Phase 2 - Modification du 2019-12-21 (version propre)

Cour de voirie de la Commune

Bâtiment n° 0669 – 987 rue de la Commune – Arrondissement Ville-Marie, Montréal (Québec) H3C 4H5. Canada

La cour de voirie de la Commune, le «Site» proposé, est localisée dans la Cité du multimédia adjacent ouest du Vieux-Montréal. La Cité du multimédia est un quartier situé entre le Vieux-Montréal, Griffintown et le centre-ville de Montréal. Il est le résultat d'un vaste projet immobilier lancé par le gouvernement du Québec à la fin des années 1990. Ce projet a consisté en la réhabilitation de bâtiments industriels du XIXe siècle abandonnés en une grappe d'entreprises pour des compagnies du secteur des technologies de l'information.

Ce Site consiste en un terrain de 9 328,2 m², actuellement occupé par une cour de voirie satellite. Il jouit d'une exposition exceptionnelle, grâce à sa localisation à l'entrée de la Ville par l'autoroute Bonaventure. Il est également très bien desservi par les transports en commun, avec deux stations de métro situées à moins de 1,2 km et trois lignes de bus qui circulent dans le quartier. Le Site est aussi connecté au réseau de pistes cyclables de Montréal.

Le Site présente une opportunité intéressante pour développer un programme libre, incluant la possibilité de développer un projet mixte (usages résidentiels, commerciaux, industriels aux équipements collectifs et institutionnels sont autorisés selon le zonage).





Programme attendu :
Programmation libre, Soit la possibilité de développer un projet mixte (zonage permettant les usages résidentiels, commerciaux, industriels aux équipements collectifs et institutionnels). La vente du Site est conditionnelle à ce que l'acquéreur réserve dans son Projet un espace pour la Ville afin que cette dernière puisse y aménager un Garage satellite des travaux publics.

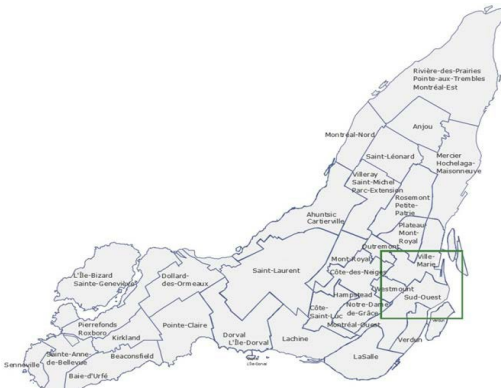
Propriétaire :
Ville de Montréal

Superficie de cession :
9 328,2 m² / 100 407,81 pi^2

Modalités de cession :
Vente

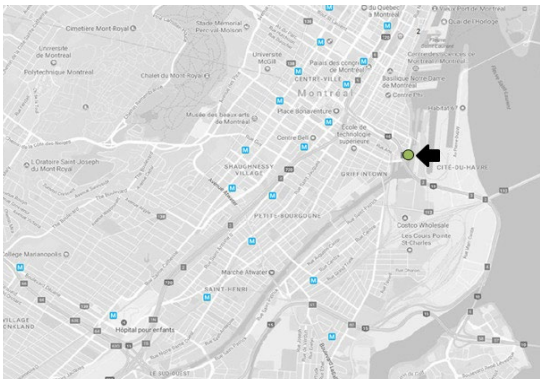
Présentation du site et attentes pour son développement

Le Site est localisé dans la Cité du multimédia adjacent ouest du Vieux-Montréal. Il jouit d'une exposition exceptionnelle, étant situé à l'entrée de la Ville par l'autoroute Bonaventure.
La Cité du multimédia est un quartier situé entre le Vieux-Montréal, Griffintown et le centre-ville de Montréal.



Le Site est facile d'accès par les transports publics. Deux stations de métro sont situées à moins de 1,2 km de distance, et trois lignes de bus desservent le secteur. De plus, le Site est connecté au réseau cyclable de Montréal, lequel permet des connexions faciles avec le Vieux-Montréal et le centre-ville.

Les plans actuels du projet de train léger du Réseau express métropolitain (REM) prévoient l'ajout potentiel d'une station dans les secteurs de Pointe-Saint-Charles et de Griffintown. L'échéancier du projet prévoit que la première antenne du REM sera opérationnelle à l'été 2021.

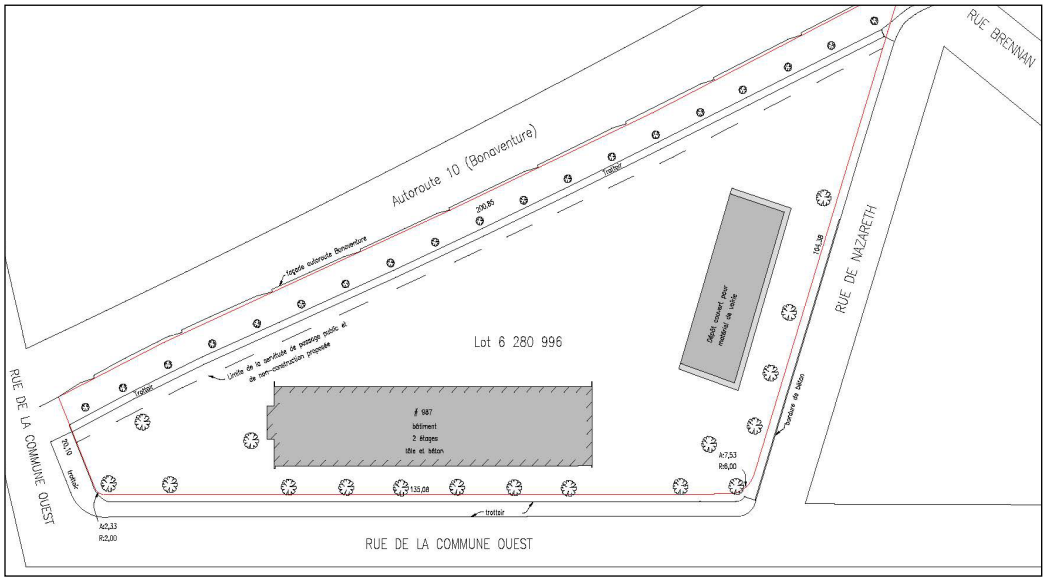


Le Site était occupé par une cour de voirie satellite, comprenant un bâtiment principal de deux étages (environ 1 125 m^2 d'empreinte au sol et quelque 1 590 m² de superficie locative totale). Un plan d'implantation de l'occupation actuelle au sol et des plans d'étage du bâtiment pourront être consultés dans la salle d'information (Dataroom).

Lors de la réalisation de son Projet sur le Site, le Lauréat devra créer un lot vertical représentant le volume requis par la Ville afin que cette dernière puisse y aménager son Garage satellite des travaux publics. Le volume requis par la Ville est mentionné dans le programme fonctionnel et technique (PFT) disponible dans la Dataroom (pièce jointe de la Promesse d'achat – Annexe E.2 de l'Addendum au règlement). Le Lauréat devra céder gratuitement à la Ville ce lot vertical, sous forme de propriété superficiaire.

La propriété superficiaire sera aménagée ultérieurement par la Ville et inclura certaines fonctions de voirie, lesquelles sont décrites spécifiquement dans le Programme fonctionnel et technique (PFT) disponible dans la Dataroom. La propriété superficiaire intégrant ces fonctions pourra être intégrée à un bâtiment mais devra être directement accessible depuis la voie publique. Elle devra être totalement indépendante et ne devra pas être assujettie à un régime de copropriété quelle soit divise ni organisée ou toute autre forme l'obligeant à assumer conjointement des obligations financières avec les autres propriétaires du Projet du Lauréat.

Règles d'urbanisme du site et conditions de vente



NUMÉRO DE LOT CADASTRAL	6 280 996
USAGES PRESCRITS	M.7C
HAUTEUR MIN. / MAX	11 m / 30 m
SURHAUTEUR ADDITIONNELLE	80 m
COS MIN. / MAX.	0/9

Le Site est désigné par le lot 6 280 996 du cadastre du Québec et appartient de plein droit à la Ville de Montréal. La Ville a acquis les propriétés par expropriation.

Le zonage M.7C permet les usages résidentiels, commerciaux, industriels aux équipements collectifs et institutionnels.

Le document des paramètres réglementaires est disponible dans la salle d'information, la Dataroom, ainsi que sur le site du règlement d'urbanisme de la Ville: http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7317,102539873&_dad=portal&_schema=PORTAL

Pour les usages résidentiels, la Ville de Montréal impose des ratios supérieurs à la Stratégie d'inclusion. Ceux-ci sont énumérés dans la Promesse d'achat et se résument à 20 % de logements sociaux et communautaires et 20 % de logements abordables.

La Promesse d'achat, faisant l'objet de l'Annexe E.1 de l'Addendum au règlement, est fournie dans la Dataroom. Le Sommaire des obligations qui énumère les principales obligations de l'Acheteur avait été fourni à titre d'Annexe E.1 est maintenant remplacé par la Promesse d'achat.

La Ville a mis en place un Comité de sélection (Jury) qui a décidé de retenir 4 Équipes à titre de Finalistes au terme de la phase 1 de l'appel à projets. Ceux-ci poursuivent en phase 2, l'appel à projets et à terme, le Jury sélectionnera un Lauréat, soit le Finaliste dont la Proposition a été retenue.

Le Lauréat devra mandater un notaire pour rédiger un projet d'acte de vente, en utilisant le modèle de la Ville (dans la Dataroom). Le projet d'acte de vente, une fois approuvé par les représentants de la Ville de Montréal et du Lauréat, sera présenté aux autorités compétentes de la Ville pour approbation. Un délai d'environ deux mois sera requis pour obtenir la résolution de la Ville. Par la suite, cette résolution dûment adoptée devra être soumise à la procédure prévue à l'article 29.3 de la Loi sur les cités et villes. Lorsque cette procédure sera accomplie, l'acte de vente pourra être signé. Les frais de notaire seront à la charge du Lauréat.

La Ville de Montréal prévoit vendre la propriété au Lauréat de l'appel à projets à la valeur au marché selon le Projet. Les Finalistes devront proposer un prix de vente répondant aux conditions mentionnées dans l'Addendum au règlement et ses annexes, et ce, à même la Promesse d'achat. Ce prix de vente devra être calculé selon la Grille de

calcul du prix de vente fournie dans la Dataroom. Le calcul du prix de vente devra être validé par un expert (évaluateur agréé) de la Ville. La vente du Site inclura un engagement du Lauréat à céder gratuitement les espaces dédiés à la Ville sous forme de Propriété superficiaire.

Lors de la vente, le Site sera notamment grevé d'une servitude de passage, de non-construction et d'entretien pour une piste multifonctionnelle. Celle-ci sera d'une largeur de 10 m sur toute la longueur longeant l'autoroute Bonaventure. Un plan et une description technique sont fournis par la Ville.

De plus, si le Projet du Lauréat ne représentait pas une construction à pleine capacité permis par le zonage, une servitude de limitation d'une construction plus dense et/ou plus haute serait alors créée afin de pouvoir vendre le Site à la valeur du marché selon le Projet.

Advenant un conflit d'interprétation entre les versions françaises et anglaises de tout document de *Reinventing Cities* Montréal, la version française aura préséance.

De même, s'il y avait un conflit d'interprétation entre le L'Addendum au règlement – Phase 2 de l'Appel à projets- et le SSR, c'est l'Addendum au règlement et ses annexes qui aura préséance.

Le Lauréat devra s'engager à respecter le règlement de gestion contractuelle de la Ville de Montréal.

Enjeux environnementaux et relatifs au changement climatique

L'analyse de vulnérabilité conduite par la Ville (dans le cadre du Plan d'adaptation aux changements climatiques de l'Agglomération de Montréal 2015-2020) pour les six aléas climatiques identifiés pour l'île de Montréal (augmentation des températures moyennes, pluies abondantes, vagues de chaleur, tempêtes destructrices, sécheresses et crues) a montré que la zone où le site est localisé ne présente pas de vulnérabilités importantes.

Le Site est situé à proximité de la station d'échantillonnage n° 103 du Réseau de suivi de la qualité de l'air. Selon le bilan environnemental 2016 de la qualité de l'air à Montréal, l'indice de la qualité de l'air du secteur est généralement bon. En 2016, seulement quatre jours de mauvaise qualité de l'air ont été enregistrés.

Cependant, le Site est localisé sur un terrain contaminé qui est visé par la règlementation sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT) en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec. Des études de caractérisation des sols ont été effectuées et sont disponibles dans la Dataroom.

Le Site a accueilli de nombreuses activités qui ont pu avoir un impact sur les sols et l'eau souterraine. Avant la construction de l'autoroute Bonaventure, le secteur était industriel. Des activités diverses, telles que des fonderies, une cokerie, et la production d'objets métalliques ainsi que de produits chimiques, ont eu lieu sur le site ou dans le voisinage. À ce jour, la cour de voirie satellite a cessé son exploitation et à certains moments, la Ville pourrait utiliser temporairement les lieux en attendant la transaction au Lauréat.

Du fait du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (à laquelle le site est soumis), un certain nombre d'exigences règlementaires sont applicables. Notamment la réalisation d'études de caractérisation attestées par des experts reconnus par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les Changements Climatiques du Québec (MELCC), l'inscription d'un avis de contamination, l'approbation d'un plan de réhabilitation par les autorités compétentes, et le suivi post-réhabilitation.

De plus, il s'agit d'un site archéologique recensé (intègre) selon la carte du patrimoine archéologique de la Ville de Montréal (Service de la mise en valeur du territoire).

Des interventions archéologiques ont eu lieu sur le Site et des extraits des rapports d'expertises archéologiques sont disponibles sur la Dataroom. Les vestiges doivent demeurer in situ et être protégés. Le Lauréat aura la responsabilité de réaliser à ses frais les compléments d'expertise requis. L'Annexe F de l'Addendum au règlement est consacré à l'encadrement à cet effet.

