

Identification		Numéro de dossier : 1146860001
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Demander au Service de la gestion et de la planification immobilière de procéder au transfert dans le domaine public de la Ville du lot 4 145 180 situé sur la rue Saint-Jacques entre les avenues Greene et Atwater.	

Contenu

Contexte

Dans le but d'assurer la pérennité de l'espace vert bordant la rue Saint-Jacques sur le site de la station de métro Lionel-Groulx, l'arrondissement du Sud-Ouest souhaite transférer dans le domaine public le lot 4 145 180 actuellement dans le domaine privé de la Ville de Montréal.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le lot 4 145 180 est situé sur la rue Saint-Jacques entre les avenues Greene et Atwater occupant la portion nord des abords de la station de métro Lionel-Groulx. Voir plan en Pièces jointes.

Le lot est actuellement traversé par divers sentiers piétons permettant de relier les rues périphériques à l'édicule du métro Lionel-Groulx. En 2013, un terminus d'autobus a également été aménagé en bordure de l'avenue Greene à l'extrémité ouest du site. Selon les données d'achalandage de la Société de Transport de Montréal (STM) de janvier 2014, douze lignes d'autobus offrant une fréquence totale de 700 passages par jour permettent à 10 000 personnes quotidiennement de converger vers ce point névralgique du métro. Une correspondance y est possible avec les lignes verte et orange, ce qui en fait un lieu de transit majeur du réseau montréalais. D'ailleurs, toujours selon la STM, la station de métro Lionel-Groulx a accueilli en 2013 tout près de 5 millions de voyageurs ayant comme point d'entrée cette station.

L'îlot formant les abords de la station de métro est divisé en deux zones, lesquelles sont visées par une réglementation différente. La catégorie d'usage E.1(1) "Espaces et lieux publics" est déjà affectée aux abords immédiats de la station alors que le lot 4 145 180 s'inscrit dans une zone en bordure de la rue Saint-Jacques où la catégorie d'usage commercial C.2A ainsi que l'habitation est autorisée. La superficie du lot visée par la demande est de 6 174,6m². Puisqu'à l'heure actuelle ce terrain fait partie des actifs immobiliers de la Ville, il serait donc possible d'y ériger des constructions en fonction des paramètres prescrits soient une hauteur maximale de 6 étages ou 20 mètres, un taux d'implantation maximal de 85% et une densité maximale de 3.

Justification

Ce secteur du quartier Saint-Henri a subi une importante transformation au cours des dernières années

où des fonctions résidentielles, commerciales, industrielles et de bureau se côtoient maintenant. En effet, le cadre bâti de ce secteur est caractérisé majoritairement par la présence d'anciens bâtiments à vocation industrielle de grands gabarits ayant une hauteur pouvant atteindre jusqu'à 25 mètres et implantés sur des parcelles de taille importante. Autrefois caractérisé par sa dimension industrielle, ce secteur s'est orienté vers un redéveloppement à vocation mixte, incluant des activités résidentielles et commerciales de type « bureau » comme en témoignent les projets tels que le complexe Impérial Tobacco, les lofts Irène, La Machinerie, l'édifice de la GRC et celui de la Mairie d'arrondissement. Ces projets témoignent donc du changement qui s'est opéré au cours des dernières années. L'édifice situé au 3500 rue Saint-Jacques immédiatement à l'intersection ouest de l'avenue Greene fait présentement l'objet d'une demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'immeuble (PPCMOI) où il est proposé d'autoriser un projet à vocation commerciale d'une hauteur de 28 mètres comportant près de 20 000m² d'espaces à bureaux sur 7 étages et générant plus de 1200 emplois.

Considérant que les objectifs du Plan d'urbanisme visent l'intensification des activités aux abords de la station de métro Lionel-Groulx, l'arrondissement souhaite confirmer la vocation de ce lot en espace vert et ainsi supporter le développement à sa périphérie tout en bonifiant la qualité de vie des résidents et des travailleurs.

Considérant que l'ensemble du site de la station est composé majoritairement d'une aire gazonnée qui comprend plusieurs arbres et du mobilier urbain, il appert qu'il serait difficile d'obtenir l'acceptabilité sociale d'une construction érigée selon les paramètres précités puisque sur un lieu qui a toutes les apparences d'un parc. Il est donc souhaité que ce lieu de transit demeure aménagé et utilisé comme un espace vert par les utilisateurs du transport en commun, les travailleurs et les résidents du secteur. Ainsi, afin de maintenir la vocation d'espace public et de parc à ce lieu, l'arrondissement demande au Service de la gestion et de la planification immobilière d'effectuer le transfert du domaine privé vers le domaine public du lot 4 145 180.

Le fait de verser le terrain dans le domaine public permettra également d'améliorer la desserte en espaces verts de ce secteur de Saint-Henri qui est identifié comme une zone de déficience en parcs de quartier et de voisinage par le Plan directeur des parcs et espaces verts 2010 de l'arrondissement Sud-Ouest.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Le calendrier de la démarche sera élaboré au sommaire décisionnel du Service de la gestion et de la planification immobilière visant le transfert du terrain.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Mathieu DELAGE
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 868-4508
Télécop. : 514 872-1945

Endossé par:

Julie NADON
Chef de division, Urbanisme
Directrice par intérim
Tél. : 514 868-5037
Télécop. : 514 872-1945
Date d'endossement : 2014-10-31 11:06:57

Approbation du Directeur de direction

Julie NADON
Chef de division, Urbanisme
Directrice par intérim
Tél. : 514 868-5037

Approuvé le : 2014-10-31 11:07

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1146860001