

Projets d'aménagement

17 février 2022

Que vous travailliez à des projets immobiliers hautement médiatisés ou à la planification de villes et d'infrastructures intelligentes, BLG possède l'expertise juridique multisectorielle, la portée nationale et la vision novatrice pour vous servir de partenaire chevronné. Animée d'un esprit de collaboration, d'entreprise et de conciliation, notre équipe vous épaule à toutes les étapes de vos projets en vous fournissant des conseils stratégiques, en défendant vos intérêts avec audace et en pensant toujours aux prochaines étapes.

Usage mixte

Central City - BLG est intervenu pour gérer ce qui est devenu ensuite la subdivision de parcelles d'espace aérien la plus complexe jamais effectuée en Colombie-Britannique (9 parcelles d'espace aérien et 2 autres parcelles), parvenant à offrir une plus grande marge de manœuvre en matière d'investissement pour le centre commercial, l'université et les locaux à bureaux prévus dans le projet. PERSONNE-RESSOURCE: David Longcroft

Réaménagement du parc Lansdowne - BLG a agi pour la Ville d'Ottawa et Ottawa Sports and Entertainment Group relativement au réaménagement en partenariat public-privé du parc Lansdowne, y compris le réaménagement d'un stade et la construction d'un vaste stationnement souterrain, de locaux pour le commerce de détail au niveau du sol, ainsi que d'immeubles en copropriété divise et de tours de bureaux au niveau supérieur. PERSONNES-RESSOURCES: Jamison Young et Yves Ménard

Armée du Salut - BLG a agi pour l'Armée du Salut relativement à l'approbation du déplacement de ses locaux désuets du marché By vers le quartier Vanier. L'objectif du projet d'aménagement de cette nouvelle installation à usages multiples est d'offrir des unités résidentielles, des soins médicaux spécialisés, des services de stabilisation et de traitement, des formations en connaissances pratiques, des programmes de jour ainsi que des abris d'urgence aux personnes vulnérables et en situation d'itinérance à Ottawa. PERSONNES-RESSOURCES : Emma Blanchard et Stephen Waqué



Brampton ACC Center - BLG a agi pour la Ville de Brampton dans le cadre d'une entente avec un promoteur immobilier et gestionnaire d'événements sportifs relativement au ACC Centre (anciennement le « Powerade Centre »). PERSONNE-RESSOURCE: Xue Yan

The Rise (Vancouver) - Ce projet à usage mixte unique implanté dans un environnement urbain dense comprend un centre commercial et des maisons de ville avec cour à l'étage supérieur, le tout construit dans un seul quadrilatère. En plus de s'occuper du laborieux processus de prélocation pour la composante commerciale, nous avons travaillé en étroite collaboration avec les services juridiques et d'ingénierie de la Ville de Vancouver afin de satisfaire le plus rapidement possible aux exigences préalables énoncées dans le permis d'aménagement et d'éviter de subir une augmentation imminente des redevances d'aménagement.

Loblaws (North Vancouver) - Nous avons agi pour Loblaws dans le cadre de la vente de parcelles résidentielles d'espace aérien à Anthem Properties et de l'aménagement par celle-ci d'une épicerie City Market dans le basilaire. En collaboration étroite avec Anthem et la Ville de North Vancouver, nous avons obtenu l'accord de l'approbateur pour créer une parcelle d'espace aérien du côté résidentiel avant le début des travaux afin d'assurer que la parcelle mère de Loblaws n'est pas visée par le financement d'Anthem lié à la construction. Nous avons également rapidement résolu un problème d'empiétement survenu pendant la construction qui aurait autrement exigé la cessation du processus de lotissement des parcelles d'espace aérien.

Grosvenor Ambleside (West Vancouver) - Ce projet multiphase unique en son genre a apporté son lot de défis relatifs au lotissement initial du chantier et à la construction par phases sur les parcelles résidentielles résiduelles. La première phase (parcelle d'espace aérien initiale) s'est déroulée conformément à une entente de servitude prévoyant le lotissement des parcelles d'espace aérien lors de la deuxième phase d'une manière qui éliminerait le rôle des syndicats de copropriétés tout en favorisant la consolidation par étapes du plan de copropriété lié à la composante résidentielle. Nous avons aussi géré la négociation du bail commercial et la vente de terrains en copropriété dans le cadre des deux phases résidentielles, en plus de contribuer à la résolution de conflits liés à l'usage commercial et résidentiel survenus au début du processus.

Projet de résidence hôtelière en franchise (Kelowna) - Nous travaillons avec Westcorp Developments dans le cadre d'un projet d'aménagement d'une prestigieuse résidence hôtelière en franchise de 33 étages à Kelowna, qui constituera à terme le plus haut bâtiment situé entre Calgary et Vancouver. Les exigences de la franchise hôtelière américaine viennent compliquer sérieusement le projet, ce qui aura une incidence sur l'aménagement, la mise en marché et l'exploitation future de la composante résidentielle.

Secteur industriel

Healthcare of Ontario Pension Plan (« HOOPP ») - Nous avons agi pour HOOPP dans le cadre de procédures de facilitation devant des tribunaux et



des instances provinciales afin d'assurer que 300 acres de terre dans la communauté de Bolton, à Caledon, se retrouvent sur le territoire urbain et d'obtenir les approbations nécessaires relatives au plan officiel (« Coleraine West Employment Area Secondary Plan ») et au zonage.

Plus récemment, nous avons contribué à des procédures devant des tribunaux visant à faire ajouter une plus grande superficie des terres au territoire urbain (ROPA 30).

Nous continuons à épauler HOOPP quant aux approbations des plans d'aménagement et aux ententes d'aménagement; ce projet à grande échelle fournira des millions de pieds carrés d'espace pour la création d'emplois à la Coleraine West Employment Area. **PERSONNES-RESSOURCES**: <u>Pitman Patterson</u>, <u>Piper Morley</u>, <u>Katie Butler</u> et <u>Lee English</u>

AlmCo (Blackwood Partners) - Centre de traitement des commandes Amazon - Nous avons agi pour AlmCo par l'entremise de Blackwood Partners, gestionnaire de ses projets d'aménagement en Ontario. Nous avons d'abord représenté ce client dans des procédures de facilitation devant des tribunaux et des instances provinciales afin d'assurer que 300 acres de terre dans la communauté de Bolton, à Caledon, se retrouvent sur le territoire urbain, puis dans l'obtention d'approbations relatives au plan officiel (« Coleraine West Employment Area Secondary Plan »), au zonage et aux plans d'aménagement. Dans le cadre de ce processus, nous avons obtenu les approbations nécessaires pour mettre en place un centre de traitement des commandes pour Amazon à Bolton d'une superficie de plus d'un million de pieds carrés, ainsi que deux autres immeubles commerciaux de taille. Nous continuons à soutenir le projet d'aménagement, en préparant notamment diverses ententes. PERSONNES-RESSOURCES: Pitman Patterson, Piper Morley, Katie Butler et Simon Fung

Blackwood Partners - Centre de traitement des commandes Amazon - Nous avons aidé Blackwood à obtenir les approbations nécessaires pour construire un centre de traitement des commandes pour Amazon de plus d'un million de pieds carrés à Ajax, en Ontario. Nous continuons à travailler sur plusieurs ententes d'aménagement afin de soutenir ce projet, notamment en ce qui concerne les infrastructures sur place et hors site et des ententes réciproques visant l'aménagement de grands bâtiments à usage commercial ou industriel sur des terrains adjacents. PERSONNES-RESSOURCES: Pitman Patterson, Piper Morley et Simon Fung

Transport

Metrolinx - Plan secondaire Mimico-Judson - BLG a représenté Metrolinx devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local relativement au Plan secondaire Mimico-Judson. Le plan secondaire aura une incidence à l'échelle locale comme provinciale, étant donné qu'il prévoit l'utilisation de terres situées immédiatement au nord de l'installation Willowbrook Rail Maintenance Facility (« WRMF ») et adjacentes à la gare GO de Mimico. La WRMF est la principale installation de maintenance du matériel roulant de GO Transit, lequel se compte notamment plus de 800 locomotives et autocars; les activités devraient en outre s'intensifier en raison du projet de Regional



Express Rail (RER) de Metrolinx. BLG a réglé avec succès le dossier de Metrolinx en appel en obtenant des changements importants au plan visant l'environnement bâti approuvé par la Ville (contrairement aux recommandations du personnel) près de la WRMF, notamment pour ce qui touche l'atténuation du bruit et les contributions monétaires. BLG a ensuite représenté Metrolinx devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local afin de défendre ses intérêts relativement à quatre parcelles de terrain distinctes près de la gare GO de Mimico. PERSONNE-RESSOURCE: Isaac Tang

REM (Montréal) - Nous avons fourni des conseils à la société en nom collectif à la société en nom collectif NouvLR (SNC-Lavalin, Aecon, Dragados, Pomerleau et EBC) relativement à toutes les questions juridiques liées à l'approvisionnement et à la construction dans le cadre du Réseau express métropolitain à Montréal (REM). L'équipe de BLG a également appuyé NouvLR pendant le processus d'appel d'offres qui a mené à l'obtention du projet et négocié les trois principales ententes de projet, dont le contrat d'ingénierie-approvisionnement-construction et l'entente bipartite. Nous continuons à épauler le client, notamment pour ce qui touche la construction, et lui fournissons des conseils au sujet des tâches courantes, des contrats, et de la gestion des risques et des réclamations . PERSONNES-RESSOURCES: John Godber, Doug Sanders, Pascale Dionne, Patricia Galella et John Murphy

Domaine de la santé

Bâtiment de services auxiliaires de l'Hôpital général Etobicoke - Nous avons agi pour le William Osler Health System dans le cadre d'une entente de partenariat public-privé pour la construction et la cession-bail d'un bâtiment de services auxiliaires rattaché à l'Hôpital général Etobicoke. PERSONNE-RESSOURCE : Brennan Carroll

Michael Garron Hospital - BLG a agi pour le Michael Garron Hospital dans le cadre de l'aménagement, du financement et de l'exploitation d'un nouveau carrefour communautaire en cours de construction au East York Town Centre à un endroit auparavant occupé par un magasin Target. La création d'un important lieu de rassemblement pour la communauté locale, qui stimulera par ailleurs les activités d'un centre commercial sous-utilisé à Toronto , nécessitera une coordination avec d'autres agences gouvernementales et communautaires. PERSONNES-RESSOURCES: Brennan Carroll, Andrew Guerrisi

BLG a aussi soutenu le Michael Garron Hospital au cours des dix dernières années relativement à diverses approbations d'utilisation des sols, notamment en lien avec l'agrandissement du stationnement de Knight Street, ainsi qu'aux approbations nécessaires pour la construction d'une nouvelle tour de soins pour les patients sur l'avenue Sammon dans le cadre d'un plan directeur de réaménagement. **PERSONNES-RESSOURCES**: <u>Pitman Patterson</u>, <u>Adam Shipowick</u>

St. Joseph 's Housing Corporation (Guelph) - BLG a agi pour ce client dans le cadre de l'aménagement d'une nouvelle résidence pour personnes âgées.



Ce mandat comprenait une entente avec un entrepreneur privé pour tout ce qui touche l'aménagement, la construction et la commercialisation des unités, ainsi qu'un partenariat avec les gouvernements locaux afin d'obtenir des subventions. **PERSONNES-RESSOURCES**: Brennan Carroll et Dan Boan

Grey Bruce Health Services - BLG a agi pour Grey Bruce Health Services relativement à l'acquisition de terrains auprès du Comté de Grey pour l'aménagement du nouvel hôpital Markdale à proximité d'un établissement de soins de longue durée existant. L'opération comprend la négociation d'ententes réciproques de servitude et d'autres engagements afin de permettre l'aménagement sur les terrains de Grey Bruce Health Services et d'autres terrains appartenant au comté .PERSONNES-RESSOURCES : Brennan Carroll et Anthony Deluca

Markham Stouffville Hospital - BLG a agi pour le Markham Stouffville Hospital relativement à l'aménagement d'un nouvel immeuble de cabinets médicaux sur des terrains adjacents à l'Uxbridge Hospital. L'opération comprend la location à long terme d'un terrain à un promoteur privé, de même qu'un engagement avec un tiers pour le financement de la construction. PERSONNES-RESSOURCES: Brennan Carroll et Anthony Deluca

Centre des sciences de la santé QEII - BLG agit pour la province de la Nouvelle-Écosse, représentée par son ministère des Transports et du Renouvellement de l'infrastructure, avec l'Infirmerie d'Halifax et le centre de soins ambulatoires (Bayers Lake), dans le cadre de la refonte de son projet QEII Nouvelle génération. BLG épaule la province pour tout ce qui touche la passation de marchés publics et les contrats de projet pendant toute leur durée, de leur attribution à leur clôture commerciale et financière; notre objectif est d'aider le client à atteindre ses objectifs par la prestation de conseils juridiques stratégiques et efficaces. PERSONNES-RESSOURCES : Rick Shaban et Sarah Bird

Domaine de l'éducation

Durham College - BLG a agi pour Durham College relativement à la conception, à la construction, à l'entretien et à l'exploitation d'une résidence étudiante sur le campus Whitby. L'opération comprenait une entente avec un promoteur privé de résidences étudiantes et a fait intervenir un financement par un tiers. PERSONNES-RESSOURCES:

Brennan

Carroll et Dan Boan

Crescent School - BLG agit pour Crescent School relativement à diverses questions touchant l'approbation de l'utilisation des sols et le patrimoine, dans le cadre de la mise en œuvre du plan directeur de Crescent pour son campus de même que de la transformation et de la modernisation de ses installations. PERSONNES-RESSOURCES: Pitman Patterson, Katie Butler et Adam Shipowick

BLG a aussi représenté Crescent School dans son acquisition des terrains du Rumboll Centre adjacents à l'école, ce qui, en temps et lieu, facilitera



l'agrandissement du campus. PERSONNES-RESSOURCES : <u>Tamila</u> Ivanov et Brennan Carroll

Toronto Lands Corporation - BLG agit pour ce client, entité immobilière du Toronto District School Board, dans le cadre de dossiers d'approbation de l'utilisation des sols à la grandeur de Toronto, généralement devant des tribunaux. Nous aidons Toronto Lands Corporation à évaluer des plans secondaires et des approbations d'aménagement à des endroits particuliers, soit dans des quartiers à forte croissance et de régénération ou sur des terrains intercalaires, où le travail porte principalement sur l'harmonisation de la croissance et de la disponibilité d'établissements scolaires. PERSONNES-RESSOURCES: Pitman Patterson, Piper Morley, Julie Lesage et Shipowick-Adam Adam Shipowick

Université de Toronto - Nous avons travaillé avec cet établissement pour obtenir les approbations nécessaires dans le cadre d'un projet d'immobilisations d'envergure comprenant l'agrandissement et la rénovation des installations de l'université; nous avons également apporté du soutien au client relativement à diverses questions connexes d'ordre municipal et environnemental et liées à l'aménagement. PERSONNES-RESSOURCES : Pitman Patterson, Katie Butler et Adam Shipowick

Mohawk College - Sous-sous-location à long terme à l'aéroport Hamilton en vue de la construction et de l'exploitation d'un hangar, de salles de classe et d'installations connexes dans le cadre du programme d'aviation du collège. PERSONNES-RESSOURCES: Brennan Carroll, Andrew Guerrisi

Terrains de golf

Municipalité régionale de Halton - Terrain de golf de Glen Abbey - Nous avons été choisis pour représenter la municipalité devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario/le Tribunal d'appel de l'aménagement local relativement au projet de réaménagement de terrain de golf le plus controversé en Ontario - probablement même au Canada : le réaménagement du terrain de golf de Glen Abbey (où se déroule notamment le Canadian Open) proposé par ClubLink. Ce dossier a donné lieu à une série d'au moins neuf appels liés à la gestion de la croissance, à la structure urbaine et au patrimoine culturel devant le Tribunal d'appel (entre autres), dont deux devant la Cour d'appel de l'Ontario. PERSONNES-RESSOURCES : Isaac Tang, Stephen Waqué, Katie Butler et Julie Lesage

Terrains de golf Osprey Valley (Caledon) - Nous agissons pour le club de golf Osprey Valley, qui a rejoint le TPC Network et adopté le nom TPC Toronto at Osprey Valley, dans le cadre de divers dossiers liés à l'approbation de plans d'aménagement du territoire et à des questions immobilières et commerciales. PERSONNES-RESSOURCES: Pitman Patterson, Anthony Milazzo et Adam Shipowick

Compatibilité de l'utilisation des sols



Parrish & Heimbecker - BLG a représenté ce client devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local relativement à des préoccupations quant à la compatibilité de l'utilisation des sols dans le cadre du nouveau projet de communauté résidentielle sur le quai 8 à Hamilton Harbour proposé par la Ville de Hamilton avec l'utilisation des sols à des fins industrielles dans les environs, notamment en lien avec le terminal céréalier et le moulin à farine de Parris & Heimbecker sur le quai 10.

Ce dossier, qui a mis en jeu des preuves d'experts complexes concernant la qualité de l'air, la poussière et le bruit, est représentatif des tensions croissantes entre l'usage industriel favorisant l'intensification urbaine et l'usage résidentiel sensible.

Parrish & Heimbecker exploite un terminal céréalier de pointe sur le quai 10 à moins de 300 m du quai 8 et a récemment terminé la construction d'un moulin à farine de 45 M\$ sur le quai en cours d'agrandissement. La Ville de Hamilton a adopté des règlements de zonage et un plan de lotissement visant 1 500 unités résidentielles (qui abriteront 5 000 résidents) et 13 000 m2 d'espace commercial et institutionnel pour le réaménagement du quai 8 à Hamilton. PERSONNES-RESSOURCES: Pitman Patterson, Robert Wood et Katie Butler

Metrolinx - BLG a représenté Metrolinx devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local afin de défendre ses intérêts relativement à quatre parcelles de terrain distinctes près de la gare GO de Mimico et lui fournit des conseils juridiques et stratégiques dans ce dossier. Nous avons représenté la seule entité publique qui a cité des experts comme témoins relativement à des questions de planification, de sécurité ferroviaire et de bruit excessif. BLG a négocié avec succès un règlement complexe impliquant plusieurs parties et comportant de nombreux documents avec trois promoteurs afin d'assurer la protection du service RER et des fonctions de l 'installation WRMF de Metrolinx tout en continuant de favoriser les aménagements axés sur les transports. PERSONNE-RESSOURCE : Issac Tang

HOOPP et AlMCo (Bolton) - Nous avons représenté ces deux importants propriétaires fonciers institutionnels dans le cadre d'un dossier touchant la compatibilité de l'utilisation des sols à Caledon. Nos clients, conjointement avec la Ville de Caledon et Mars Canada, s'opposaient à l'approbation d'une usine de bitume mélangé à chaud près de leurs terres sur Coleraine Drive, où ils aménagent présentement des installations industrielles de prestige de grande envergure. Ce dossier a fait l'objet d'une longue audience devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local; nous attendons toujours la décision. PERSONNES-RESSOURCES: <u>Pitman Patterson</u> et <u>Lee English</u>

Immobilier résidentiel

Metropolitan Square - Nous représentons le promoteur de ce projet d'immeuble en copropriété divise de 223 unités dans la Ville d'Aurora. Dans le cadre de ce dossier, notre équipe a dû interjeter appel devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local relativement à des modifications au plan officiel et au règlement de zonage et à l'approbation des plans



d'aménagement; le tout s'est conclu par un règlement. Le projet comprendra notamment 14 logements à loyer modique qui profiteront à la collectivité. PERSONNES-RESSOURCES: Pitman Patterson et Katie Butler

Par

Services

Construction, Expropriation, Urbanisme et aménagement du territoire, Droit autochtone, Financement de projet, Aménagement immobilier, Infrastructures

BLG | Vos avocats au Canada

Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. (BLG) est le plus grand cabinet d'avocats canadien véritablement multiservices. À ce titre, il offre des conseils juridiques pratiques à des clients d'ici et d'ailleurs dans plus de domaines et de secteurs que tout autre cabinet canadien. Comptant plus de 725 avocats, agents de propriété intellectuelle et autres professionnels, BLG répond aux besoins juridiques d'entreprises et d'institutions au pays comme à l'étranger pour ce qui touche les fusions et acquisitions, les marchés financiers, les différends et le financement ou encore l'enregistrement de brevets et de marques de commerce.

blg.com

Bureaux BLG

Calgary

Centennial Place, East Tower 520 3rd Avenue S.W. Calgary, AB, Canada T2P 0R3

T 403.232.9500 F 403.266.1395

Montréal

1000, rue De La Gauchetière Ouest Suite 900 Montréal, QC, Canada

H3B 5H4

T 514.954.2555 F 514.879.9015

Ottawa

World Exchange Plaza 100 Queen Street Ottawa, ON, Canada K1P 1J9

T 613.237.5160

T 613.237.5160 F 613.230.8842

Toronto

Bay Adelaide Centre, East Tower 22 Adelaide Street West Toronto, ON, Canada M5H 4E3

T 416.367.6000 F 416.367.6749

Vancouver

1200 Waterfront Centre 200 Burrard Street Vancouver, BC, Canada V7X 1T2

T 604.687.5744 F 604.687.1415

Les présents renseignements sont de nature générale et ne sauraient constituer un avis juridique, ni un énoncé complet de la législation pertinente, ni un avis sur un quelconque sujet. Personne ne devrait agir ou s'abstenir d'agir sur la foi de ceux-ci sans procéder à un examen approfondi du droit après avoir soupesé les faits d'une situation précise. Nous vous recommandons de consulter votre conseiller juridique si vous avez des questions ou des préoccupations particulières. BLG ne garantit aucunement que la teneur de cette publication est exacte, à jour ou complète. Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite sans l'autorisation écrite de Borden Ladner Gervais s.e.n.c.r.l., S.r.l. Si BLG vous a envoyé cette publication et que vous ne souhaitez plus la recevoir, vous pouvez demander à faire supprimer vos coordonnées de nos listes d'envoi en communiquant avec nous par courriel à desabonnement@blg.com ou en modifiant vos préférences d'abonnement dans blg.com/fr/about-us/subscribe. Si vous pensez avoir reçu le présent message par erreur, veuillez nous écrire à communications@blg.com. Pour consulter la politique de confidentialité de BLG relativement aux publications, rendez-vous sur blg.com/fr/ProtectionDesRenseignementsPersonnels.

© 2025 Borden Ladner Gervais s.E.N.C.R.L., S.R.L. Borden Ladner Gervais est une société à responsabilité limitée de l'Ontario.