier avise la Ville qu'il est prêt à procéder à l'acceptation provisoire d'une partie des travaux ou à leur acceptation définitive. L'acceptation provisoire ou définitive ne pourra être donnée sans l'accord de la Ville.
- 1.8 Durant la période entre l'acceptation provisoire des travaux et l'acceptation finale, tous les dommages causés par les travaux de construction du Promoteur sur les lots adjacents, devront être réparés avec diligence par ce dernier. À défaut, la Ville pourra faire réparer le dommage causé et, à cette fin, transmettra un avis au Promoteur dans les dix (10) jours suivant la découverte du dommage. Si le Promoteur ne remédie pas à la situation dans le délai imparti dans l'avis, la Ville fera réparer les dommages causés à sa satisfaction. Tous les frais de l'entrepreneur et des professionnels qui auront participé à ces travaux seront réclamés du Promoteur.
- 1.9 De plus, les coûts de réparation des infrastructures sur site endommagées par des travaux autres qu'un branchement de service effectués par un tiers (notamment Gaz Métropolitain) à la demande du Promoteur dans une période de 3 ans après la réception définitive des ouvrages seront exigés du Promoteur.
- 1.10 Avant la signature du certificat d'acceptation provisoire des travaux d'infrastructures par le représentant de la Ville, le Promoteur s'engage à soumettre les documents suivants :
- a) une quittance signée par le ou les entrepreneurs faisant foi qu'ils ont été payés par le Promoteur pour la totalité de ces travaux;
 - b) une déclaration solennelle du ou des entrepreneurs attestant du paiement de la main-d'œuvre, des sous-traitants et des fournisseurs ayant participé au projet;
 - c) les quittances de tous les professionnels qui sont intervenus pendant l'élaboration du projet et plus spécifiquement sans s'y limiter, les ingénieurs-conseils, l'arpenteur géomètre, l'urbaniste et le consultant en géotechnique (laboratoire);
 - d) si requis, un certificat des ingénieurs-conseils attestant la conformité des travaux d'infrastructures à tous les documents faisant partie intégrante de l'autorisation du ministère de l'Environnement du Québec qui devrait être émise relativement auxdits travaux;
 - e) la preuve que l'entrepreneur s'est conformé à toutes les exigences de la *Loi sur les accidents du travail et les maladies professionnelles* (L.R.Q., c. A.3.001) et à toutes les ordonnances y relatives;
 - f) les documents démontrant que les sols contaminés excavés dans le cadre des travaux visés aux articles 5.1, 5.2, 5.4 et 5.6 de l'Entente de développement, ont été reçus le cas échéant par des entreprises aptes à les gérer.

Sur réception de ces documents et après avoir jugé les travaux satisfaisants, la Ville remettra au Promoteur un certificat d'acceptation des travaux.

Les exigences formulées au présent paragraphe sont au bénéfice exclusif de la Ville. Elle ne doivent, en aucune façon, être interprétées comme une stipulation pour autrui en faveur de la main-d'œuvre, des sous-traitants et des fournisseurs ayant participé au projet et comme pouvant obliger la Ville à s'assurer qu'ils ont été dûment payés par l'entrepreneur.

- 1.11 Le Promoteur doit assumer, à ses frais, le nettoyage des rues salies par les véhicules de l'entrepreneur général, de ses mandataires et des fournisseurs de matériaux.

- 1.12 Le Promoteur doit s'assurer pendant la durée des travaux que l'entrepreneur général, ses mandataires, ses sous-traitants et les fournisseurs ne déposent aucun matériel de construction, de remblai, de terre, ou de débris sur les parcs, espaces verts et terrains de propriété privée de la Ville de Montréal situés sur le site du projet ou à l'extérieur sans une autorisation écrite des autorités municipales. À défaut de quoi, le Promoteur devra restaurer les lieux, à ses frais, tel que demandé par la Ville.
- 1.13 Les infrastructures du projet seront prises en charge par la Ville suite à la réception définitive des travaux effectués par le Promoteur.

2- MODALITÉS DE PAIEMENTS

- 2.1 Pour toutes les tâches de surveillance et de contrôle des matériaux décrites aux articles 5.8 et 5.9 de l'Entente de développement, le Promoteur devra verser à la Ville avant le début des travaux visés par cette surveillance et ces contrôles en guise de paiement préalable, une somme égale à 5,3 % du coût estimé de ces travaux (selon la catégorie II de la plus récente édition du barème des honoraires de l'Association des ingénieurs-conseils du Québec (AICQ)) pour la surveillance incluant tous les frais et déboursés.
- 2.2 Après la réception définitive des ouvrages, le montant total des paiements préalables déboursés en vertu de l'article 2.1 sera ajusté en fonction des coûts réels encourus par la Ville. Si ces coûts sont supérieurs aux montants versés par le Promoteur en vertu de l'article 2.1, le Promoteur paiera à la Ville la différence entre les sommes dues et les sommes déjà versées. Si ces coûts sont inférieurs aux montants versés par le Promoteur en vertu de l'article 2.1, la Ville remboursera au Promoteur la différence entre les sommes versées par le Promoteur et les coûts réels encourus par la Ville. Aucun intérêt ne sera payé par l'une ou l'autre partie lors de cet ajustement final.

Montréal, le 18 octobre 2006

Groupe de ressources techniques Bâtir son Quartier
Christian Roberge, Adjoint à la direction générale
1945, rue Mullins, bureau 120
Montréal (Québec)
H3K 1N9

Objet : **Proposition pour l'inclusion de logement social**

Projet : **Secteur le Nordelec**

K:\244-02-04 - Nordelec\Correspondance\lettres\Envoi\GRTL-Batir son Quartier.doc

Monsieur,

Le projet « Secteur Nordelec » fait présentement l'objet de procédures d'approbation prévues par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. La description du projet est détaillée dans le rapport du 5 septembre 2006, préparé par le Groupe Cardinal Hardy. Ce rapport a été déposé à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour les consultations publiques prévues les 16-17 octobre et 6 novembre prochains, il est disponible sur le site internet de l'OCPM.

Dans le cadre du projet, il est prévu le développement d'un secteur mixte comprenant le développement de trois îlots, propriétés du Groupe El Ad. En résumé, le projet prévoit :

- Îlot A : Reconversion de l'édifice Nordelec avec une vocation mixte, comprenant des commerces, bureaux et habitations;
- Îlot B : Le développement d'édifices d'habitation, de huit étages, avec deux étages en sous-sol de stationnement;
- Îlot C : Le développement d'habitations sociocommunautaires.

Lors des discussions entreprises avec la *Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement du Sud-Ouest* et le *Groupe de ressources techniques Bâtir son Quartier*, le Groupe El Ad a accepté le principe d'inclusion de logement social dans le projet « Secteur Nordelec ». Le présent document vise à préciser les engagements du Groupe El Ad et les conditions s'y rattachant.

Engagements du Groupe El Ad :

- Conformément au projet décrit dans le rapport du 5 septembre 2006, l'îlot C est prévu pour un développement d'habitations à vocation sociocommunautaire;
- L'îlot C est composé de deux lots, propriétés du Groupe El Ad, soit les lots 2 160 226 et 2 160 227 du cadastre de la Ville de Montréal ;

- Le Groupe El Ad s'engage à céder, sans frais, les lots 2 160 226 et 2 160 227 au *Groupe de ressources techniques Bâtir son Quartier*, pour le développement des habitations à vocation sociocommunautaire;
- Le Groupe El Ad s'engage à effectuer une étude de caractérisation des sols des lots 2 160 226 et 2 160 227, ainsi qu'à procéder aux travaux de décontamination avant la cession des lots si les résultats de l'étude l'exigent.

Conditions s'y rattachant :

Le projet tel que présenté dans le rapport du 5 septembre 2006 et le règlement s'y rattachant devra être approuvé par résolution du Conseil municipal de la Ville de Montréal, suite aux consultations publiques.

De plus, le projet approuvé devra être substantiellement conforme au programme présenté dans le rapport du 5 septembre 2006, soit :

- Îlot A : Reconversion de l'édifice Nordelec avec une vocation mixte, comprenant des commerces, bureaux et habitations, comprenant les 3 derniers étages reconvertis en habitation, le prolongement des ailes vers St-Patrick en habitation et la construction d'un stationnement (sous-sol et hors-sol), pour approximativement 455 unités d'habitation et 750 cases de stationnement;
- Îlot B : Le développement d'édifices d'habitation, de huit étages, avec deux étages en sous-sol de stationnement, pour approximativement 560 unités d'habitation et 826 cases de stationnement;

Pour l'îlot C, le développement du projet d'habitations sociocommunautaires, sa construction et son financement demeure l'entière responsabilité du *Groupe de ressources techniques Bâtir son Quartier* suite à la cession des lots 2 160 226 et 2 160 227 par le Groupe El Ad conformément aux engagements cités précédemment.

Enfin, suite aux consultations publiques, El Ad est disposé à engager des discussions avec le *Groupe Bâtir son Quartier* visant à signer un protocole d'entente déterminant les modalités de cession des lots 2 160 226 et 2 160 227 sous réserve des conditions cités précédemment garantissant la pleine réalisation du projet tel que décrit dans le rapport du 5 septembre 2006.

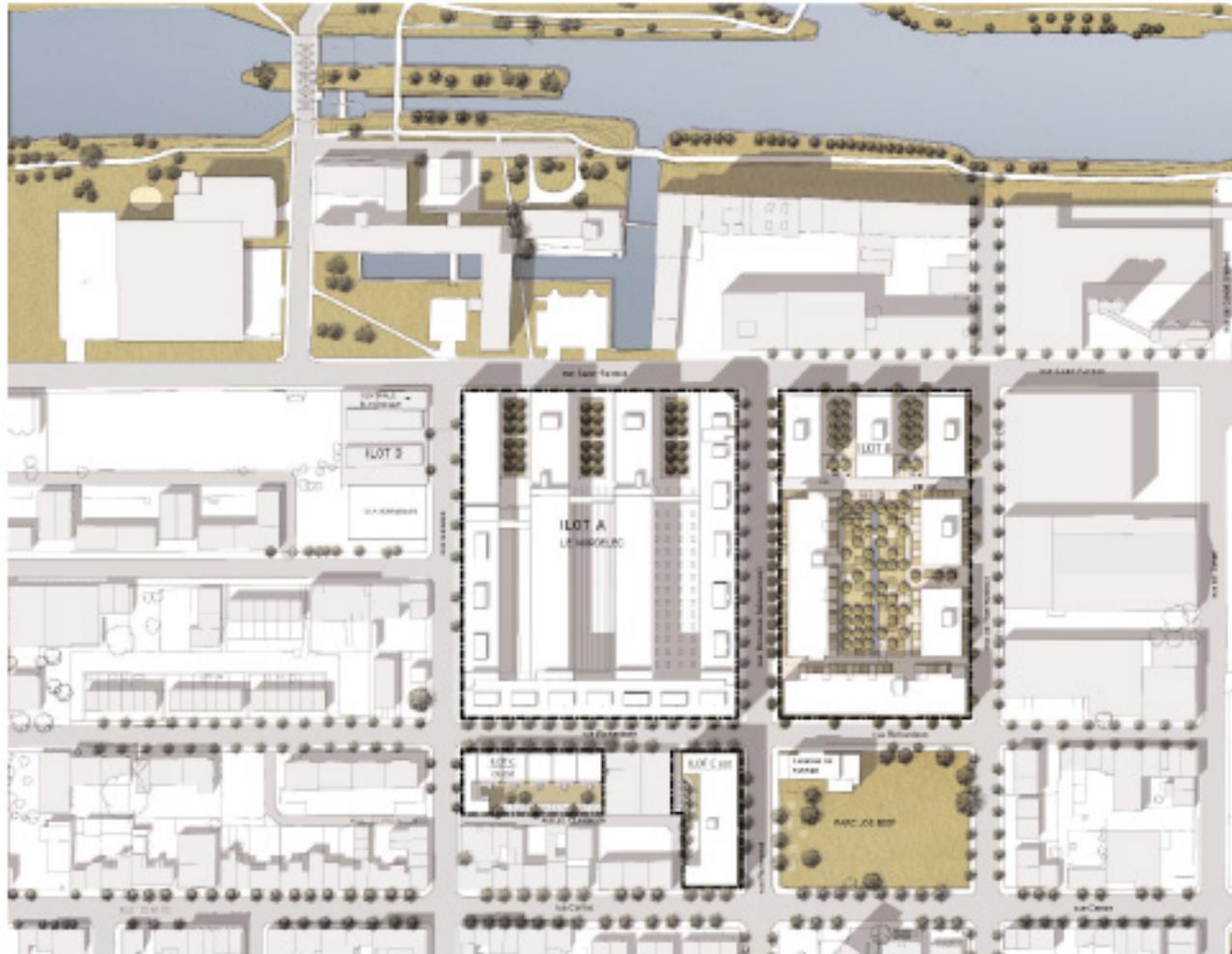
En espérant le tout conforme à vos attentes



Julian Leizerovici
Directeur du Développement et de la Construction
Région du Québec
Groupe El Ad Canada

c.c : Julia Davies, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine
✓ Julie Nadon, Arrondissement du Sud-Ouest

Annexe 2 - Identification des îlots



Matériaux et ressources

critères	moyens proposés
Collecte et entreposage des matériaux recyclables	Un espace sera prévu dans les cuisines des logements pour un contenant à recyclage. Un local, facilement accessible dans le garage, pour l'entreposage des bacs pour le recyclage.
Gestion des déchets de construction	Lors de la rénovation et de la construction, nous redirigerons le plus possible des matériaux réutilisables et recyclables (tri à la source).

Qualité des environnements intérieurs

critères	moyens proposés
Contrôle du gaz carbonique	Conception d'un système conforme aux normes de l'ASHREA concernant l'apport d'air extérieur afin de maintenir un taux de CO suffisamment bas. Installation de sondes de CO dans les garages permettant de mettre en marche des ventilateurs dans les stationnements intérieurs. Les ventilateurs seront à vitesse variable afin que la puissance de ceux-ci varie en fonction du taux de monoxyde de carbone détecté
Qualité de l'air intérieur lors du chantier	Utilisation de tuyauterie ne nécessitant aucune soudure (raccord à pression). Ceci permettra d'éliminer le dégagement de gaz nocifs générés lors de la soudure de la tuyauterie
Contrôle des systèmes par les occupants <i>Espaces périmétriques</i>	Prévoir des dispositifs de contrôle par les occupants de la température et de l'éclairage. Utilisation de thermostats électroniques permettant une meilleure précision au niveau de la lecture de la température et une réduction de la consommation énergétique (environ 6%)
Confort thermique	
Lumière naturelle et vues <i>Lumière naturelle dans 75% des espaces</i>	Large fenestration des unités. Verrière et lanterneaux prévus pour les espaces collectifs du Nordelec. Système de détection (photovoltaïque) pour interrompre lumière électrique lorsque l'éclairage naturelle est suffisant.

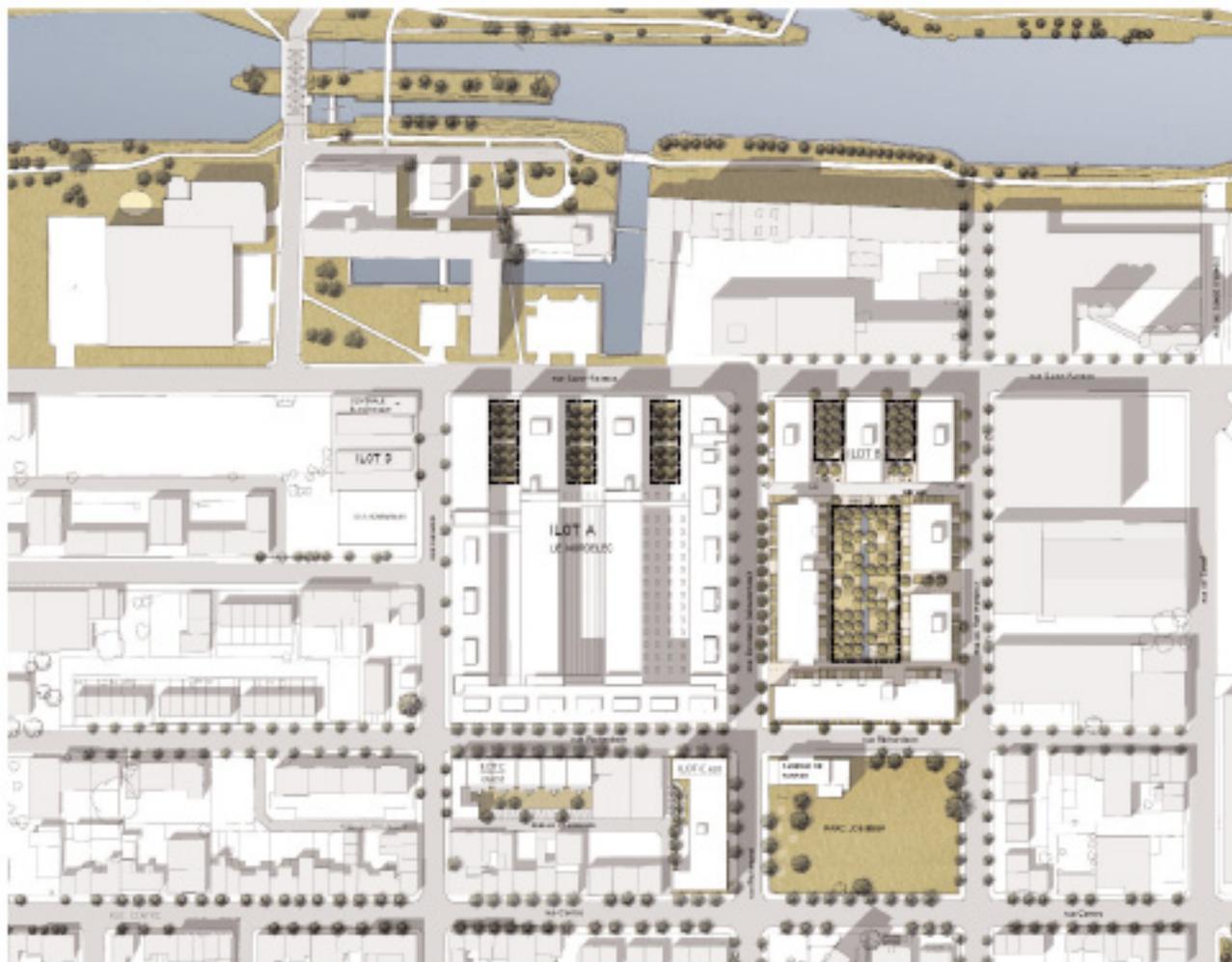
Gestion efficace de l'eau

critères	moyens proposés
Aménagement paysager économe en eau	Réduction de 50% de l'arrosage grâce aux choix des végétaux
Réduction de la consommation d'eau	Appareils sanitaires économes en eau d'une capacité de 6 à 13 litres.

Énergie et atmosphère

critères	moyens proposés
Réduction des CFC dans les équipements de CVCA et de réfrigération et élimination des halons	Aucun réfrigérant à base de CFC, aucun halon pour protection d'incendie. Modernisation de la climatisation
Optimiser la performance énergétique	L'utilisation de détecteurs d'éclairage naturel dans les espace communs permettra de réduire la consommation électrique puisque ces appareils désactivent l'éclairage lorsque la lumière extérieure est suffisante pour les besoins du local. Mise en place d'appareils d'éclairage utilisant des fluorescents compacts de 13 Watts en remplacement des ampoules incandescentes de 60 watts. Remplacement du système électrique central dans le bâtiment du Nordelec favorisant une économie d'énergie substantielle. (nouvelles entrées électriques, etc.) L'utilisation de détecteur d'éclairage naturel dans les espaces communs au rez-de-chaussée (atrium).
Électricité " verte "	Source énergétique principale provenant de l'hydroélectricité pour les nouvelles constructions (habitation). Cette électricité génère un niveau de gaz à effet de serre inférieur aux autres sources énergétiques tel que le mazout ou le gaz naturel

Annexe 6 - Toits écologiques et jardins extérieurs



ANNEXE « 7 »

MODALITÉS RELATIVES À L'EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LE PROMOTEUR ET À LA RÉALISATION DES TÂCHES PAYABLES PAR LE PROMOTEUR, MAIS AYANT À ÊTRE EXÉCUTÉES PAR LA VILLE

1- MODALITÉS D'EXÉCUTION

- 1.1 Le Promoteur devra obtenir, préalablement au début des travaux, une autorisation écrite de la Ville ainsi que toutes les autorisations requises le cas échéant, du Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) du Québec;
- 1.2 Tout entrepreneur mandaté par le promoteur pour réaliser tout ou une partie des travaux décrits à l'article 5, devra détenir une licence de la Régie du bâtiment du Québec dans la spécialité pertinente aux travaux à exécuter;
- 1.3 Pour les travaux décrits aux articles 5.1, 5.2, 5.4 et 5.6 de l'Entente de développement, où des plans et devis sont réalisés par l'ingénieur mandaté par le promoteur, ce dernier s'engage à :
 - a) assumer, à ses frais, tous les honoraires et déboursés reliés aux travaux d'arpentage pour déterminer les emprises de rue, d'arpentage nécessaires à la préparation des plans et devis définitifs, au piquetage et aux relevés topographiques lorsque requis pour ces travaux;
 - b) soumettre à la Ville, pour approbation, les listes des points nécessaires à la construction et à la vérification des travaux de chaussée et de trottoirs et d'éclairage.

Les plans et devis préparés par l'ingénieur mandaté par le Promoteur doivent respecter les normes et directives de la Ville et être approuvés par la Direction des travaux publics avant le début des travaux (deux copies des plans et devis seront remis à la Ville, ainsi que le fichier électronique géoréférencé des plans, sur disque, version Autocad ou Microstation);

- 1.4 Pour les infrastructures dont les plans auront été préparés par l'ingénieur mandaté par le Promoteur, ce dernier fournira à la division des études techniques un plan tel que construit géoréférencé.
- 1.5 Le Promoteur est responsable de l'entretien complet des infrastructures jusqu'à la réception définitive des travaux par la Ville; sans restreindre la généralité de ce qui précède, le Promoteur doit réparer toutes structures installées dans le cadre du présent projet, veiller à leur entretien ainsi qu'à l'entretien de la surface des rues existantes en pierre concassée jusqu'à la pose de la première couche complète de pavage le cas échéant;

Le Promoteur devra au besoin et à la demande de la Ville, procéder à l'épandage des produits d'abat poussière sur les rues existantes en pierre concassée;

Le déneigement de la nouvelle rue incombe à la Ville dès la réception provisoire des travaux;

La Ville peut exiger du Promoteur, seul responsable de la qualité des travaux, toute mesure ou correction qu'elle juge nécessaire à cet effet, même si telle mesure ou correction est rendue nécessaire par le fait d'un tiers;

- 1.6 La Ville pourra effectuer, aux frais du Promoteur, toutes les inspections et tests qu'elle jugera nécessaires ou exiger du Promoteur que ce dernier les exécute et transmette copie des résultats à la Ville;
- 1.7 Lorsqu'il est constaté par l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux que ceux-ci ont été exécutés à son entière satisfaction, ce dernier avise la Ville qu'il est prêt à procéder à l'acceptation provisoire d'une partie des travaux ou à leur acceptation définitive. L'acceptation provisoire ou définitive ne pourra être donnée sans l'accord de la Ville;
- 1.8 Durant la période entre l'acceptation provisoire des travaux et l'acceptation finale, tous les dommages causés par les travaux de construction du Promoteur sur les lots adjacents, devront être réparés avec diligence par ce dernier. À défaut, la Ville pourra faire réparer les dommages causés et, à cette fin, transmettra un avis au Promoteur dans les dix (10) jours suivant la découverte du dommage. Si le Promoteur ne remédie pas à la situation dans le délai imparti dans l'avis, la Ville fera réparer les dommages causés à sa satisfaction. Tous les frais de l'entrepreneur et des professionnels qui auront participé à ces travaux seront réclamés du Promoteur;
- 1.9 De plus, les coûts de réparation des infrastructures sur site endommagés par des travaux autres qu'un branchement de service effectués par un tiers (notamment Gaz Métropolitain) à la demande du Promoteur dans une période de 3 ans après la réception définitive des ouvrages seront exigés du promoteur.
- 1.10 Avant la signature du certificat d'acceptation provisoire des travaux d'infrastructures par le représentant de la Ville, le Promoteur s'engage à soumettre les documents suivants :
 - a) une quittance signée par le ou les entrepreneurs faisant foi qu'ils ont été payés par le Promoteur pour la totalité de ces travaux;
 - b) une déclaration solennelle du ou des entrepreneurs attestant du paiement de la main-d'œuvre, des sous-traitants et des fournisseurs ayant participé au projet;
 - c) les quittances de tous les professionnels qui sont intervenus pendant l'élaboration du projet et plus spécifiquement sans s'y limiter, les ingénieurs-conseils, l'arpenteur géomètre, l'urbaniste et le consultant en géotechnique (laboratoire);
 - d) si requis, un certificat des ingénieurs-conseils attestant la conformité des travaux d'infrastructures à tous les documents faisant partie intégrante de l'autorisation du ministère de l'Environnement du Québec qui devrait être émise relativement auxdits travaux;
 - e) la preuve que l'entrepreneur s'est conformé à toutes les exigences de la *Loi sur les accidents du travail et les maladies professionnelles* (L.R.Q. c. A.3.001) et à toutes les ordonnances y relatives.

- f) Les documents démontrant que les sols contaminés excavés dans le cadre des travaux visés aux articles 5.1, 5.2, 5.4 et 5.6 de l'Entente de développement, ont été reçus le cas échéant par des entreprises aptes à les gérer.

Sur réception de ces documents et après avoir jugé les travaux satisfaisants, la Ville remettra au Promoteur un certificat d'acceptation des travaux.

Les exigences formulées au présent paragraphe sont au bénéfice exclusif de la Ville. Elle ne doivent, en aucune façon, être interprétées comme une stipulation pour autrui en faveur de la main-d'œuvre, des sous-traitants et des fournisseurs ayant participé au projet et comme pouvant obliger la Ville à s'assurer qu'ils ont été dûment payés par l'entrepreneur;

- 1.11 Le Promoteur doit assumer, à ses frais, le nettoyage des rues salies par les véhicules de l'entrepreneur général, de ses mandataires et des fournisseurs de matériaux.
- 1.12 Le Promoteur doit s'assurer pendant la durée des travaux que l'entrepreneur général, ses mandataires, ses sous-traitants et les fournisseurs ne déposent aucun matériel de construction, de remblai, de terre, ou de débris sur les parcs, espaces verts et terrains de propriété privée de la Ville de Montréal situés sur le site du projet ou à l'extérieur sans une autorisation écrite des autorités municipales. À défaut de quoi, le Promoteur devra restaurer les lieux, à ses frais, tel que demandé par la Ville;
- 1.13 Les infrastructures du projet seront prises en charge par la Ville suite à la réception définitive des travaux effectués par le Promoteur.

2- MODALITÉS DE PAIEMENTS

- 2.1 Pour toutes les tâches de surveillance et de contrôle des matériaux décrites aux articles 5.8 et 5.9 de l'Entente de développement, le Promoteur devra verser à la Ville avant le début des travaux visés par cette surveillance et ces contrôles en guise de paiement préalable, une somme égale à 5,3 % du coût estimé de ces travaux (selon la catégorie II de la plus récente édition du barème des honoraires de l'Association des ingénieurs-conseils du Québec (AICQ)) pour la surveillance incluant tous les frais et déboursés.
- 2.2 Après la réception définitive des ouvrages, le montant total des paiements préalables déboursés en vertu de l'article 2.1 sera ajusté en fonction des coûts réels encourus par la Ville. Si ces coûts sont supérieurs aux montants versés par le promoteur en vertu de l'article 2.1, le Promoteur paiera à la Ville la différence entre les sommes dues et les sommes déjà versées. Si ces coûts sont inférieurs aux montants versés par le promoteur en vertu de l'article 2.1, la Ville remboursera au Promoteur la différence entre les sommes versées par le Promoteur et les coûts réels encourus par la Ville. Aucun intérêt ne sera payé par l'une ou l'autre partie lors de cet ajustement final.