



Porte Sainte-Marie
SAQ
Office
de consultation
publique

Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE



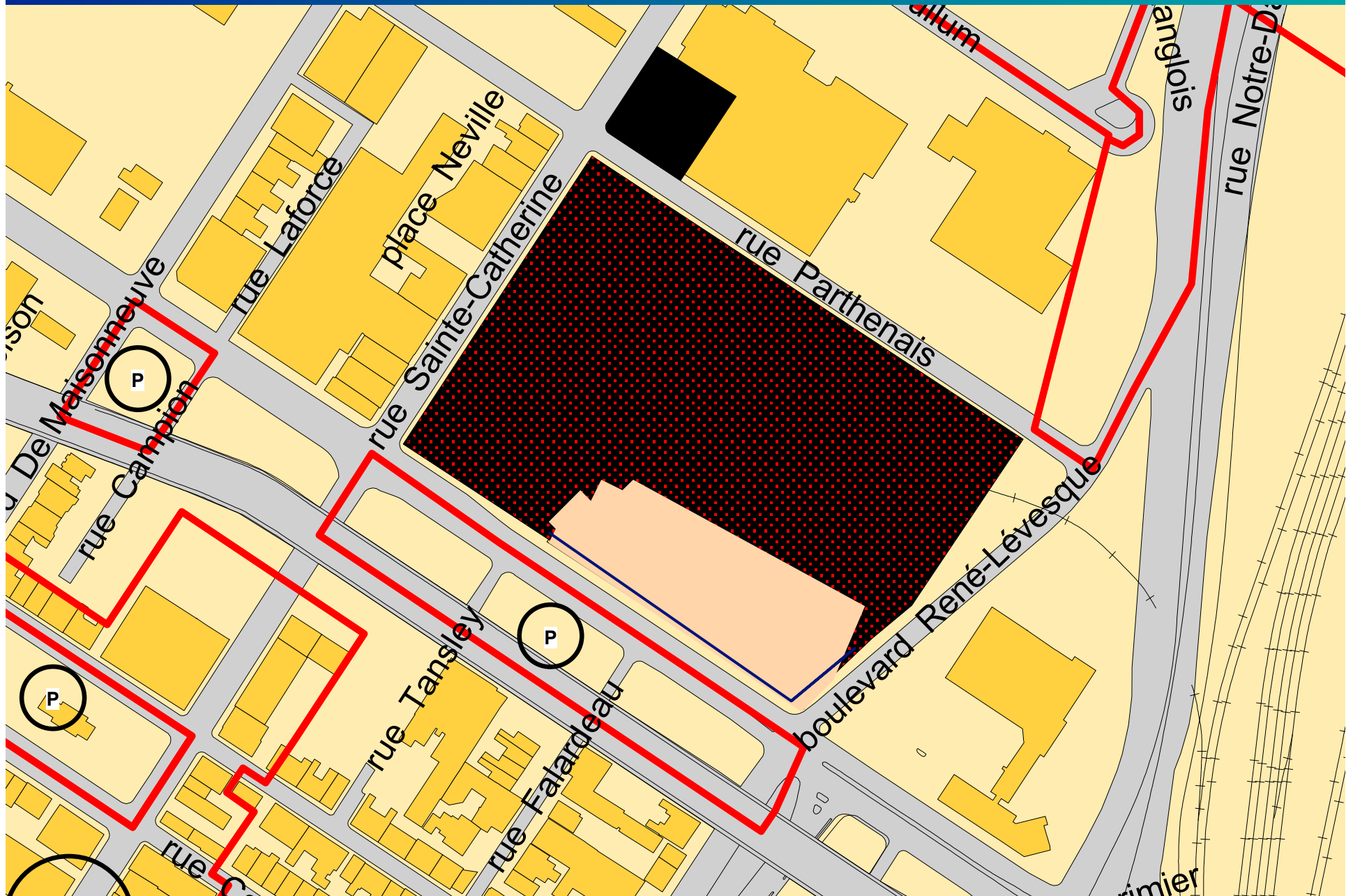
Localisation du site

- René-Lévesque et de Lorimier : deux artères importantes;
- Impact visuel important de l'est et de l'ouest (axe du boulevard René-Lévesque);
- Fort impact visuel du pont Jacques-Cartier dans le secteur.



Ville de
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Terrain zoné industriel I2C, hauteur 9-23m



Zonage et plan d'urbanisme

- La **réglementation de zonage** prescrit des hauteurs de 9 à 23 m alors que le projet a des hauteurs allant jusqu'à 30m;
- L'usage prescrit est exclusivement industriel alors que le projet est commercial et résidentiel;
- Le **plan d'urbanisme** devra par ailleurs être modifié puisqu'il indique des hauteurs de 8,5 à 23 m, 3 à 6 étages, et un usage d'industrie légère.

Terrain vu de Ste-Catherine-De Lorimier superficie : 35 127 m²



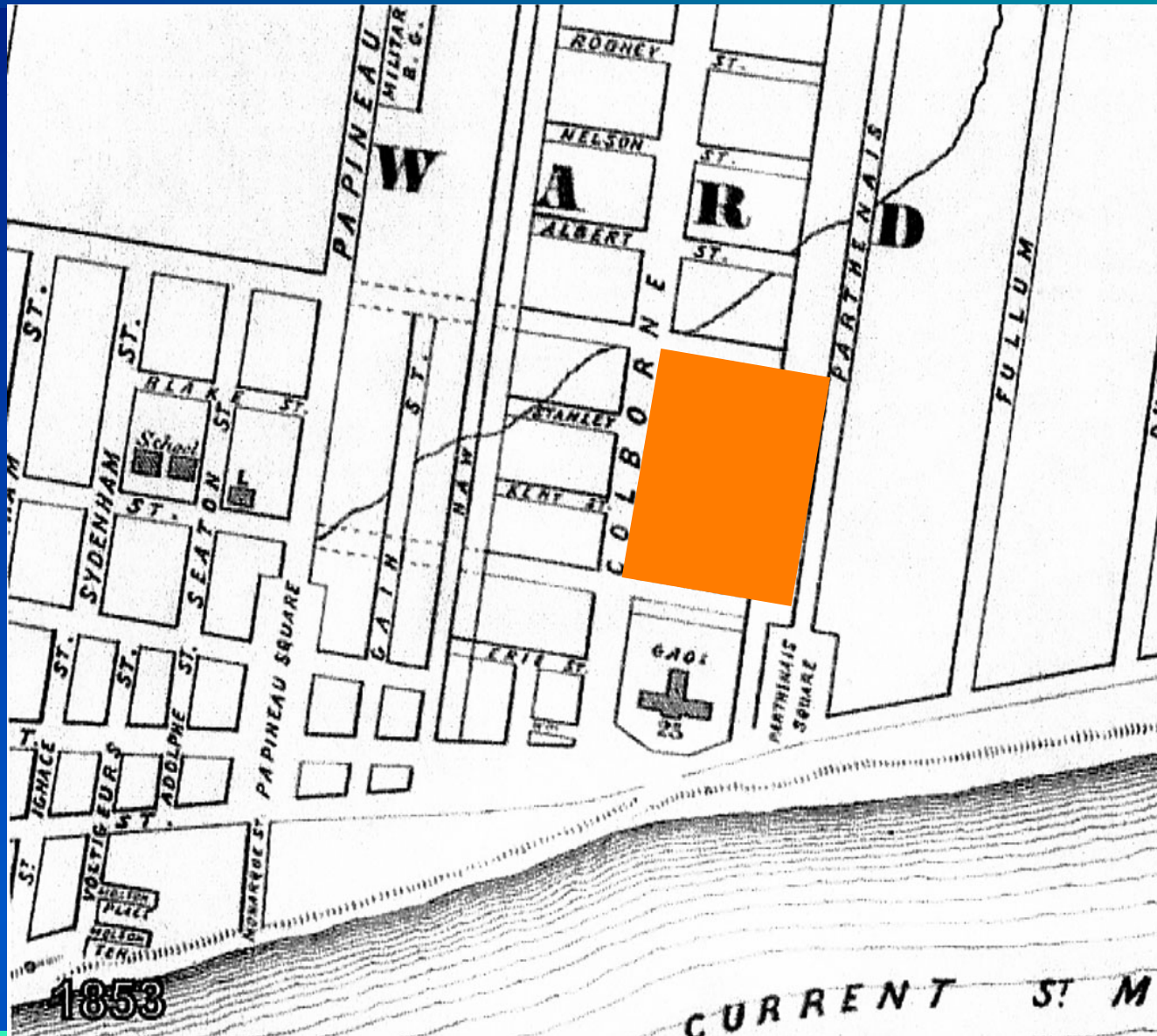
Vue vers la rue Sainte-Catherine



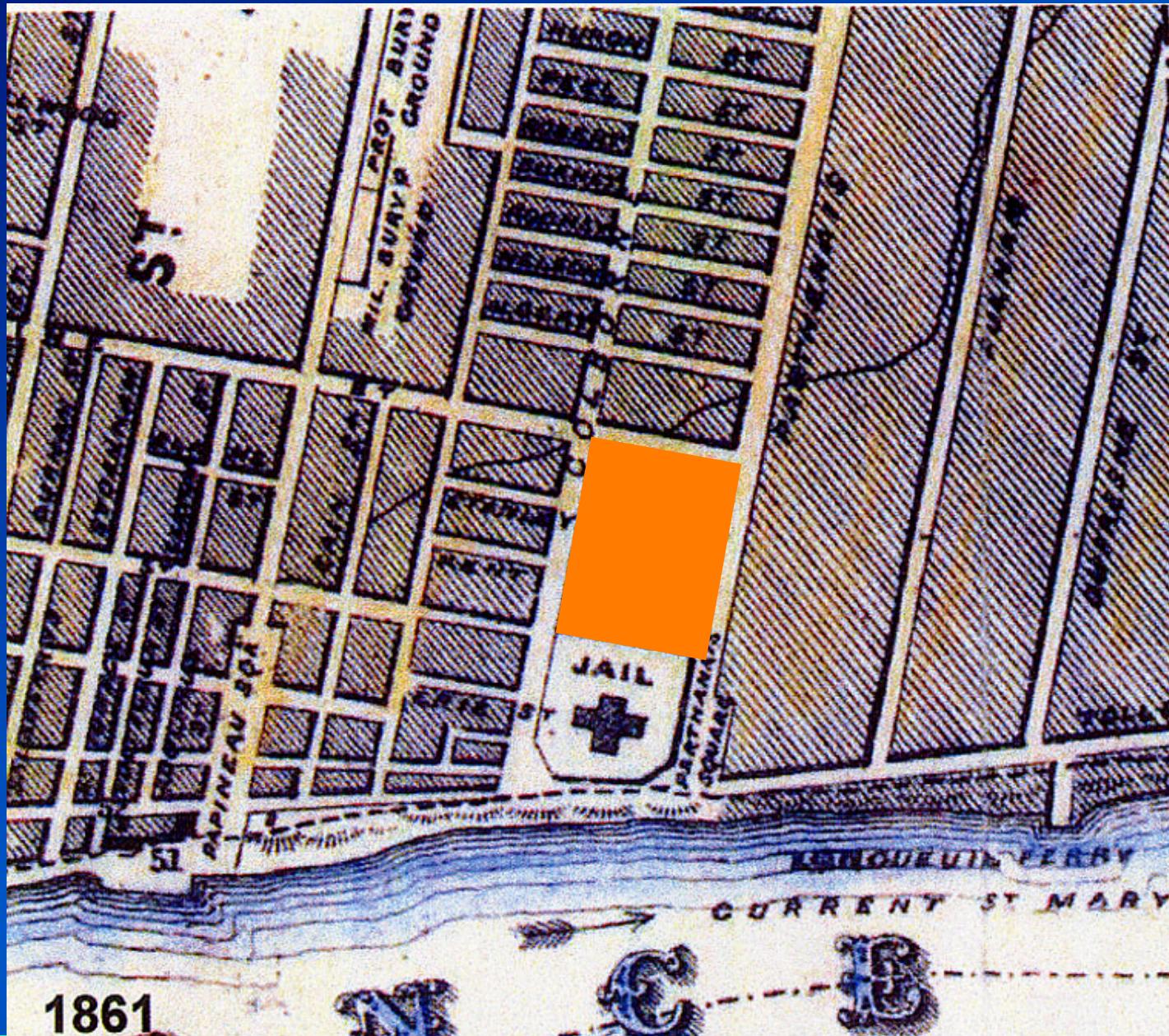
Vue vers les bâtiments de Télé-Québec



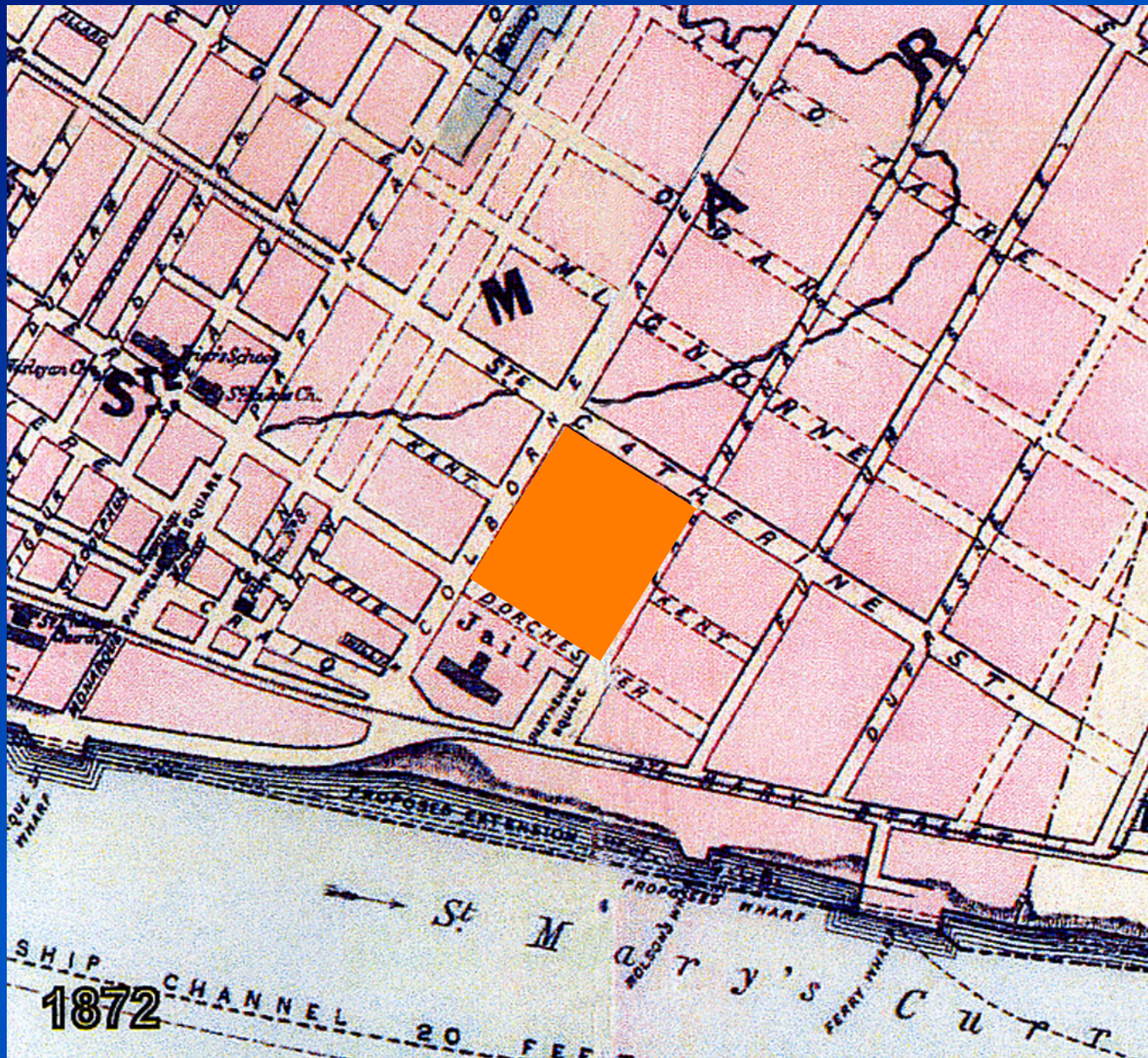
1853 : Avenue Colborne (av.de Lorimier), rues Stanley et Kent (Falardeau)



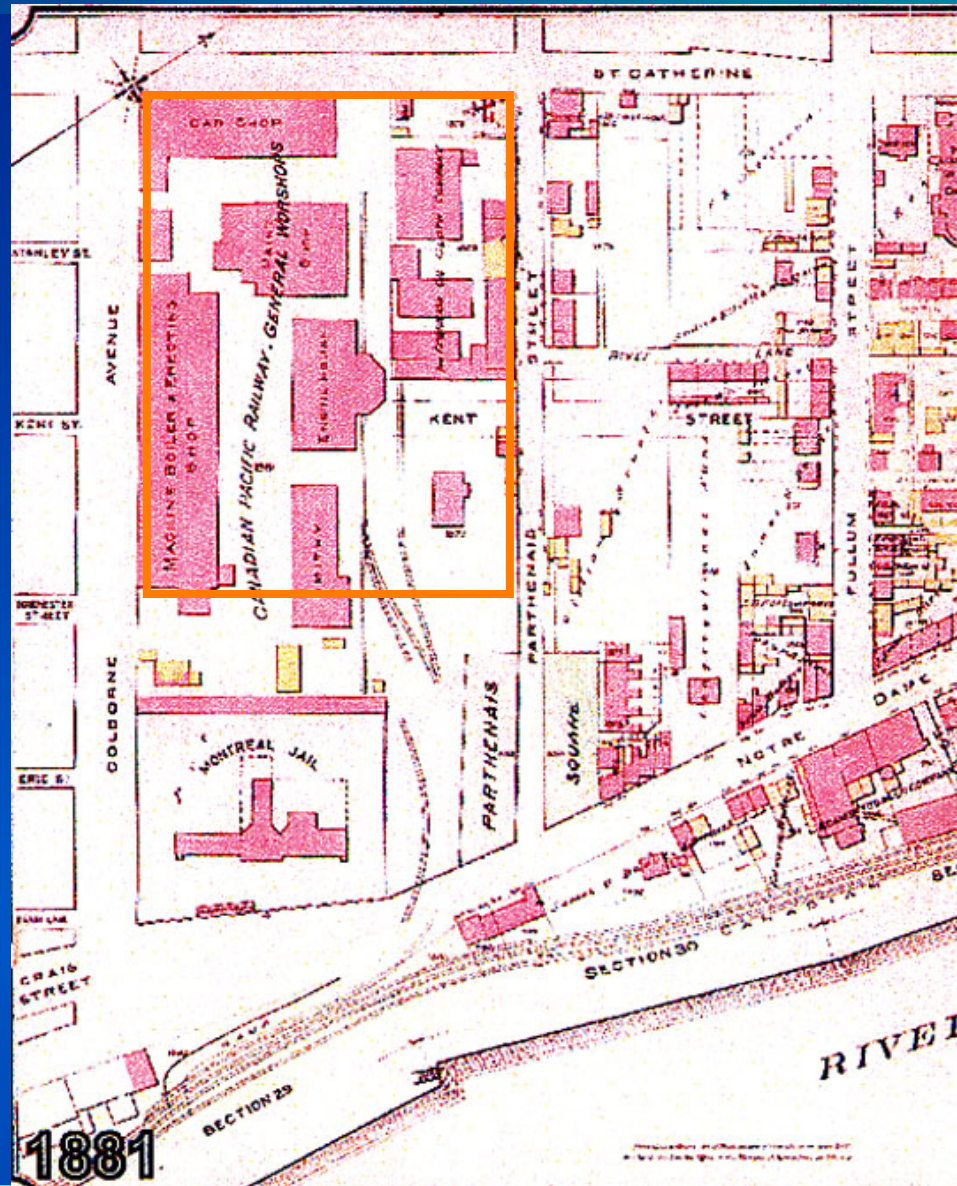
1861 : rues perpendiculaires au fleuve



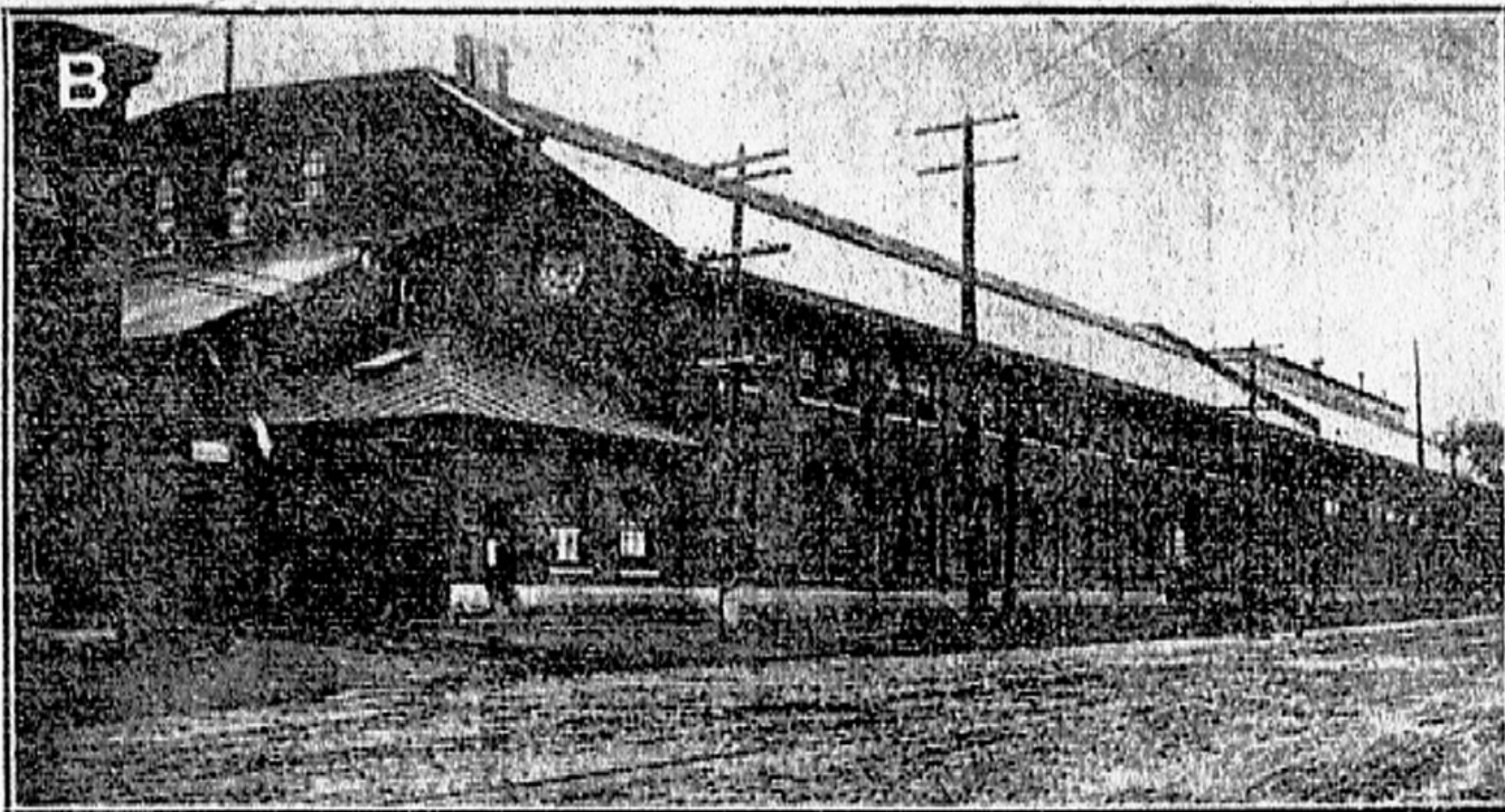
1872 : Dorchester et rues projetées



1881 arrivée de Canadian Pacific Railway et Dominion Oil Cloth Co



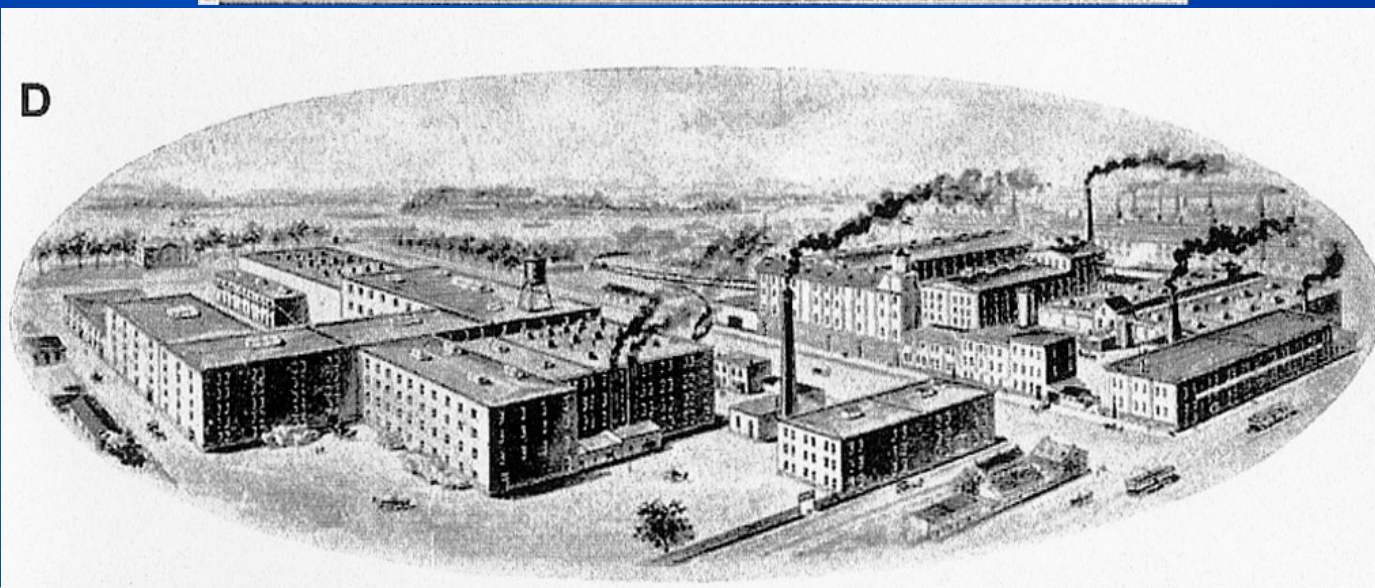
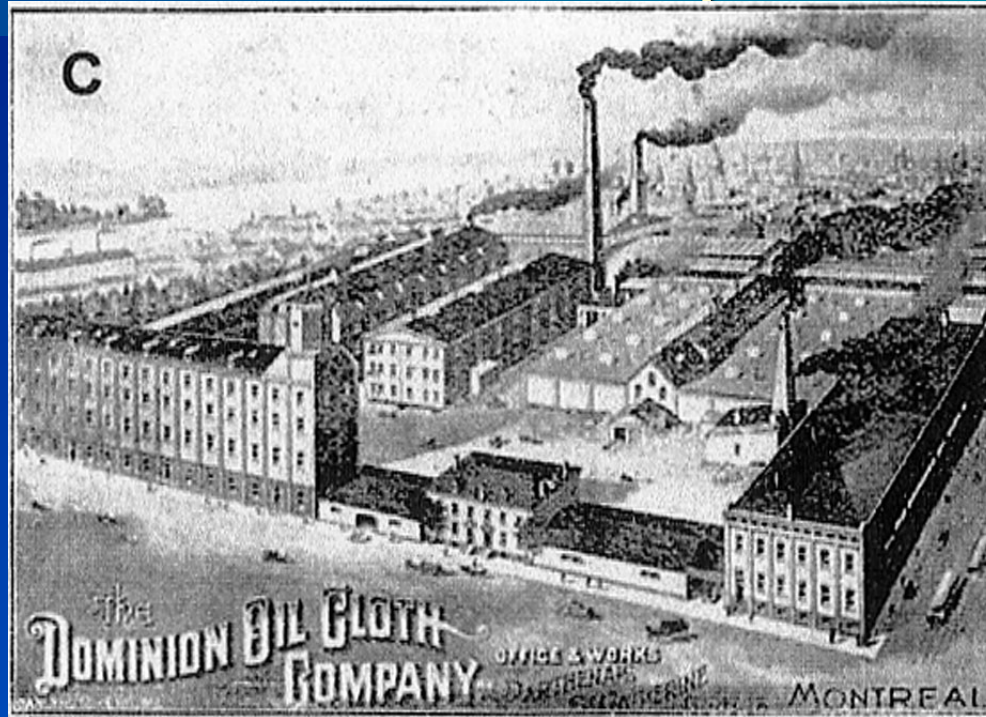
La Carter White Lead/ancien atelier du CP (carbonate de plomb)



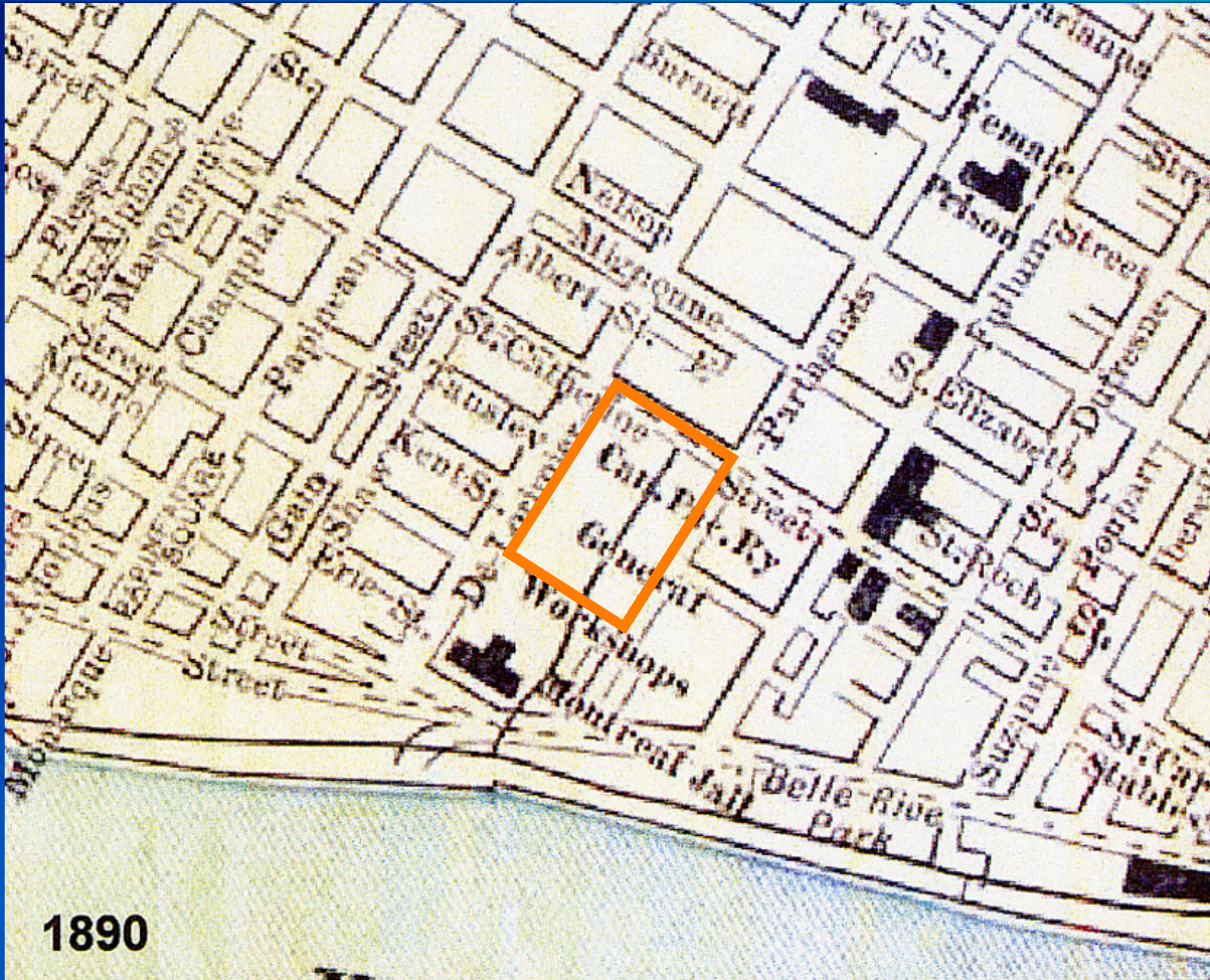
Patite 30-7-10
LA COMPAGNIE CARTER WHITE LEAD POSSEDE SA MANUFACTURE RUE DELORMIER, No 91. Elle fabrique du carbonate de plomb, mieux connu dans le commerce sous le nom de blanc de plomb. Les officiers de cette compagnie, qui a été fondée en 1903 sont MM. E. J. Carulsh, président; Joseph Barber, trésorier, et J. D. Bell, gérant-général.

ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

La Dominion Oil Cloth Co (linoléum)

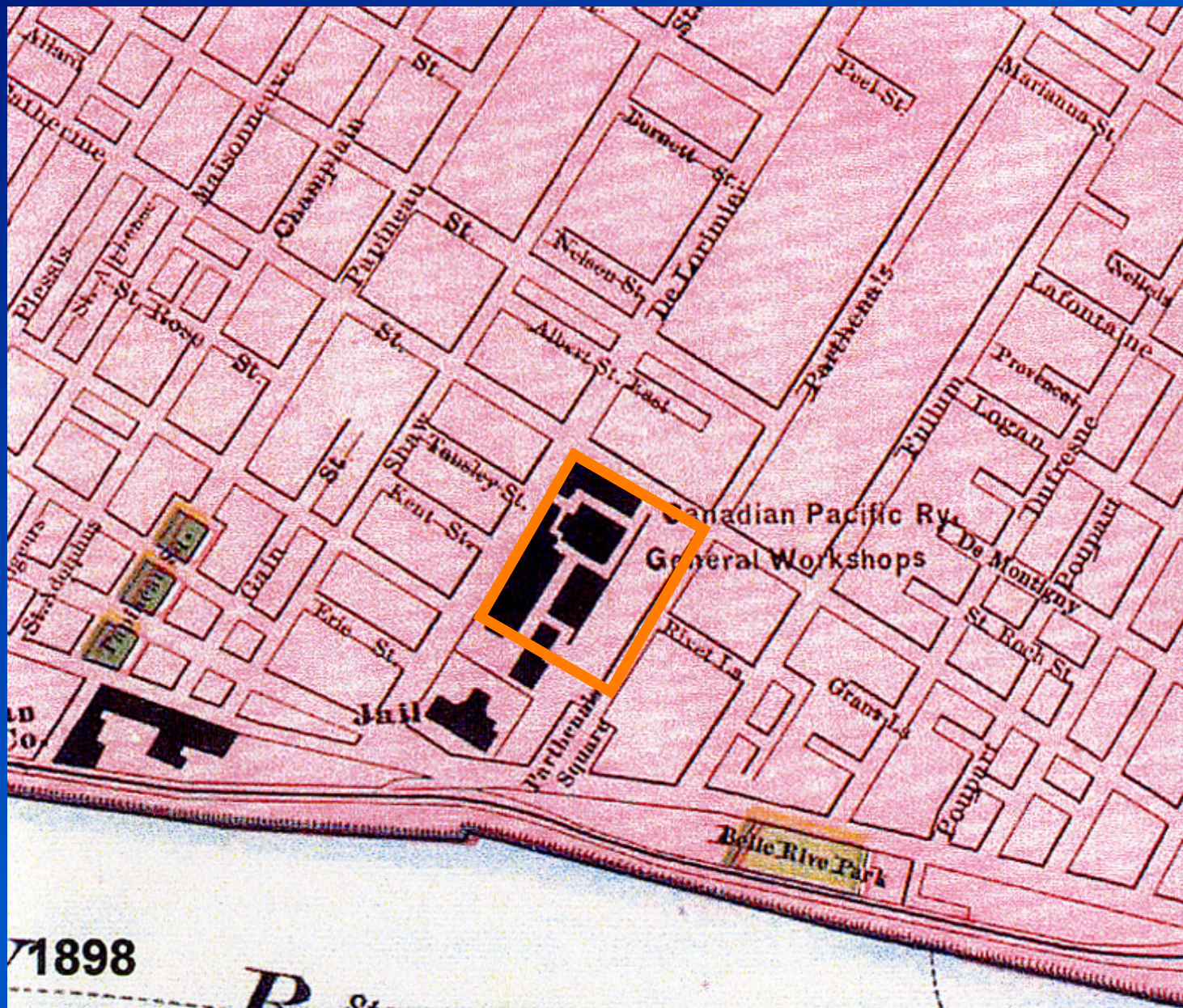


1890 :

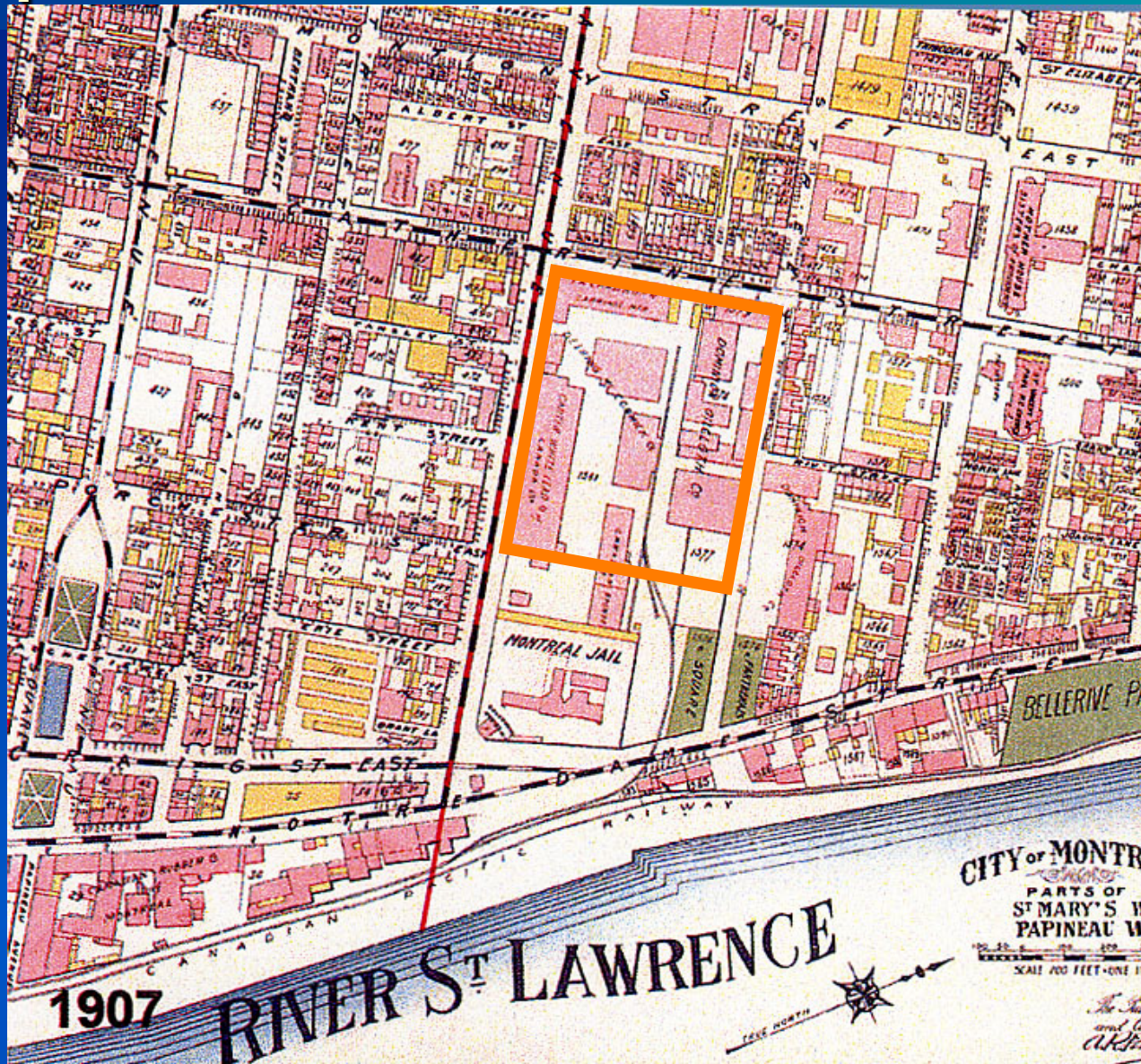


1890

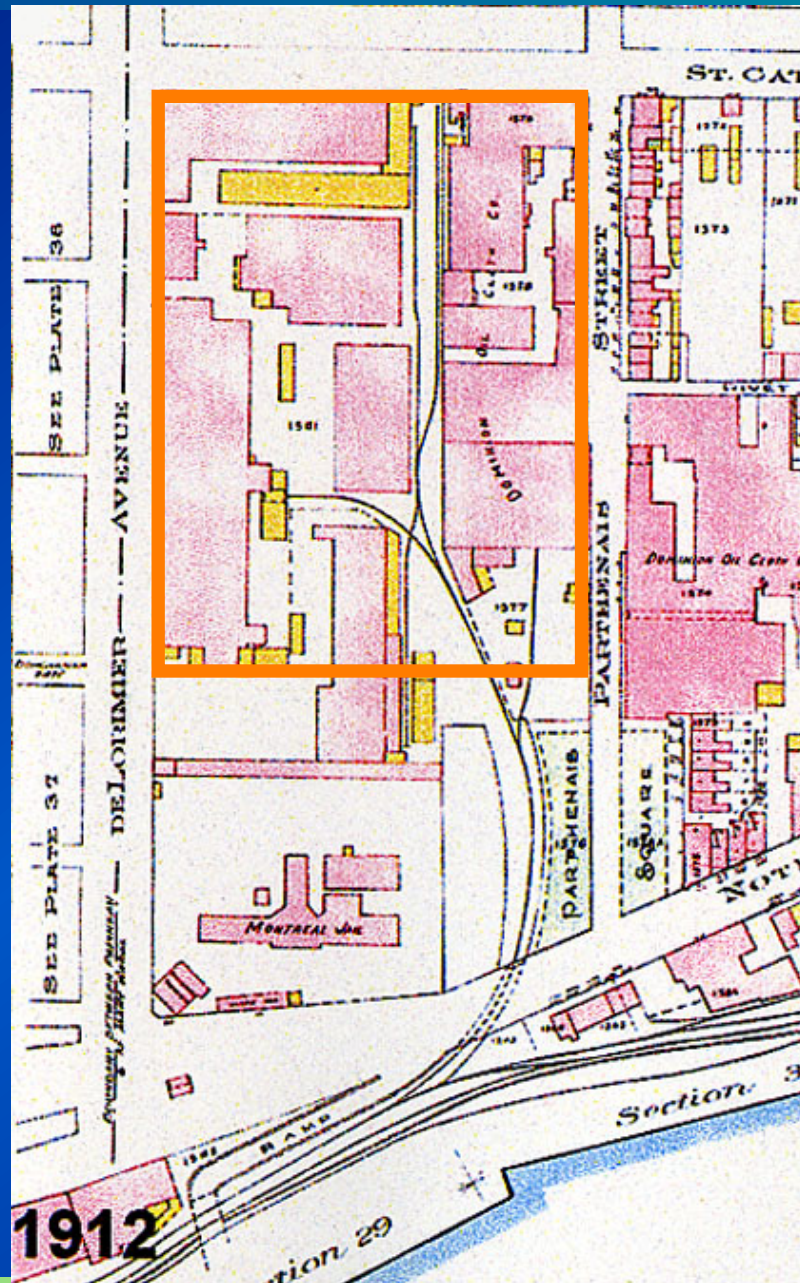
1898



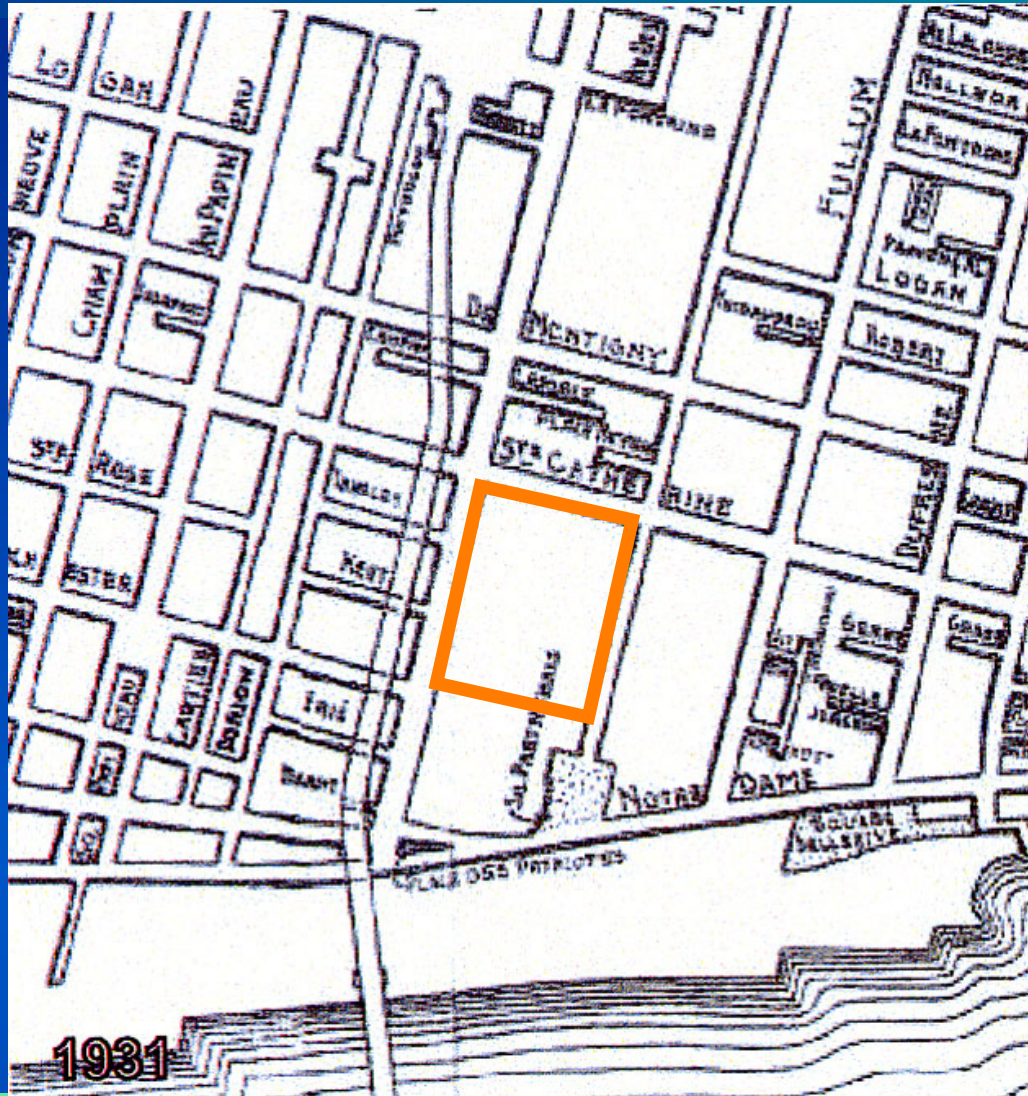
1907 : proximité des voies ferroviaires et du port



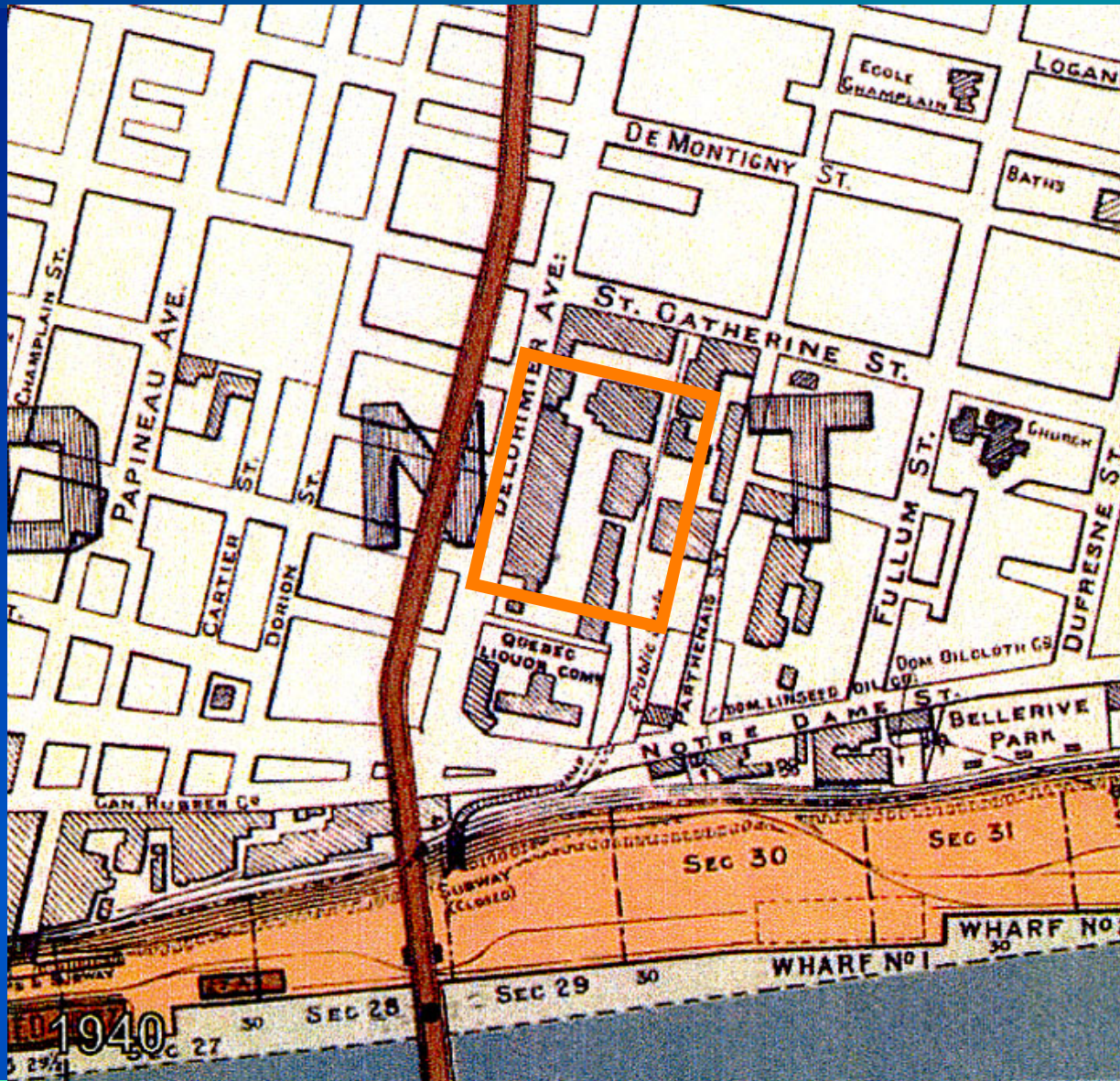
1912 : voies ferroviaires



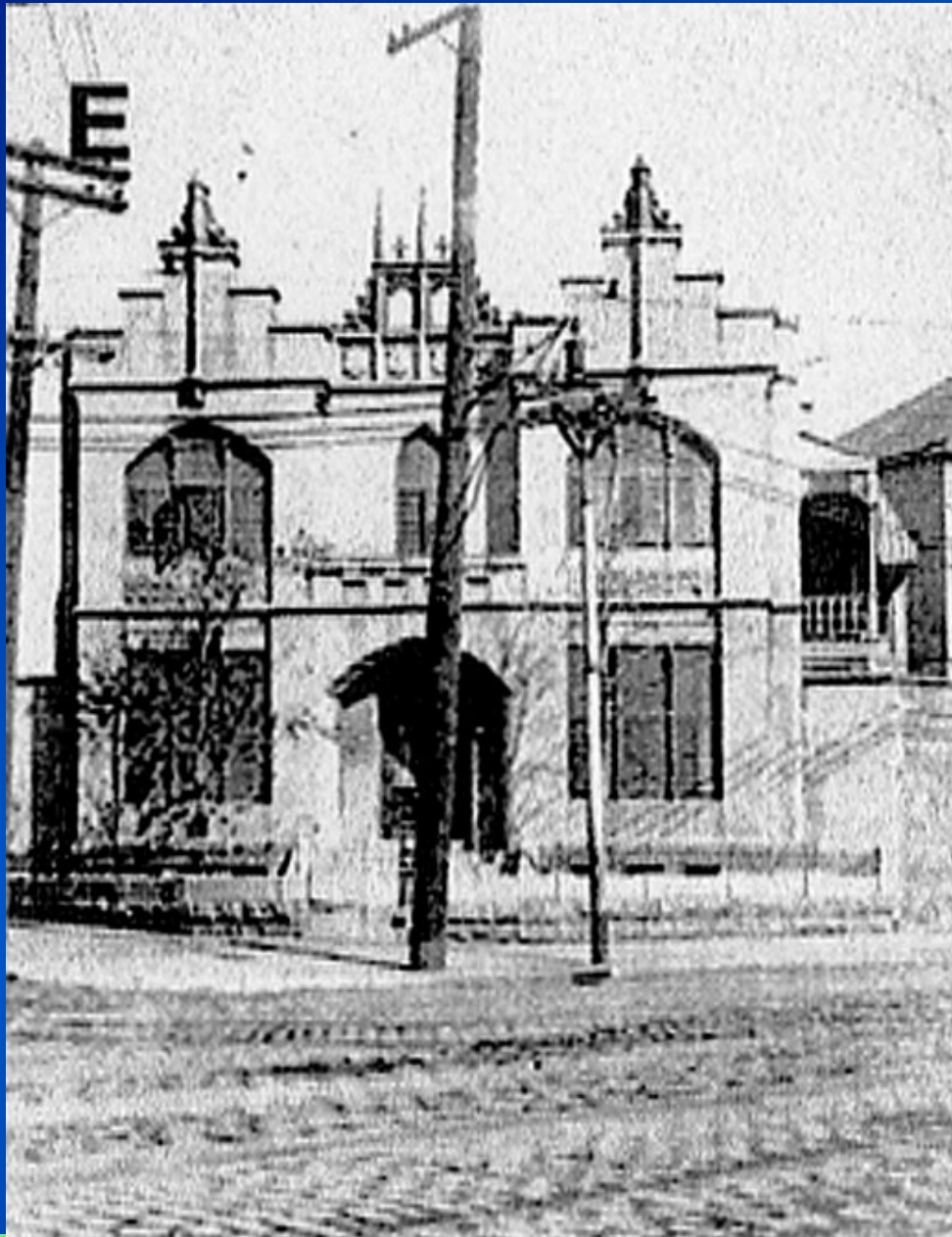
1931 : Le pont Jacques-Cartier vient séparer le Quartier Ste-Marie du Faubourg à la Mélasse



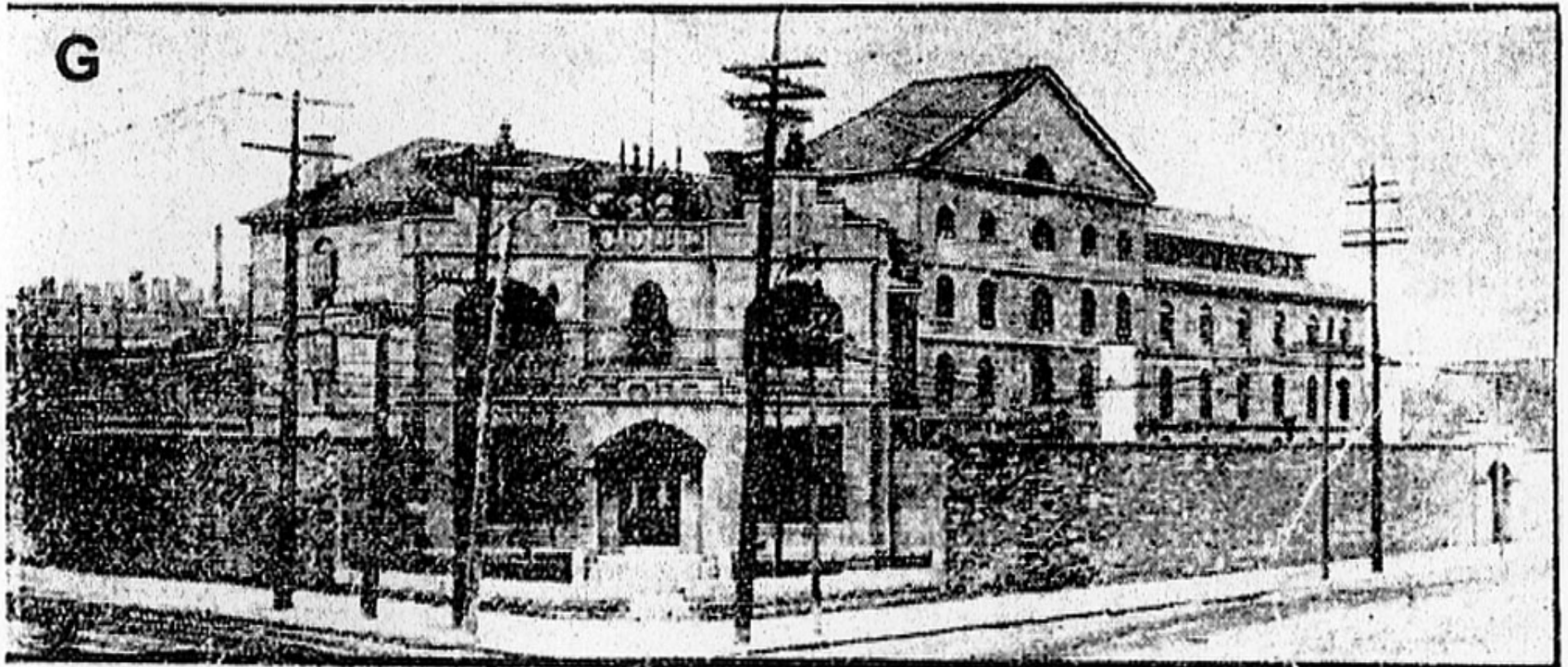
1940 Québec liquor Co



La prison/Le pied du Courant



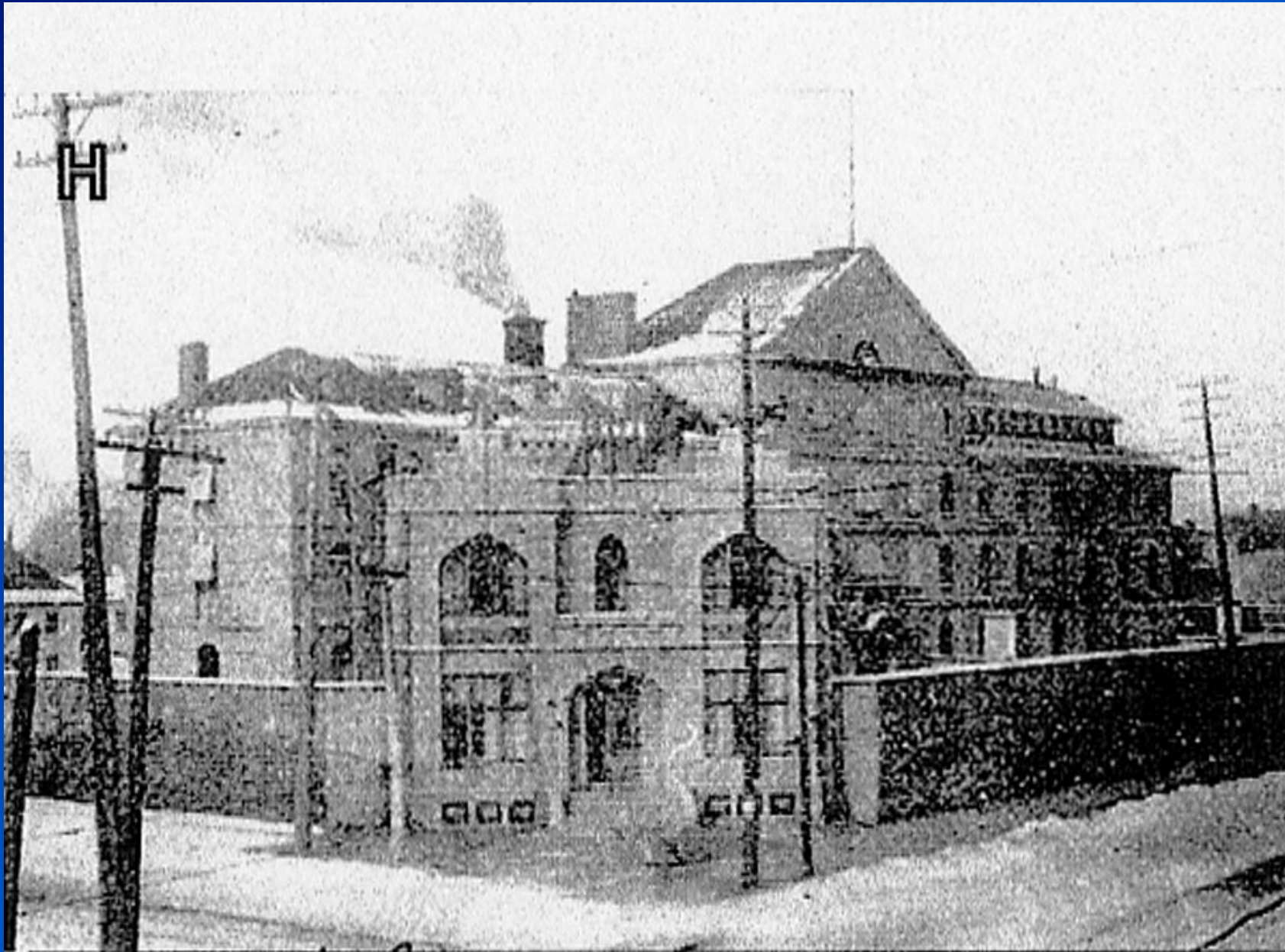
La prison/Le pied du Courant



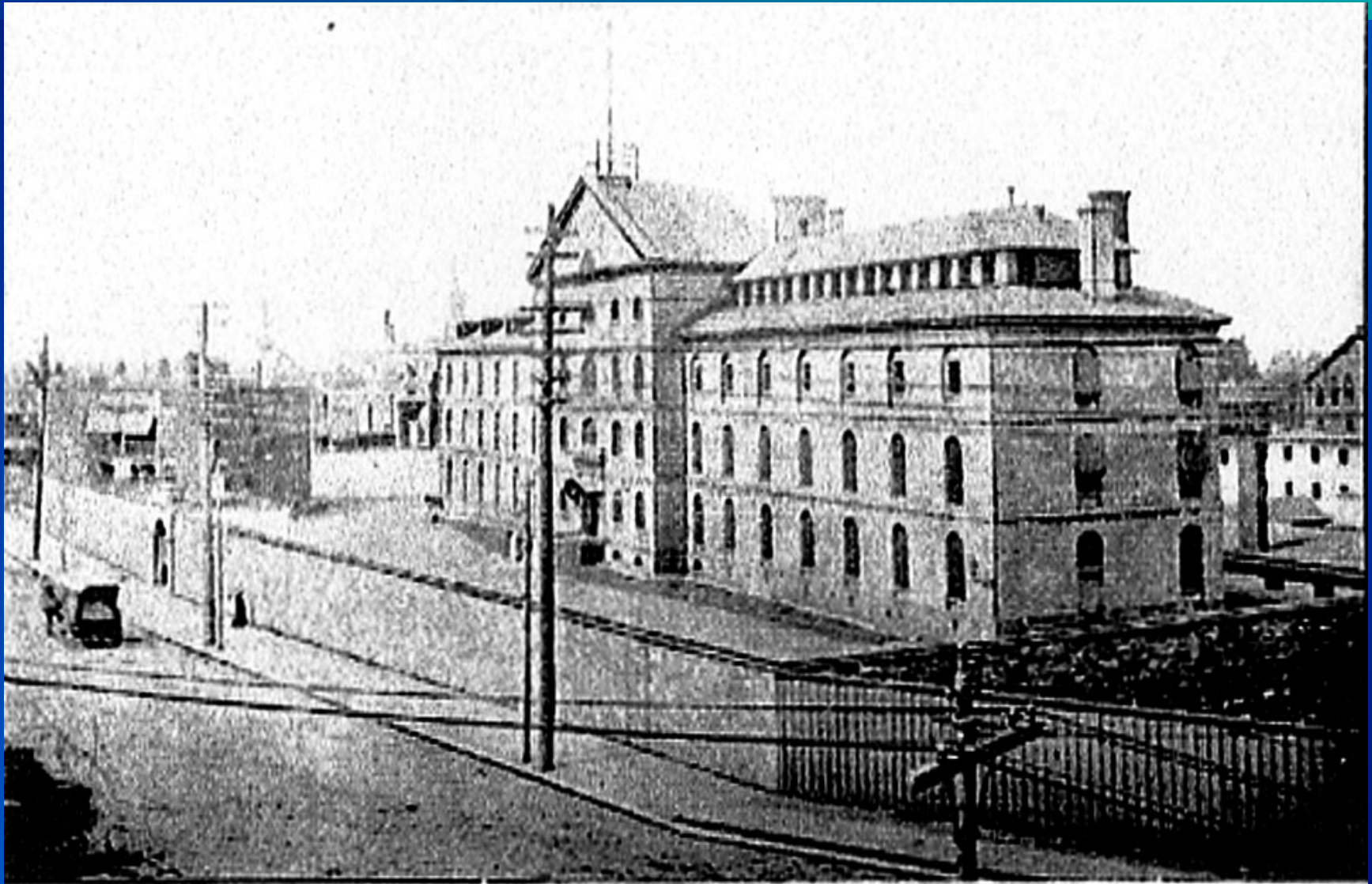
D. 21-10-11
VUE D'ENSEMBLE DE LA PRISON DE MONTREAL ET DE LA RESIDENCE DU GOUVERNEUR, QUI SERONT BIENTOT DESABELLES.

Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

La prison/Le pied du Courant

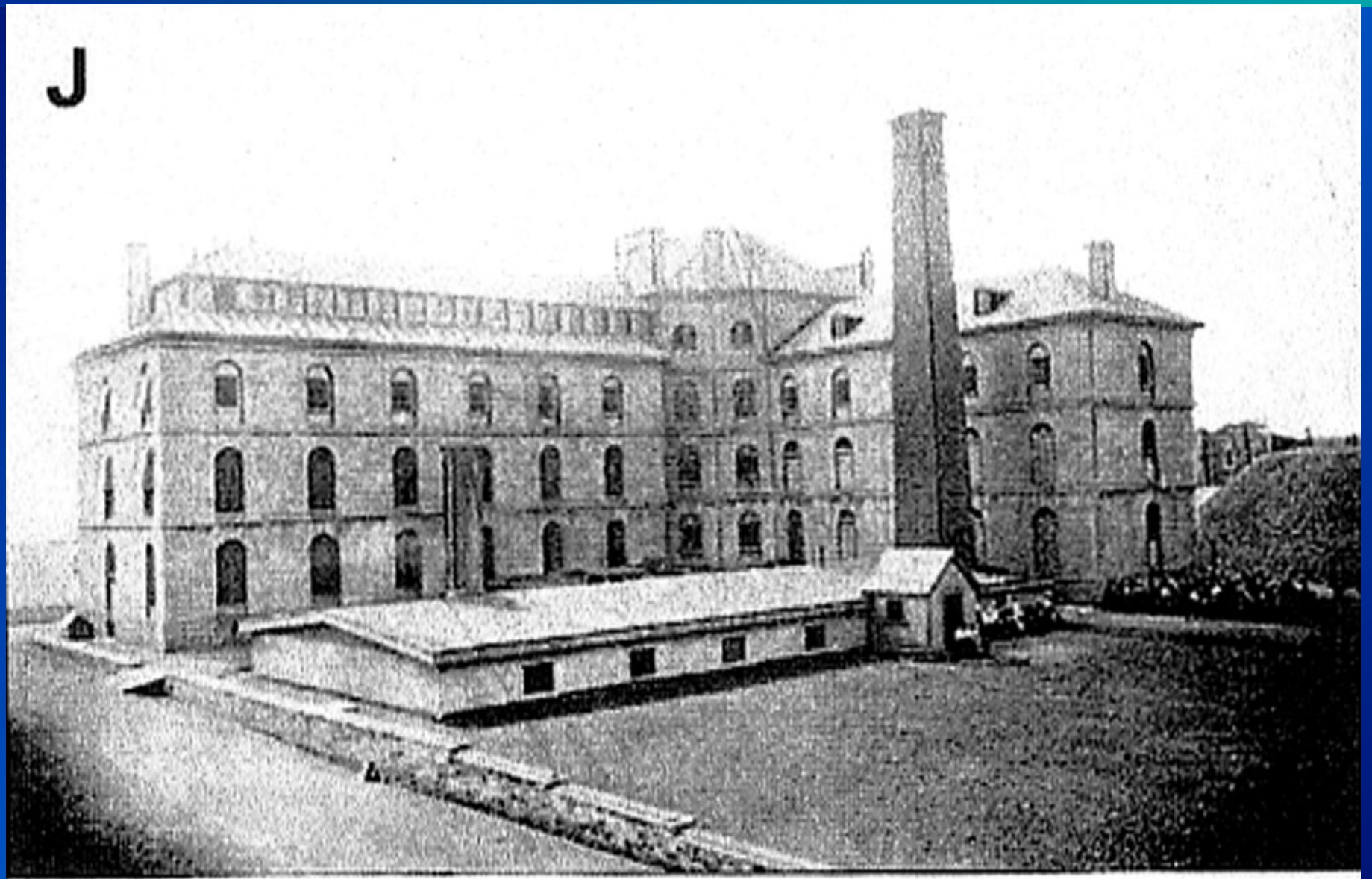


La prison/Le pied du Courant/Notre-Dame, la maison du gouverneur



LA PRISON COMMUNE DU DISTRICT DE MONTREAL A MONTREAL,
AVEC PRISON DE LA RUE NOTRE-DAME.

La prison/Le pied du Courant/bld R.Lév.



LA PRISON COMMUNE DU DISTRICT DE MONTRÉAL, A MONTRÉAL.
PEINTURE DÉPOSÉE PAR LA SOCIÉTÉ DES FÉMINISTES.

L'ancienne Prison, actuelle SAQ



Le pied du Courant



Rue Sainte-Catherine vers l'est



Avenue De Lorimier, vers le nord



Rue Sainte-Catherine



Coin Sainte-Catherine-Parthenais ancien siège social de la Dom.Co (Art Déco)



Rue Parthenais, Télé-Québec



Rue Parthenais- bâtiment gouvernemental Hydro-Québec 12 étages (stationnement)



Bld René-Lévesque vers l'ouest (voies rapides, espaces ouverts, tablier du pont)



Bld René-Lévesque SAQ, Pied du Courant



Boulevard R-Lévesque, terrain SAQ

Pont : environ 30 m de haut



De Lorimier-Bld René-Lévesque (échelle)



Bld René-Lévesque vers l'ouest ancien faubourg à la Mélasse



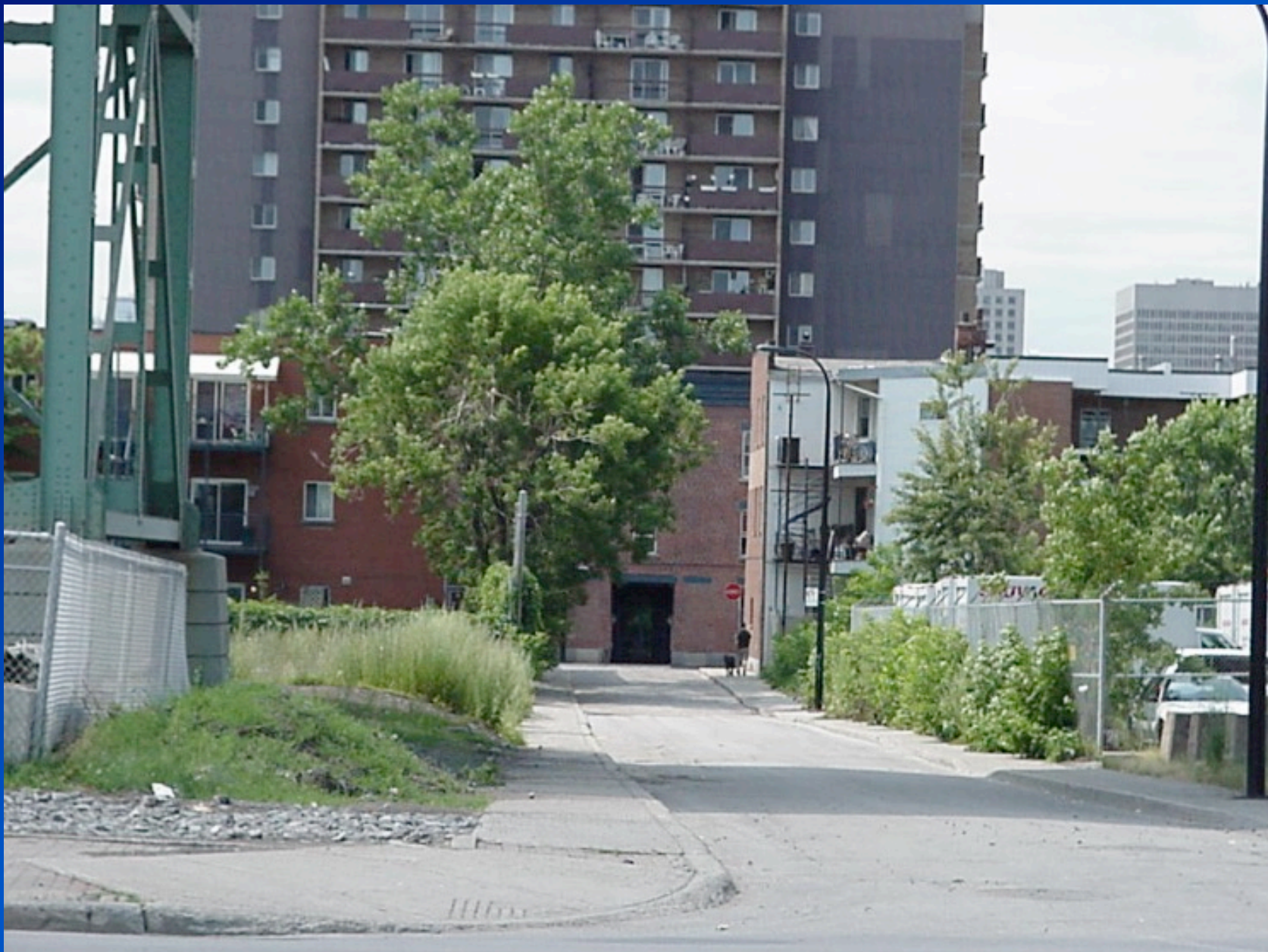
Av. De Lorimier côté ouest secteur très déstructuré



Rue Falardeau



Rue Tansley



Av.De Lorimier vers le nord



Terrain actuel Ste-Catherine-De Lorimier



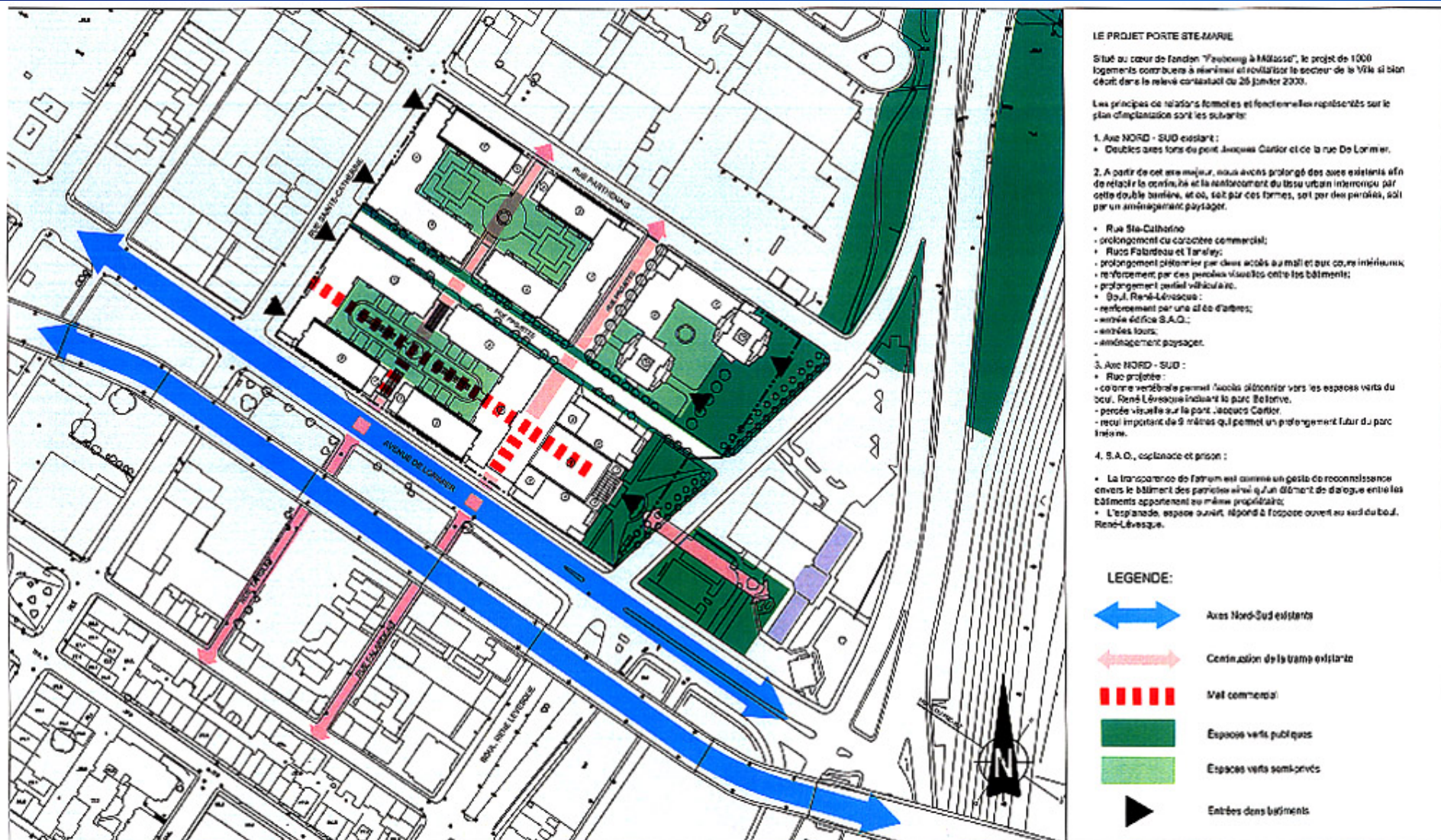
Plan d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal/Centre-Sud, déc 1992

- Dans le cadre du processus de concertation sur les enjeux d'aménagement et de développement, le document de discussion publié en 1990 proposait, pour les terrains situés au sud de la rue Sainte-Catherine, la consolidation de la Cité des ondes et le maintien de la vocation industrielle;
- Le plan d'urbanisme proposait donc la mise en valeur de ce secteur afin d'attirer les PME de diverses natures, en mettant de l'avant la proximité du centre-ville, la visibilité du secteur et la convergence d'axes routiers majeurs importants pour les entreprises;
- Aujourd'hui, on constate non seulement que la Cité des ondes ne s'est pas développée comme prévu dans ce secteur mais qu'au contraire certains terrains de Radio-Canada par exemple sont désignés exclusivement à des fins de développement résidentiel.

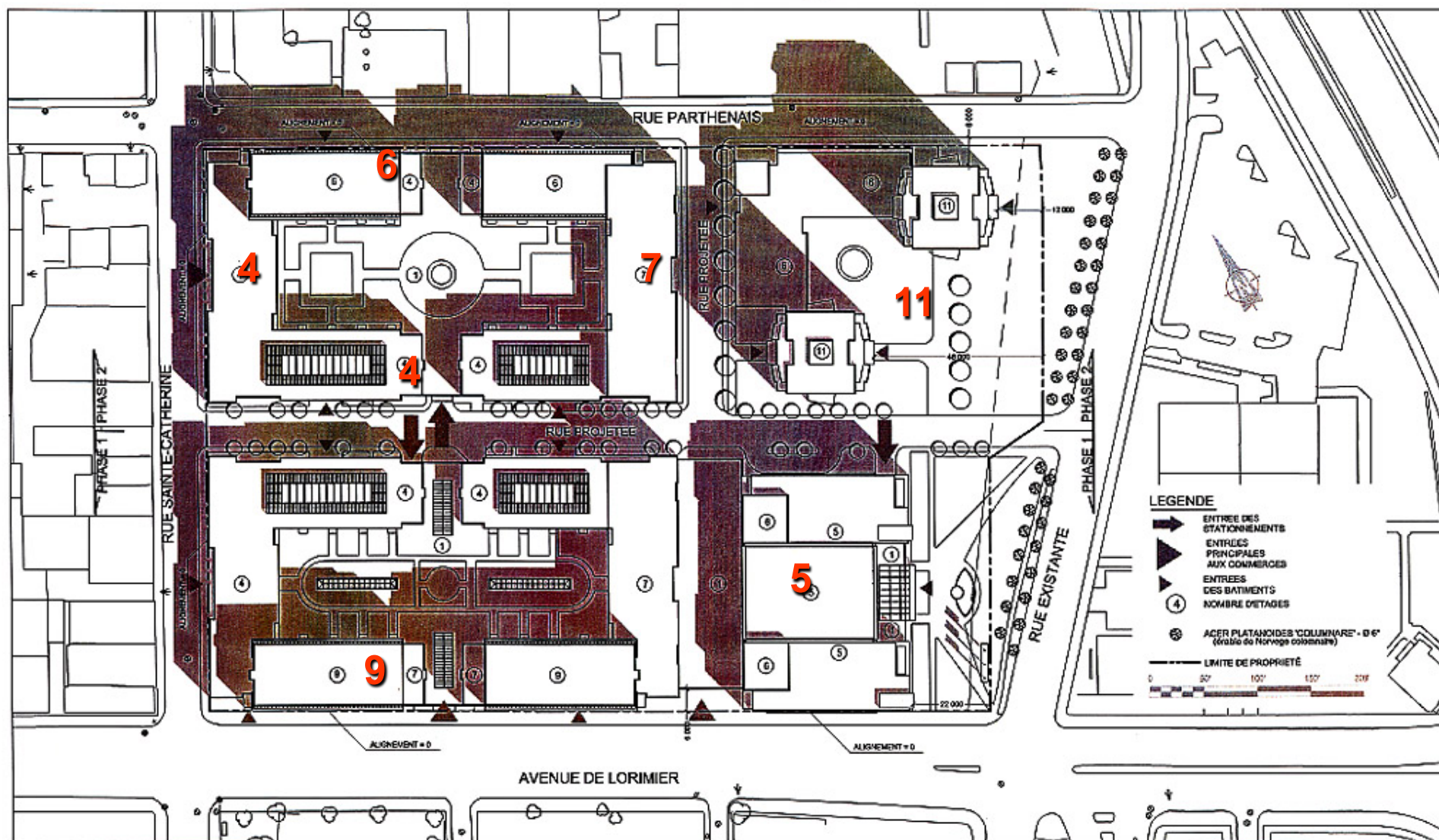
Projet pilote de revitalisation urbaine intégrée

- Le secteur d'intervention du projet est le quartier Sainte-Marie, ancien bastion ouvrier qui a connu peu à peu un déclin économique et démographique. Actuellement, le développement des artères commerciales stagne, les terrains vagues sont nombreux, le cadre bâti ancien, l'exclusion et les problèmes sociaux persistants;
- Ce secteur est une porte d'entrée au centre-ville, et offre un potentiel de développement indéniable. Dans ces conditions, une action concertée aura un effet revitalisant et durable pour le quartier et sa population.

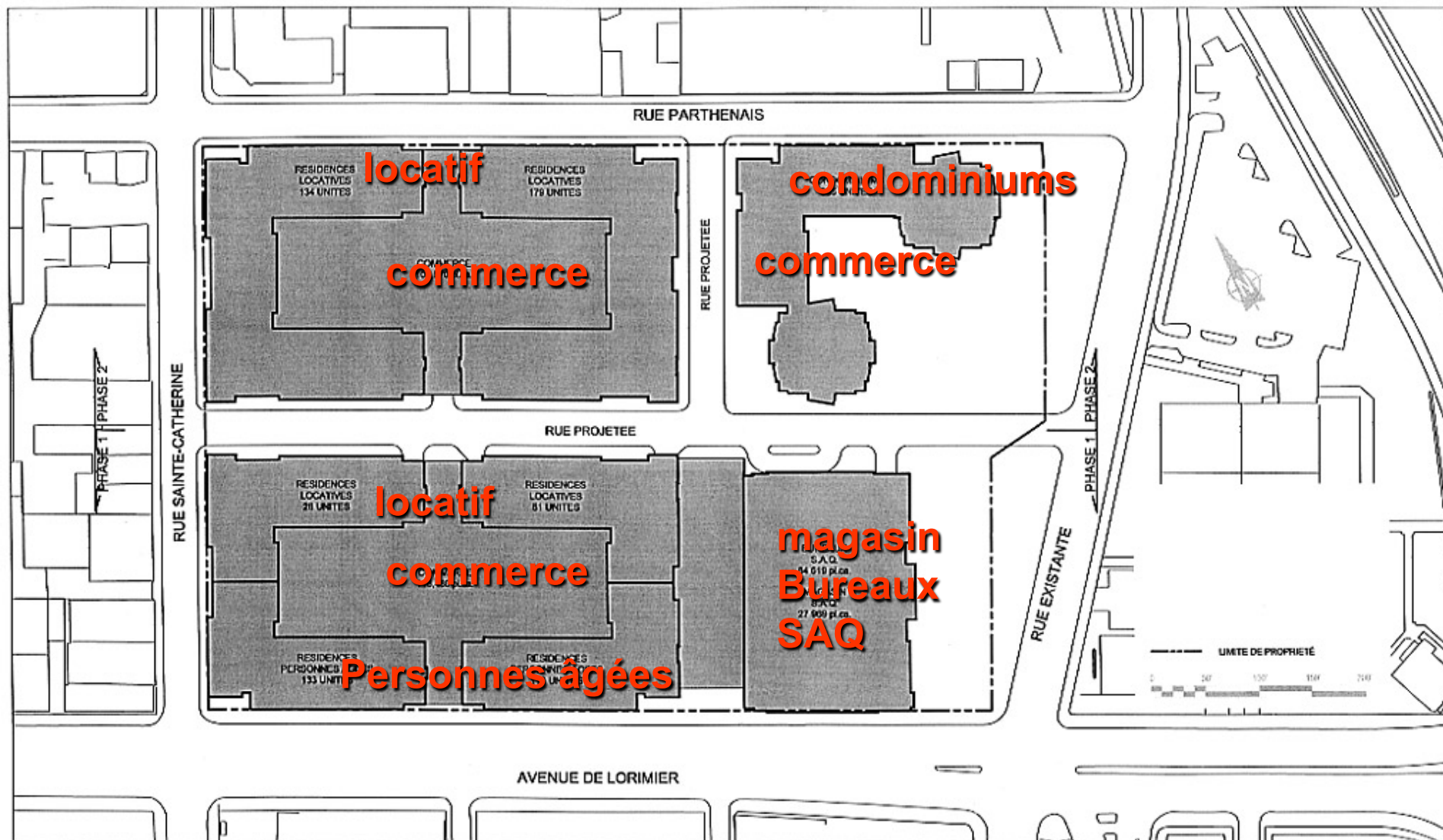
Plan d'implantation du projet



Implantation et hauteurs



Répartition des fonctions



Le projet

- Rue publique de Ste-Catherine à René-Lévesque;
- Environ 922 logements;
- Commerces en r-d-c sauf sur Parthenais;
- Bâtiment de la SAQ au coin De Lorimier et du boulevard René-Lévesque;
- Deux niveaux de stationnement en sous-sol (1798 cases dont 400 pour la SAQ);
- Implantation de 2 immeubles (coin sud/est) de 30 m maximum (11 ét);
- Hauteurs de 4 ét. sur Ste-Catherine, 5 et 9 ét. sur De Lorimier, 6 et 11 ét. sur Parthenais, et 5 à 11 ét. sur le bld R-Lévesque.



Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Le projet vu du coin de Lorimier/bld



Ville de Montreal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Vue du boulevard René-Lévesque



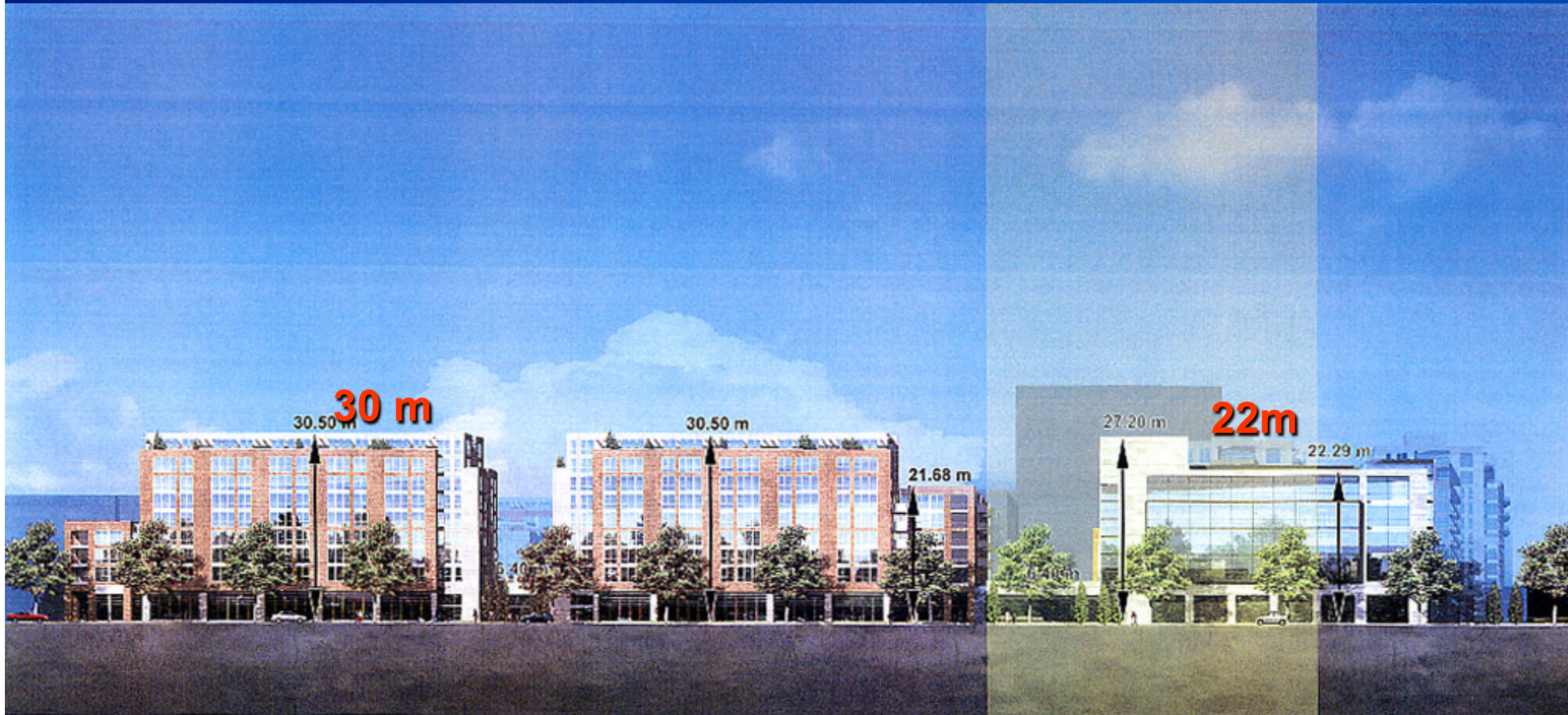
Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Vue de la rue Sainte-Catherine, vers le sud



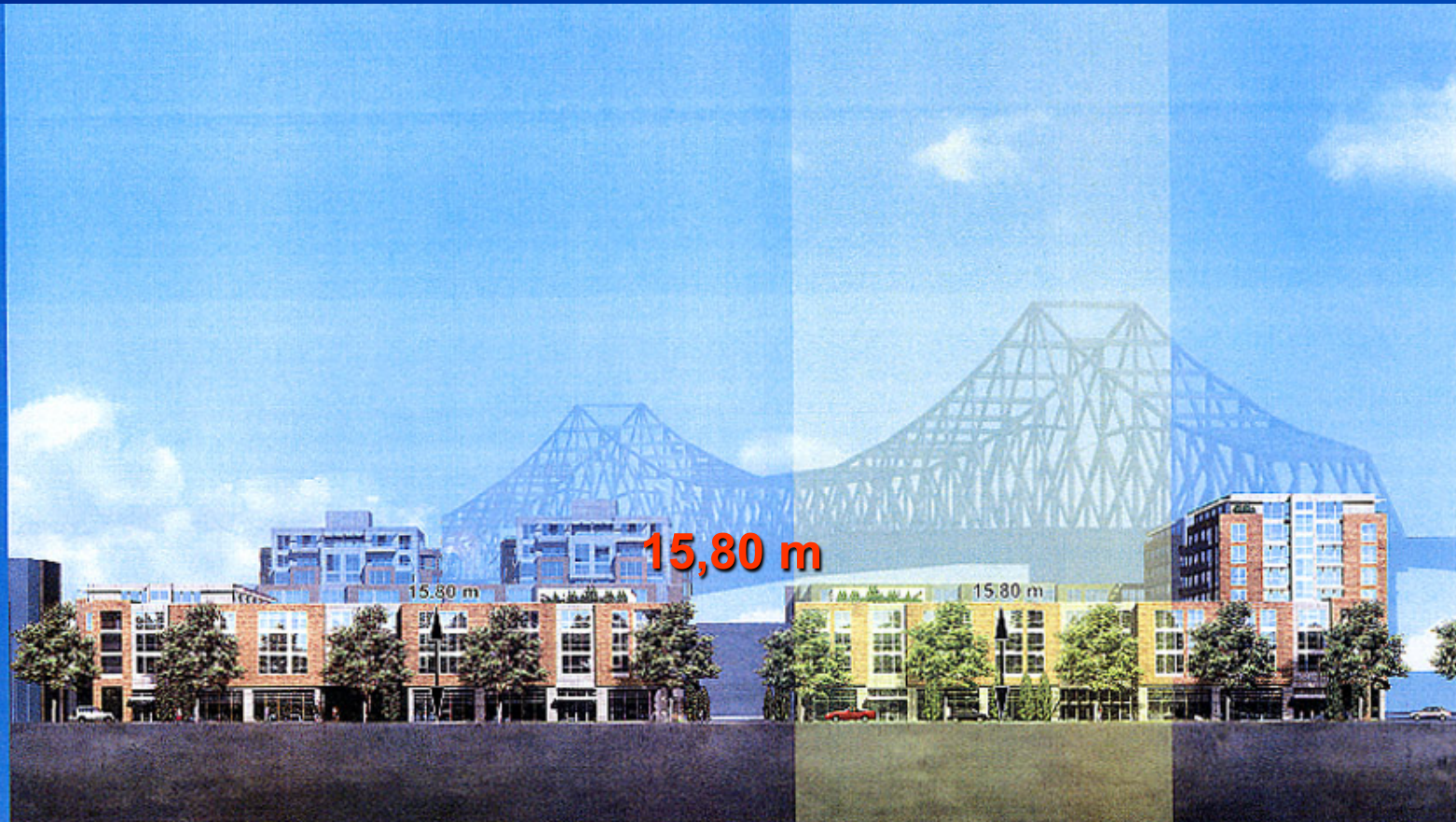
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Avenue de Lorimier



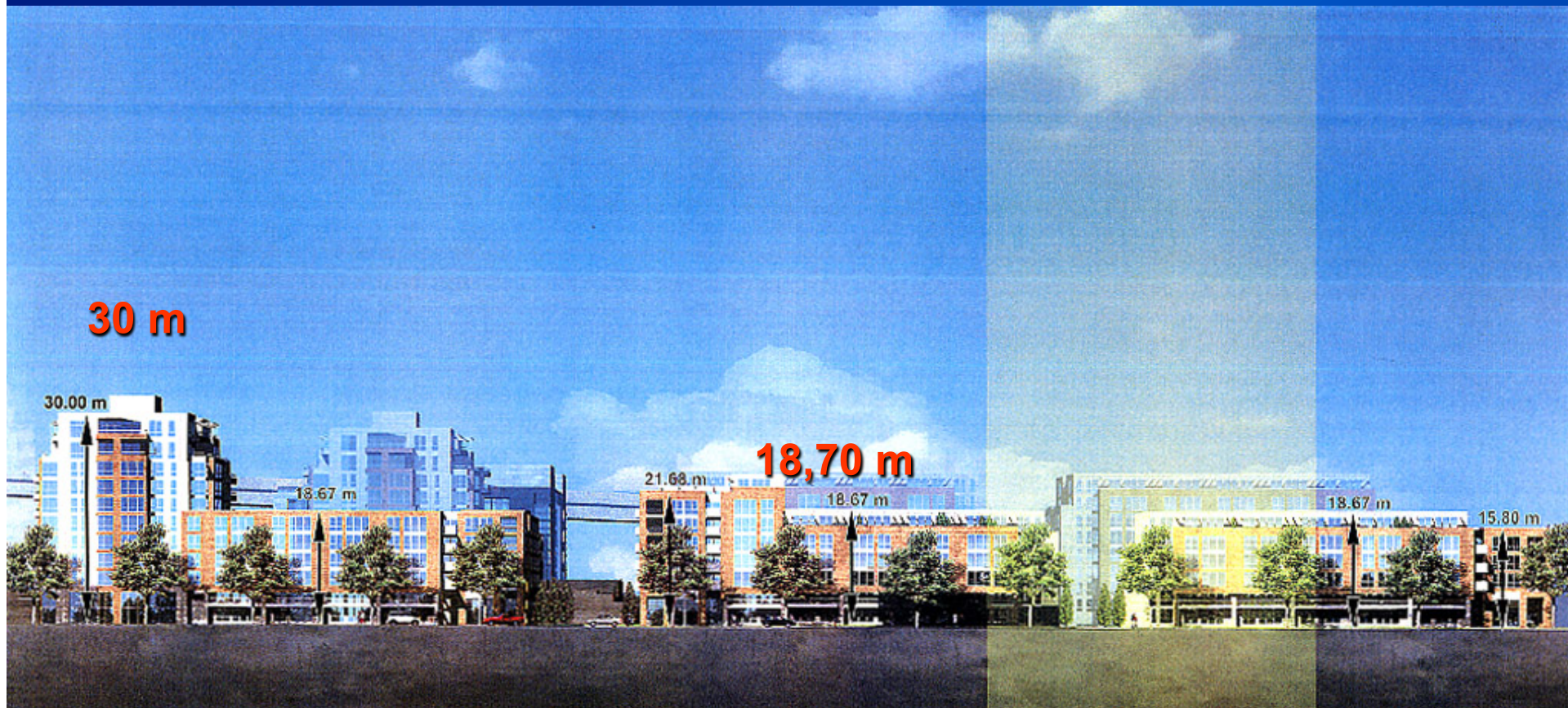
Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Rue Sainte-Catherine



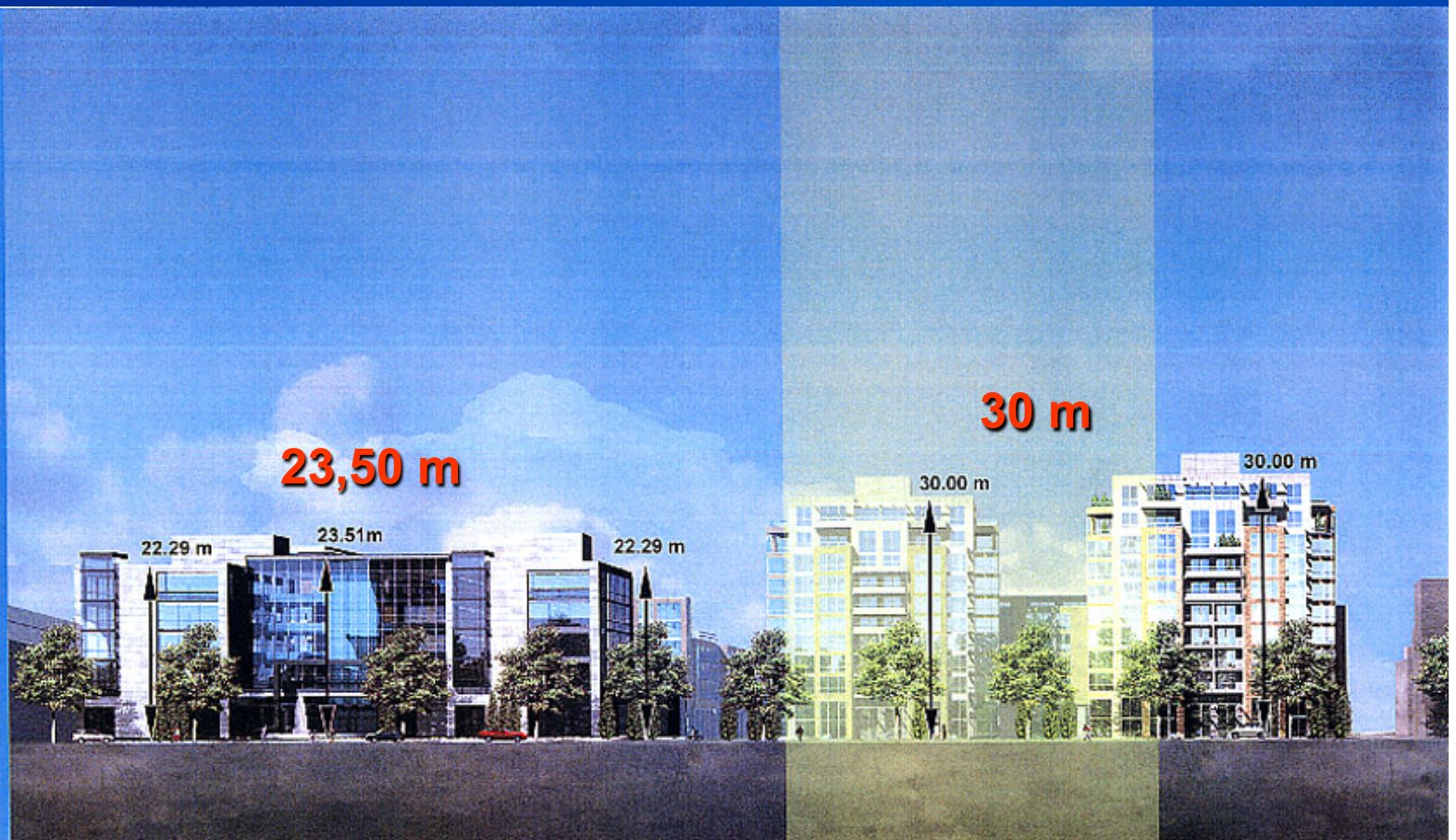
Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Rue Parthenais



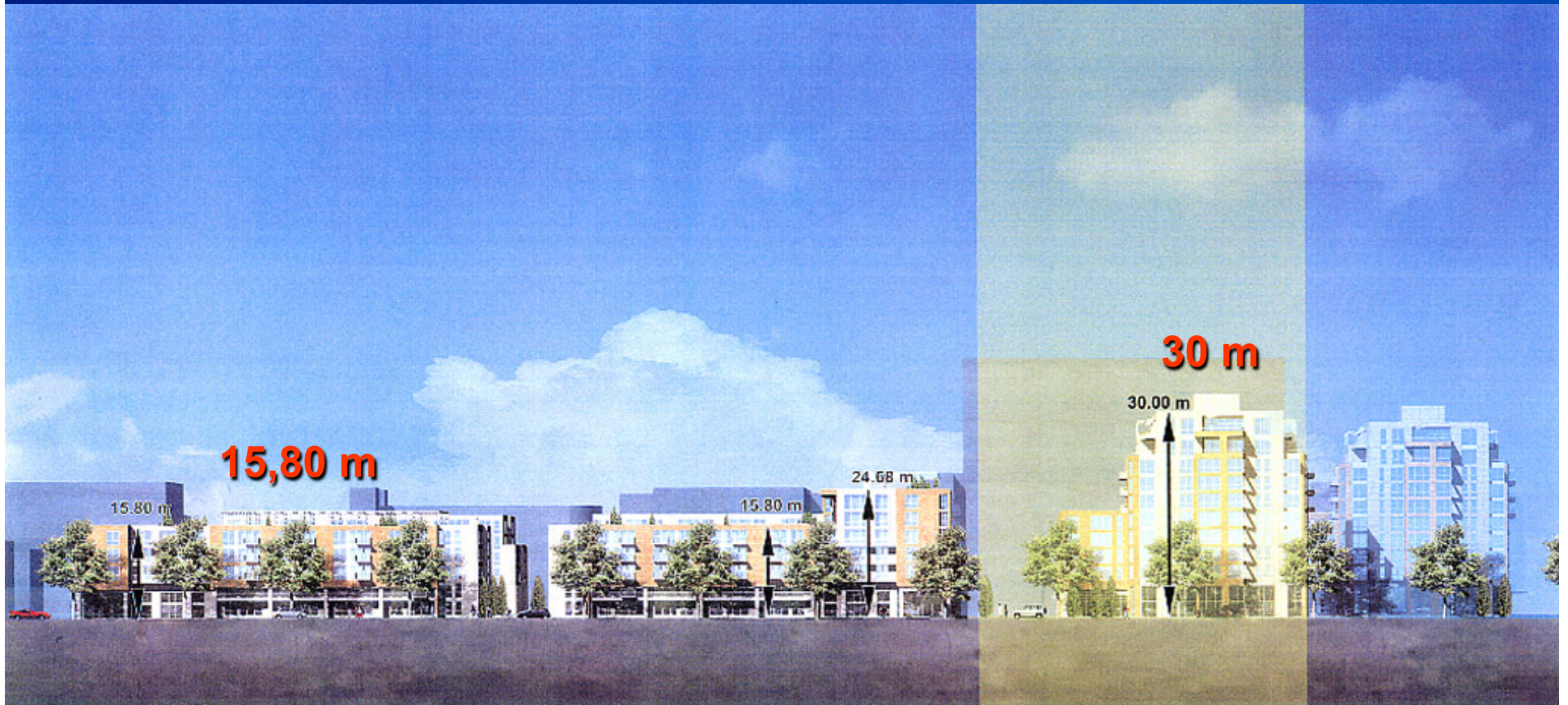
Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Boulevard René-Lévesque



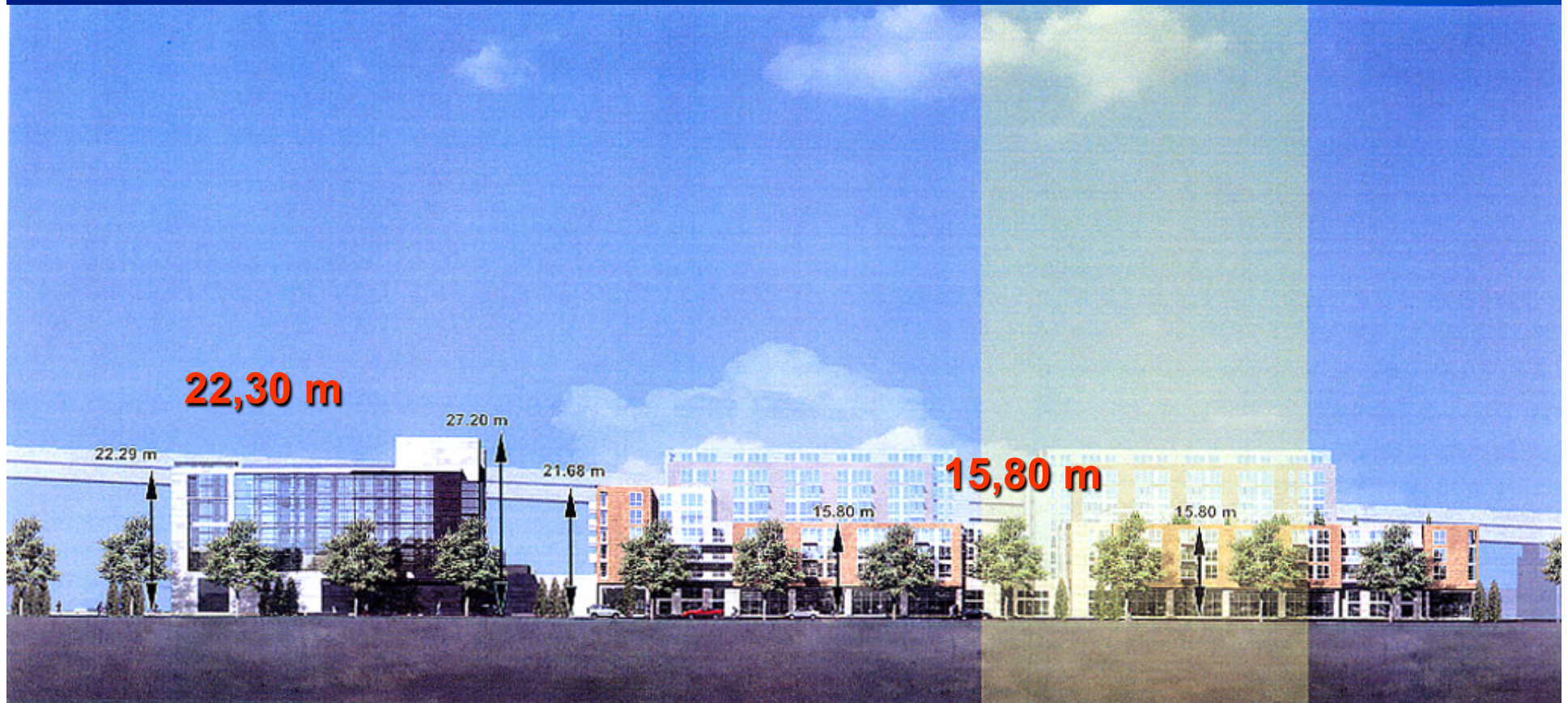
Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Rue intérieure vers l'est



Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Rue intérieure vers l'ouest

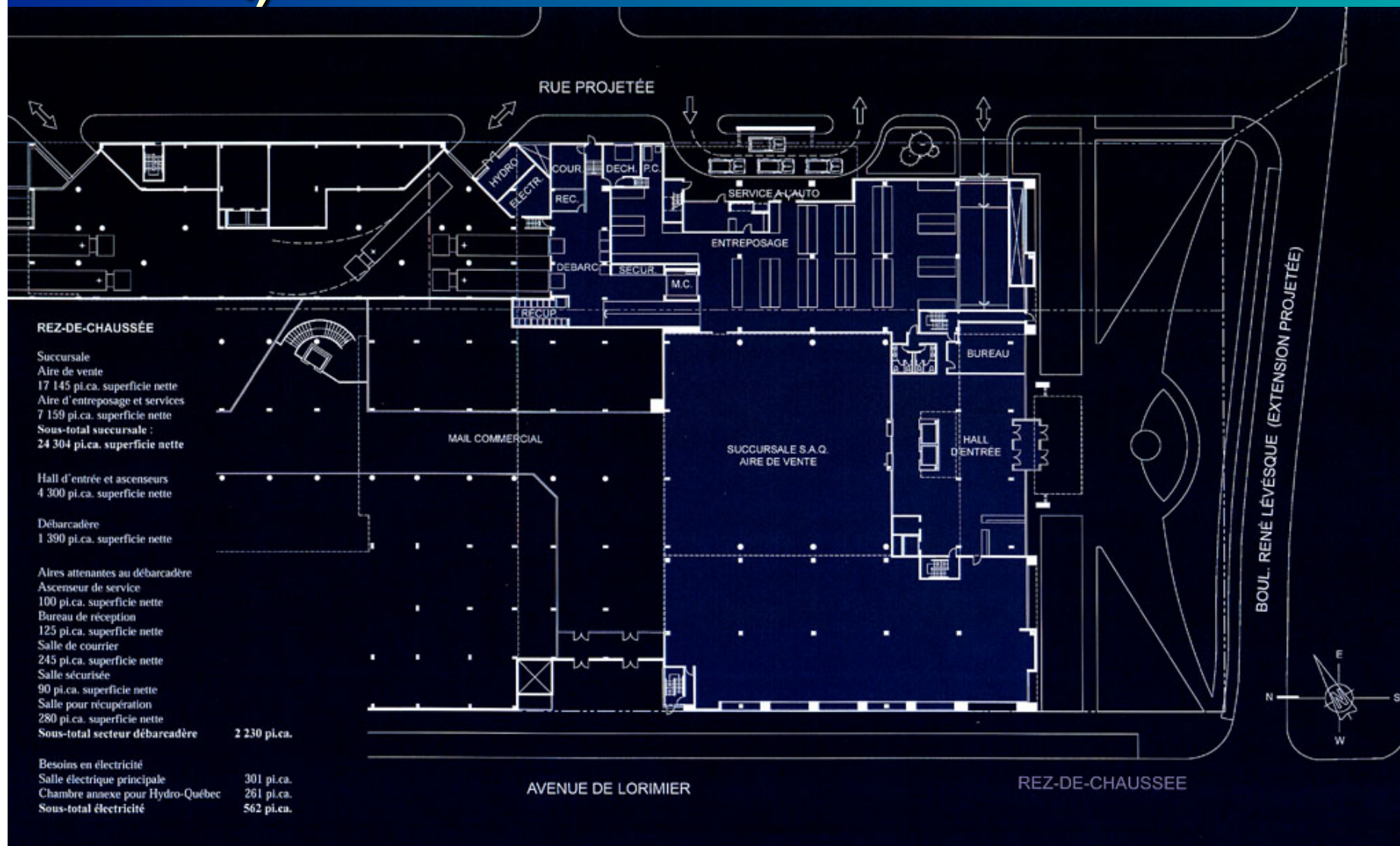


Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Bâtiment de la SAQ, coin de Lorimier



Phase 1 : partie est du terrain le long de De Lorimier (commerces et SAQ) r-d-c



Stationnement niveau 2 : 203 cases

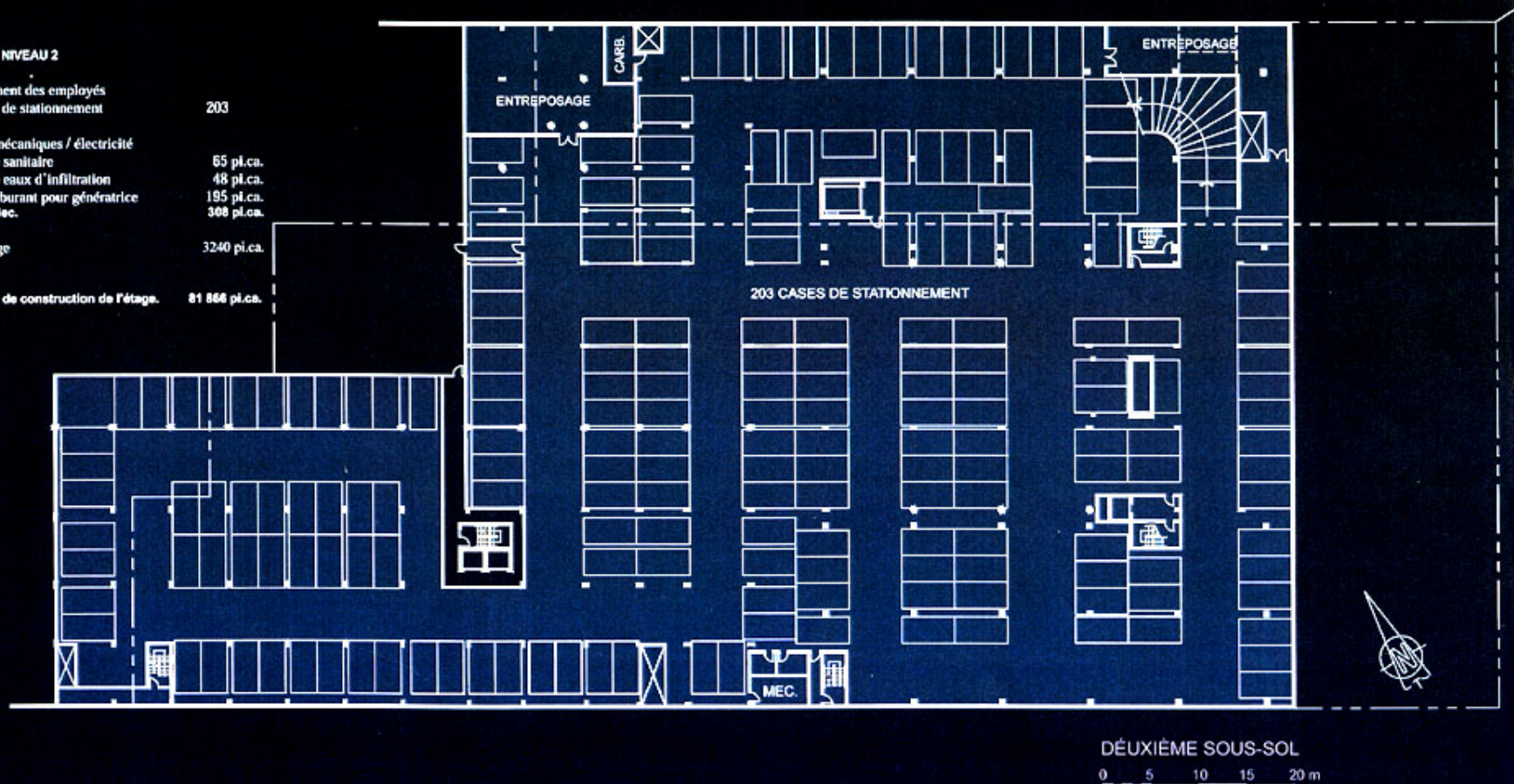
STATIONNEMENT, NIVEAU 2

• Stationnement des employés
Nombre des cases de stationnement 203

• Salles de mécaniques / électricité
Poste de pompage sanitaire 65 pl.ca.
Poste de pompage eaux d'infiltration 48 pl.ca.
Salle réservoir carburant pour génératrice 195 pl.ca.
Sous-total méc / élec. 308 pl.ca.

• Entreposage 3240 pl.ca.

TOTAL superficie de construction de l'étage. 81 866 pl.ca.



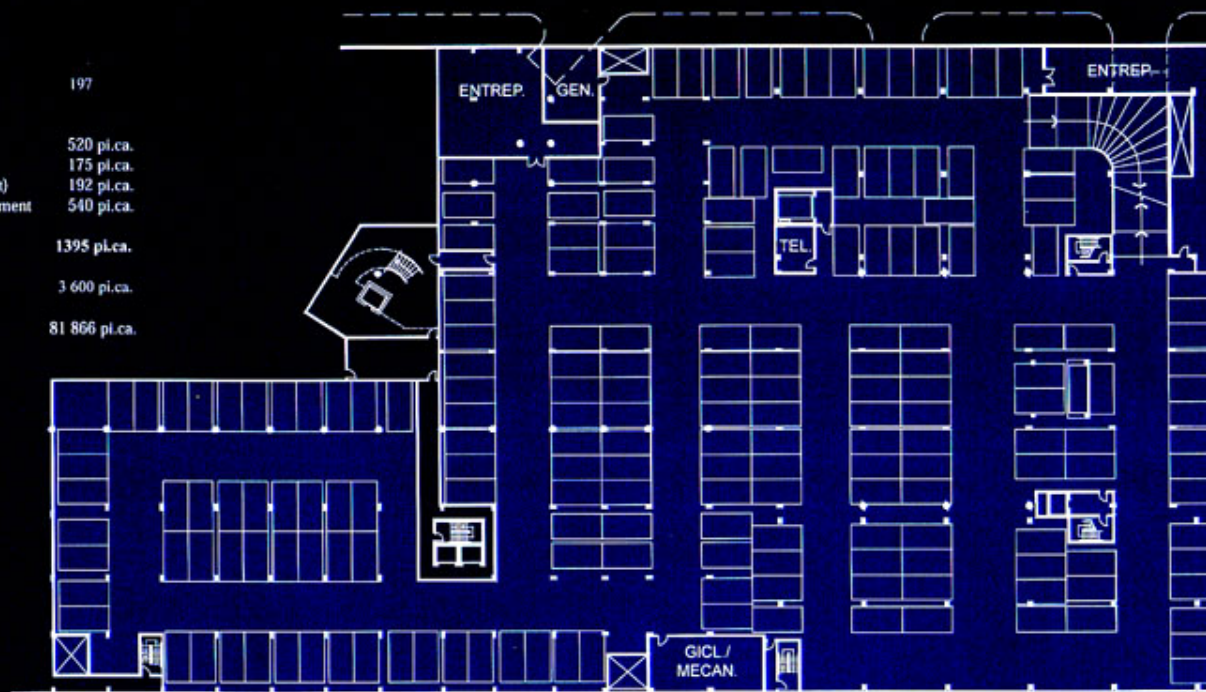
DÉUXIÈME SOUS-SOL

0 5 10 15 20 m

Stationnement niveau 1 : 197 cases

STATIONNEMENT, NIVEAU 1

▪ Stationnement des employés	
Nombre des cases de stationnement	197
▪ Salles de mécanique / électricité	
Salle génératrice du stationnement & bâtiment	520 pl.ca.
Salle de telco principale	175 pl.ca.
Salle gicleurs / entrée d'eau (stationnement et bâtiment)	192 pl.ca.
Salle mécanique sous-sol incl. chaufferie du stationnement	540 pl.ca.
Sous-total méc / élec.	1395 pl.ca.
▪ Entreposage	3 600 pl.ca.
TOTAL superficie de construction de l'étage.	81 866 pl.ca.



2ème étage

2^e ÉTAGE

- Aire de bureaux

Aire de bureaux, escaliers, ascenseurs, salles de repos, toilettes, entretiens, murs, cloisons

19 051 pl.ca.

- Besoins mécaniques, électricité

Salles mécaniques : (1 salle par aile : 2 x 135 pl.ca.) 270 pl.ca. superficie nette

Salles électriques : (1 salle par aile : 2 x 100 pl.ca.) 200 pl.ca. superficie nette

Salles telco : (1 salle par aile : 2 x 45 pl.ca.) 90 pl.ca. superficie nette

Ouverture au plancher pour mécanique (1 puit par aile) = 130 pl.ca. superficie nette

Sous-total méc / élec 690 pl.ca.

TOTAL

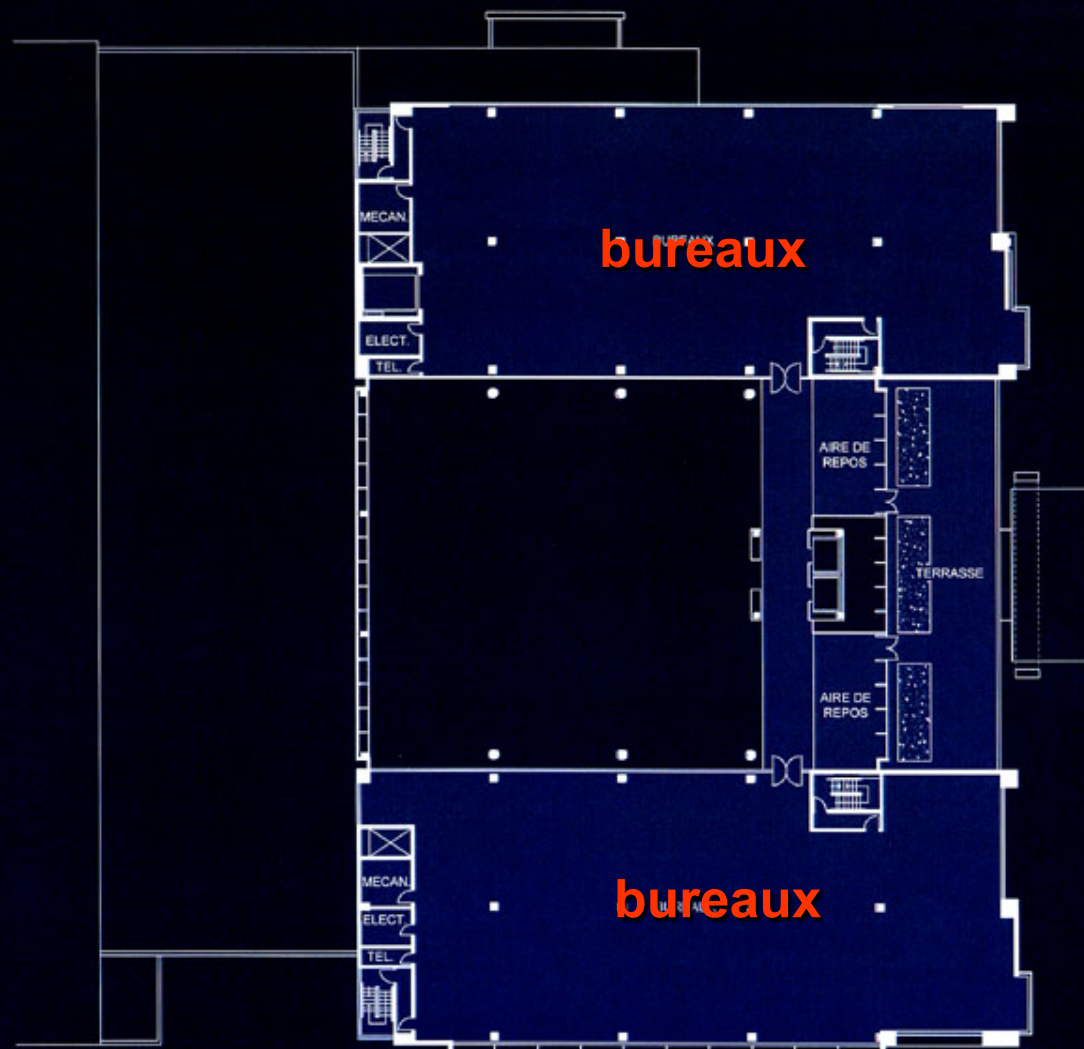
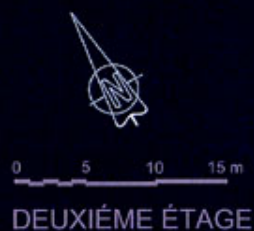
20819 pl.ca. superficie de construction de l'étage.

- Passerelle : 1613 pl.ca. (La superficie des passerelles dans l'atrium n'est pas incluse dans la superficie de construction de l'étage)

Superficie nette utilisable bureaux*

17 287 pl.ca.

* superficie calculée selon le standard BOMA, sauf que superficie des toilettes est incluse dans le total.



3ème et 4ème étages

3e ÉTAGE

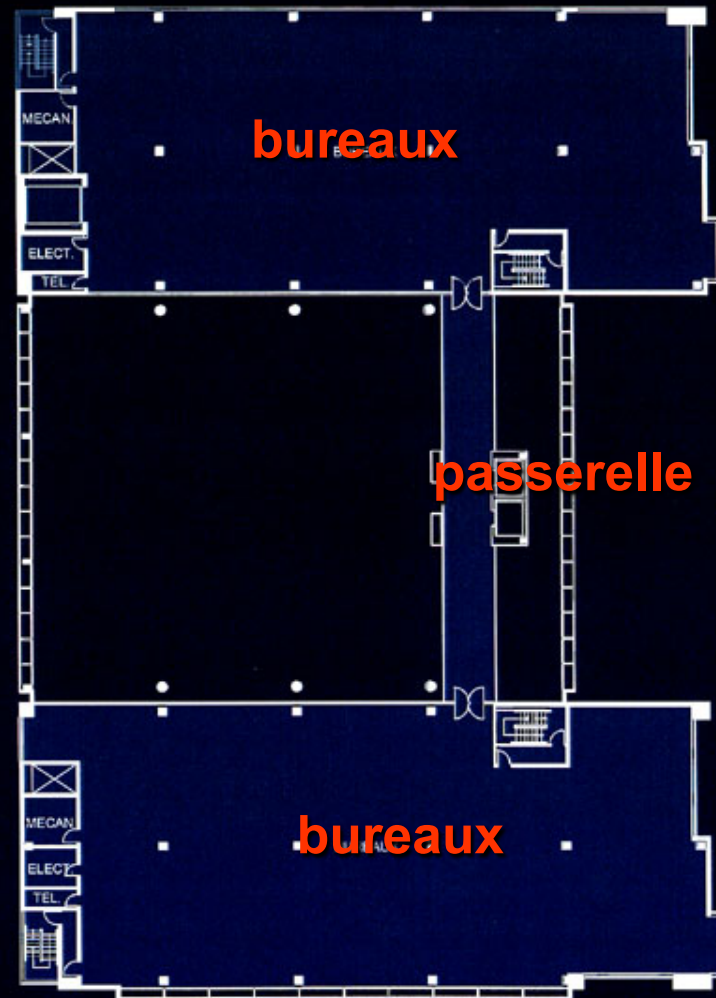
Aire de bureaux

Aire de bureaux, escaliers, ascenseurs, salles de repos, toilettes, entretiens, murs, cloisons 19 051 pi.ca.

Besoins mécaniques, électricité

Salles mécaniques	(1 salle par aile : 2 x 135 pi.ca.)	270 pi.ca. superficie nette
Salles électriques	(1 salle par aile : 2 x 100 pi.ca.)	200 pi.ca. superficie nette
Salles telco	(1 salle par aile : 2 x 45 pi.ca.)	90 pi.ca. superficie nette
Ouverture au plancher pour mécanique	(1 puit par aile)	130 pi.ca. superficie nette
Sous-total méca / élec		690 pi.ca.

TOTAL – superficie de construction de l'étage. 19 741 pi.ca.



5ème étage

5^e ÉTAGE

- Aire de bureaux

Aire de bureaux, escaliers, ascenseurs, salles de repos, toilettes, entretiens, murs, cloisons 18 175 pl.ca.

- Besoins mécaniques, électricité

Salles mécaniques (1 salle par aile : 2 x 135 pl.ca.) 270 pl.ca. superficie nette
Salles électriques (1 salle par aile : 2 x 100 pl.ca.) 200 pl.ca. superficie nette
Salles telco (1 salle par aile : 2 x 45 pl.ca.) 90 pl.ca. superficie nette
Ouverture au plancher pour mécanique (1 puit par aile) 130 pl.ca. superficie nette
Sous-total méca / élec 690 pl.ca.

TOTAL - superficie de construction de l'étage. 18 865 pl.ca.

- Passerelle : 1062 pl.ca. (La superficie des passerelles dans l'atrium n'est pas incluse dans la superficie de construction de l'étage)

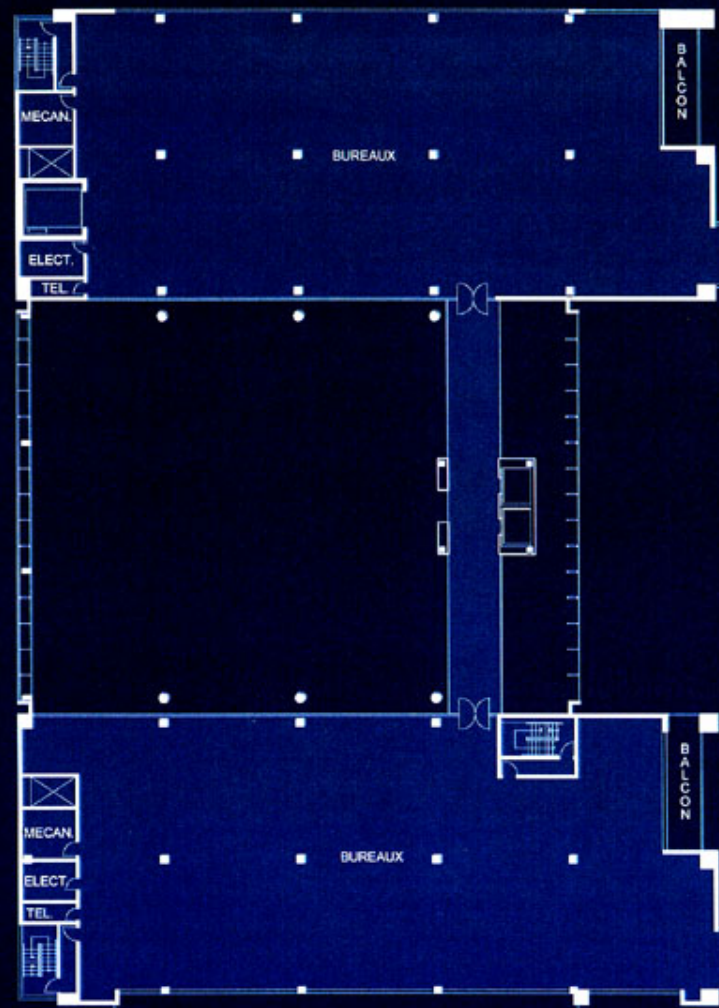
Superficie nette utilisable bureaux* 16 720 pl.ca.

* superficie calculée selon le standard BOMA, sauf que superficie des toilettes est incluse dans le total.



CINQUIÈME ÉTAGE

0 5 10 15 m





Bâtiment de la SAQ Coin de Lorimier/René-Lévesque



Étude de circulation : conclusions

- L'impact du projet sur la circulation aux carrefours Lévesque/De Lorimier et Ste-Catherine/De Lorimier sera compensé par l'ajout d'une 4ème voie de circulation sur René-Lévesque et de réglage des feux de circulation;
- Le stationnement devrait être interdit aux entrées de la nouvelle rue en forme de T ainsi que de part et d'autre des accès aux stationnement;
- Le concept d'aménagement routier devra faire l'objet d'une révision lors du projet de modernisation de la rue Notre-Dame pour harmoniser les deux projets.

Étude de circulation : recommandations

- 4ème voie de circulation sur René-Lévesque;
- Réglage des feux;
- Pour la sécurité des piétons : feux à décompte aux carrefours De Lorimier/René-Lévesque et De Lorimier/Sainte-Catherine;
- Trottoirs larges autour du projet et le long de la rue intérieure;
- Interdiction de stationner sur la rue intérieure et de part et d'autre des accès aux stationnements et aux quais de livraison.

Solidarité 5000 logements

- Ce plan d'action vise à livrer 5000 logements sociaux et communautaires d'ici la fin 2004;
- 126 000 ménages montréalais consacrent au-delà de 50% de leur revenu pour se loger alors que cet effort devrait être de 25 %;
- Ce plan d'action conjugue avec les programmes Accès-logis Québec et Logement abordable Québec (partenariat entre gouvernements provincial (contribution 133 M) et fédéral (96M) et la Ville de Montréal et la CUM (56M);
- Ce programme entraînera la création de 3600 emplois directs.

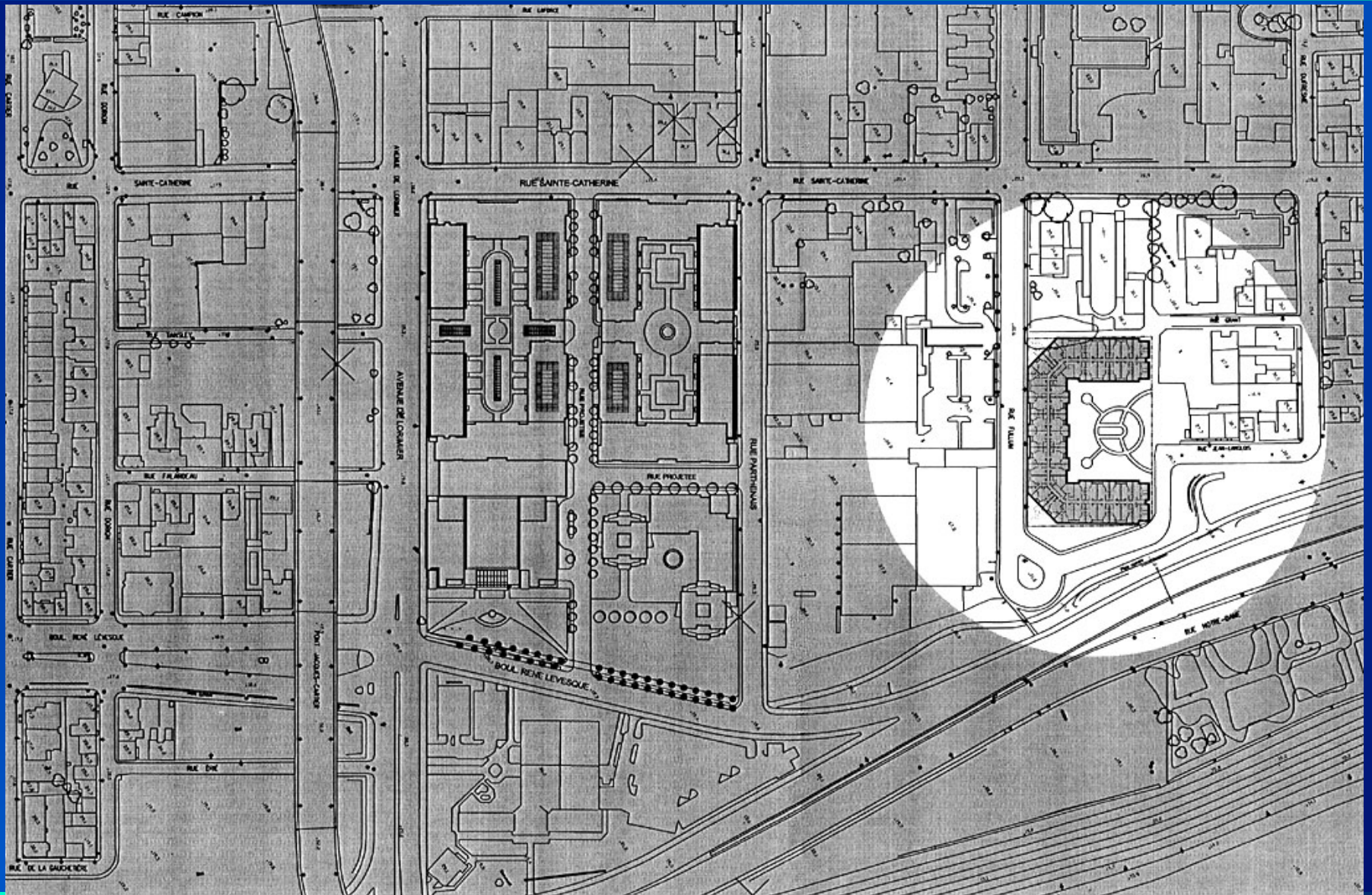
Solidarité 5000 logements

- 3 types de **clientèle** visés (à faible revenu) : les ménages , les personnes seules ou personnes âgées autonomes, les personnes âgées en légère perte d'autonomie et les personnes ayant des besoins particuliers (femmes, itinérants, jeunes...);
- Un **soutien financier** est accordé dans ces projets quand il est reconnu : légitimité des promoteurs, composition sociale du projet, intégration architecturale et viabilité financière;
- Ces projet contribuent à la **revitalisation urbaine, sociale et économique** des quartiers. Ils mettent en valeur des terrains vacants ou convertissent des immeubles industriels vacants en projets résidentiels;
- **Apport** : ces projets d'habitation génèrent de nouveaux revenus fiscaux (coopératives et OSBL) et de nouveaux contribuables à part entière participant à la vie communautaire et sociale.

Le logement dans le quartier Sainte-Marie

- On compte 88% de locataires (pour 73% dans l'ancienne ville). Près de 50% du parc de logements date d'avant 1946 (pour 26% dans l'ancienne ville). La majorité des logements sont situés dans des immeubles de moins de 5 étages;
- Le secteur compte quelque 1300 logements sociaux, publics et communautaires. Ils représentent 30% du stock de logements du quartier;
- La construction de logements privés, coopératifs et sociaux sur les terrains vagues du quartier permettrait de freiner le déclin démographique du quartier et profiterait au secteur commercial.

Localisation projet de logements abordables, rue Fullum



Réglementation terrain rue Fullum

- Le zonage permet l'habitation de 2 à 8 logements, des hauteurs de 2 à 5 étages, 16 mètres maximum, 70% de pourcentage d'implantation;
- la règle d'insertion s'applique pour l'implantation et les alignements;
- le secteur est un secteur significatif soumis à des critères devant être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

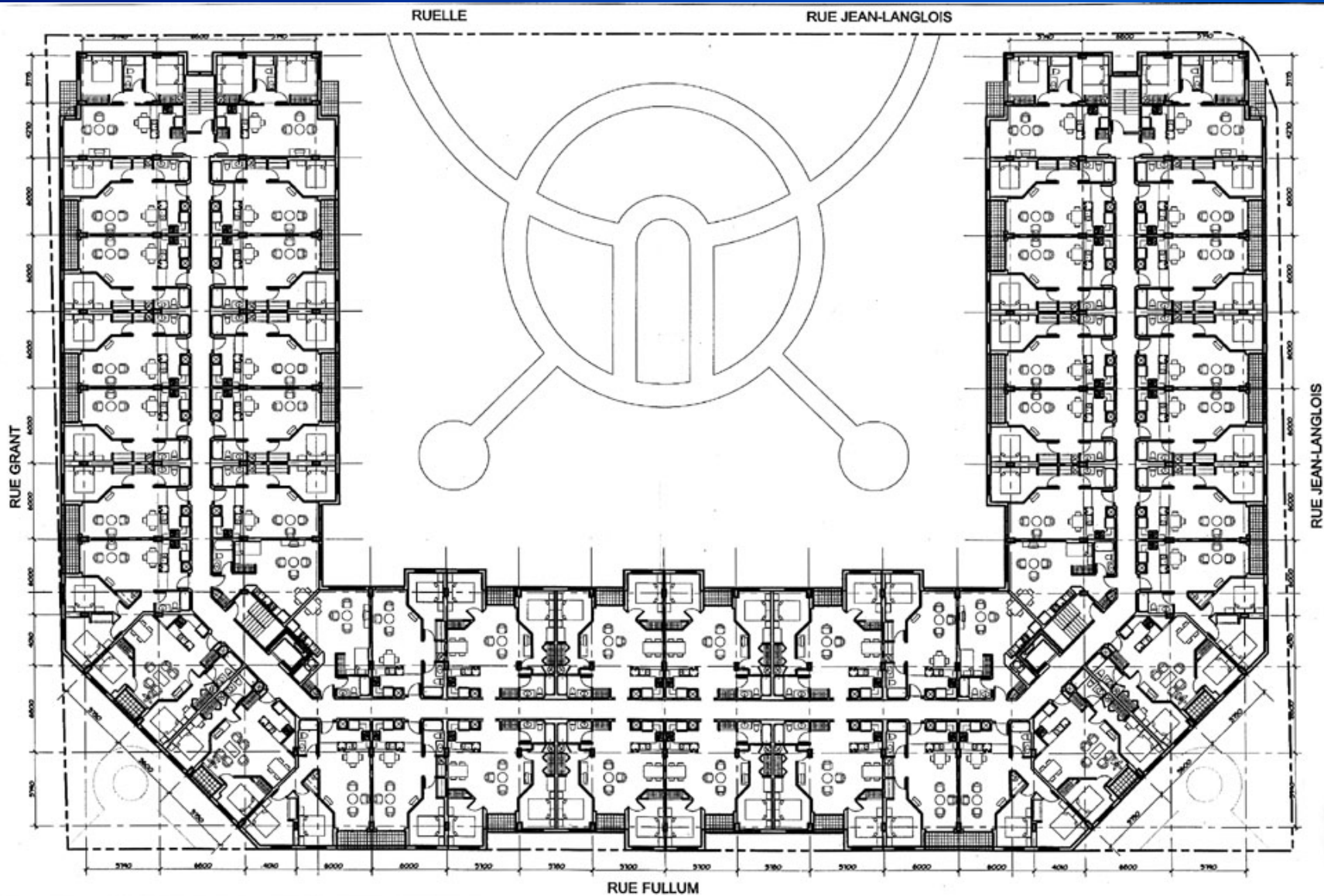
Plan d'urbanisme

- Le plan permet l'usage résidentiel;
- Des hauteurs de 8,5 mètres à 16 mètres et de 3 à 4 étages;
- Une densité de 2,5.

Le projet de logements abordables

- Le terrain a une superficie d'environ 7000 m²
- 4 étages prévus;
- 54,6% d'implantation;
- Densité de 2,19;
- 192 logements (76 unités avec 2 ch.à c., 100 unités d'une ch.à c. et 16 studios)
- Le logement moyen a une superficie de 67 m².

Projet de logements abordables

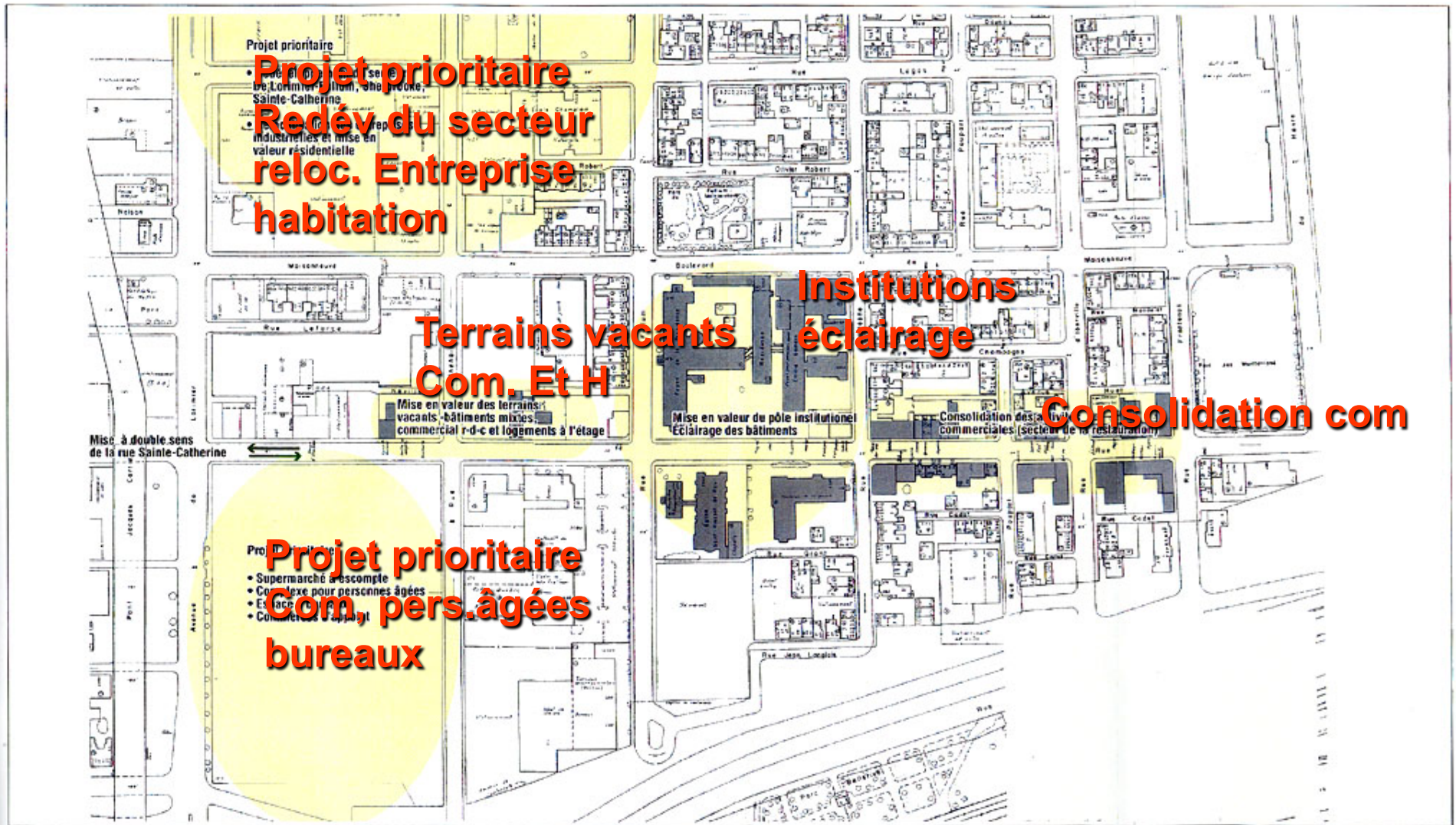


Étude Arbour, urbanistes

Plan de développement économique et immobilière de la rue Sainte-Catherine, entre de Lorimier et Du Havre

- L'enjeu consiste en la survie économique de l'artère Ste-Catherine et du secteur sous peine de stagnation majeure;
- L'étude indique la nécessité de réaliser un projet majeur dans le secteur et d'en revoir les orientations de développement, notamment au nord de la rue;
- Il s'agit cependant de prendre soin de ne pas destructurer le milieu en relocalisant les entreprises ailleurs;

- Le scénario de développement élaboré dans le cadre de cette étude amènerait des logements, des résidants, des emplois, de nouveaux commerces et des bureaux sans compter les retombées positives relatives à la construction et aux taxes municipales.



Potentiel archéologique

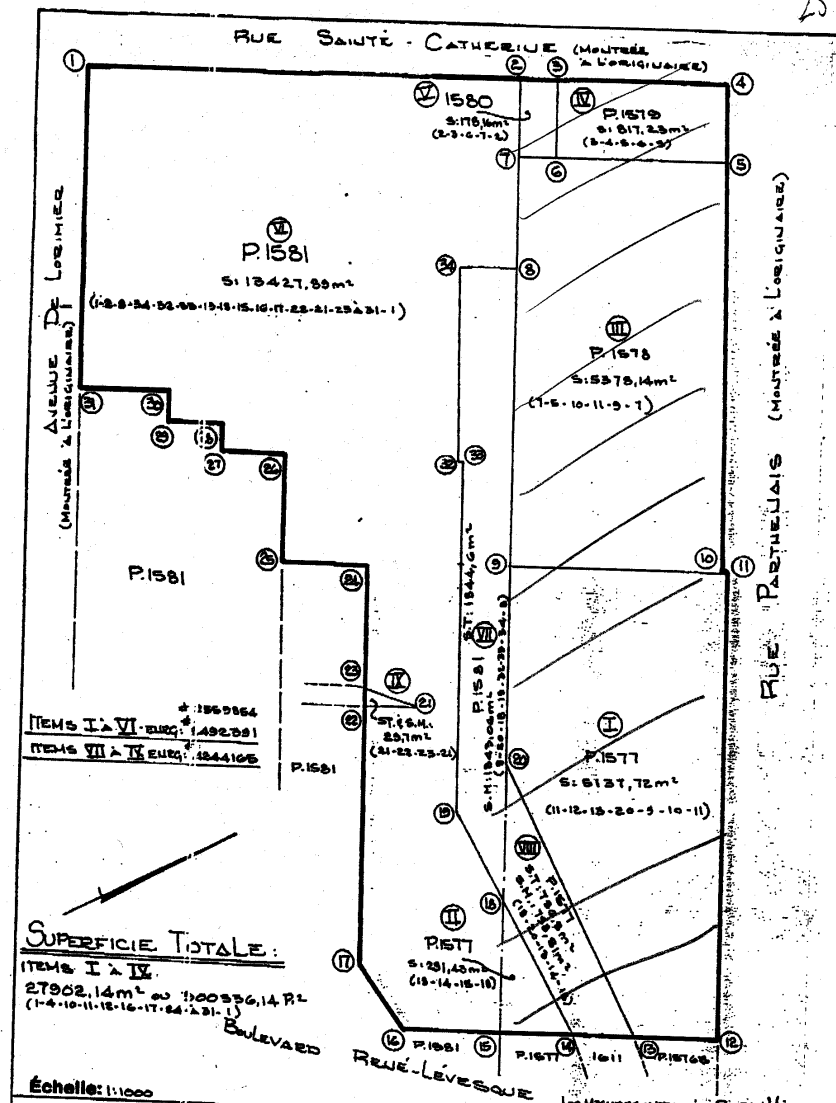
- Historique

- 8 juillet 2003, demande d'avis au ministère par le promoteur sur le potentiel archéologique;
- 10 juillet 2003, potentiel surtout intéressant dans la partie est du terrain. Une étude de potentiel doit toucher l'ensemble du terrain;
- 30 juillet 2003, choix de la firme Archéotec pour l'étude de potentiel archéologique;
- 11 septembre 2003, étude de potentiel préliminaire déposée par Archéotec au promoteur et au ministère;

Recommandations

- Les recommandations touchent toute la partie est du quadrilatère dans laquelle des tranchées exploratoires Nord Sud et Est-Ouest devront être réalisées.
- Le consultant identifiera dans un second temps des zones où il fera des tranchées dans son rapport final.
- Une intervention importante devra être faite à la pelle mécanique, vu l'immensité du terrain.
- Ces tranchées exploratoires pourront donner lieu à une intervention plus localisée et plus large sous forme de sondages manuels et de fouilles en aire ouverte.
- Il est recommandé que le promoteur planifie assez tôt ces interventions dans son calendrier de travail.

25.



SUPERFICIE TOTALE:
 ITEMS I à IV.
 27902.14 m² ou 300956.14 Ft²
 (1-4-10-11-12-13-17-24-25-1)

Échelle: 1:1000

CADASTRE: CITÉ DE MONTRÉAL (QUÉBEC SAINTE-MARIE)

Division d'enregistrement: MONTRÉAL

Municipalité: VILLE DE MONTRÉAL

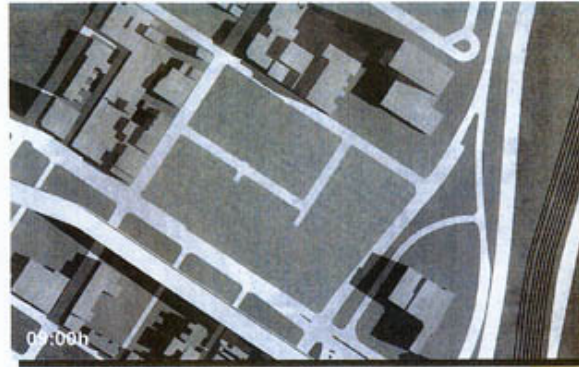
Lot(s): P.1581 et Montréal le 2 Mai 1992

Préparé par: Jacques Fournier, arpenteur-géomètre

Plan: F.3143-1

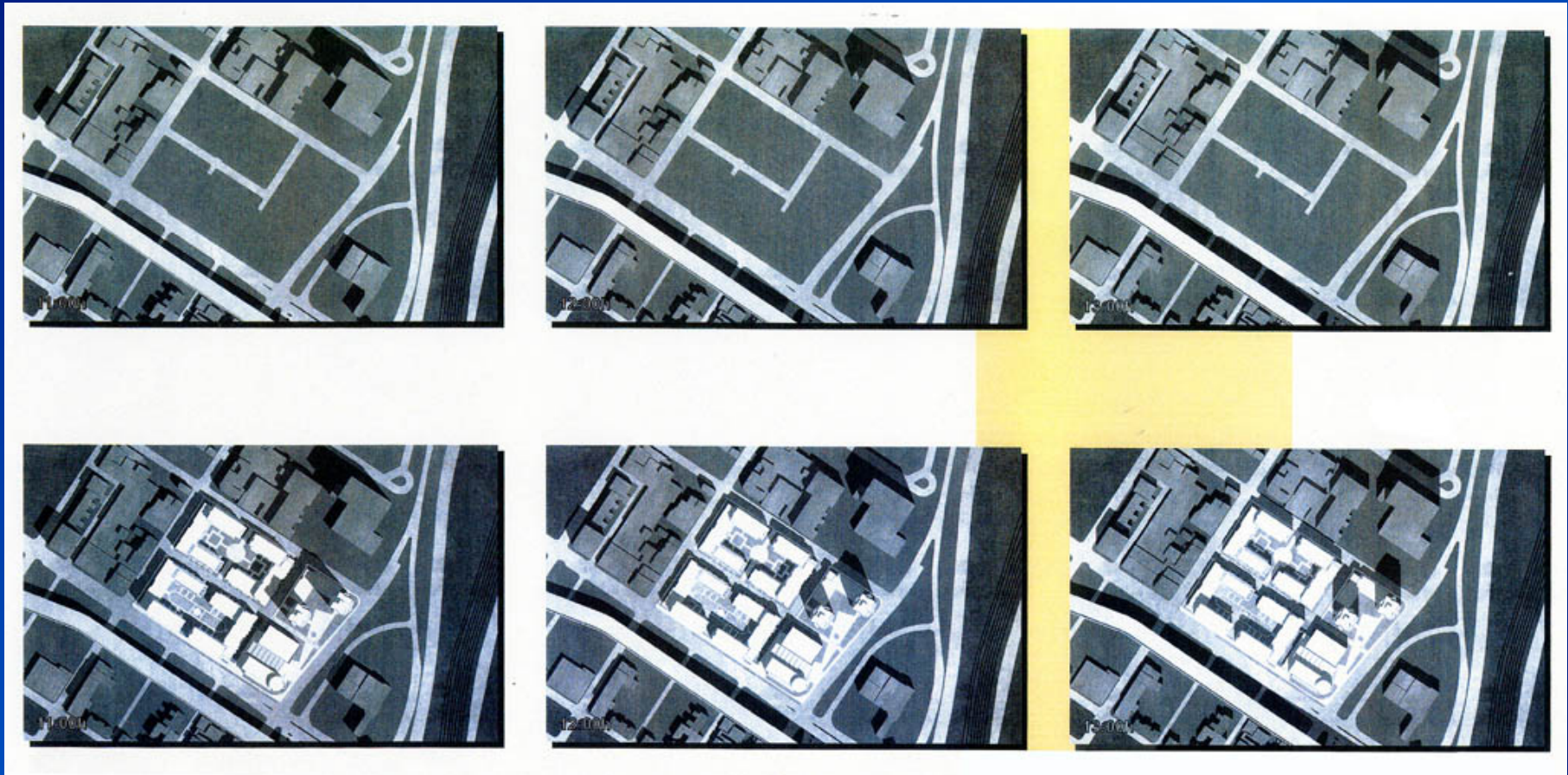
Jacques Fournier
copie conforme

Équinoxe 8h à 10h : ombres portées sur l'av. De Lorimier puis Sainte-Catherine



Ville de Montreal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Équinoxe 11h à 13h : Pas d'ombres portées



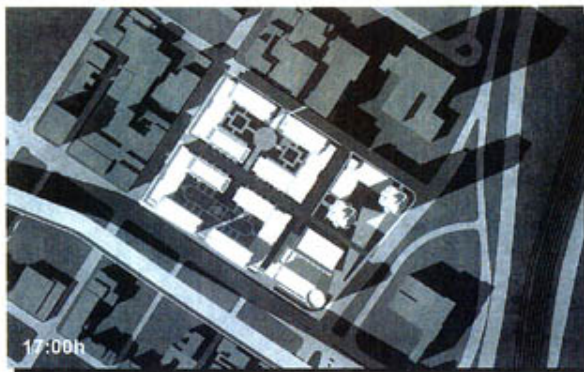
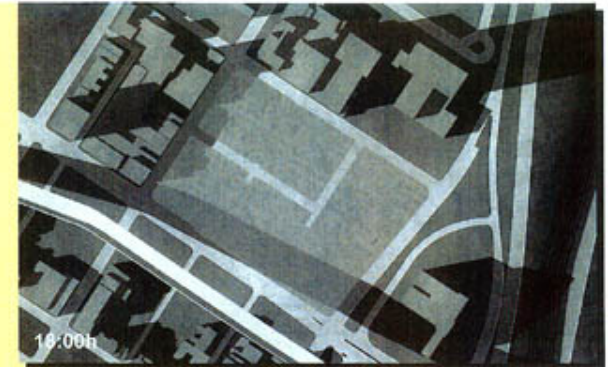
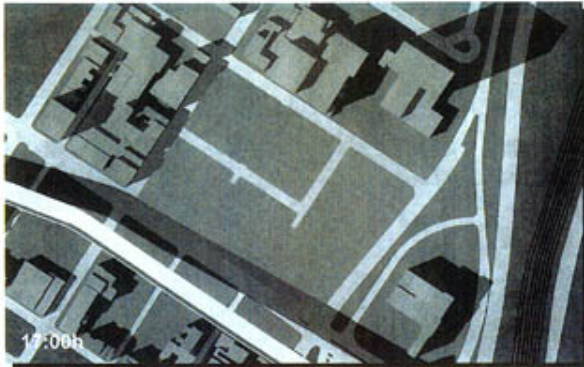
Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Équinoxe 14h à 16h : ombres portées à 16h sur terrain gvnt et boulevard



Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Équinoxe 17h à 18h : ombres portées sur terrain gvnt et surtout le boulevard



Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE



Merci

Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

- Le contenu de l'étude et les recommandations

- L'Évolution du bâti

- Du Régime français jusqu'en 1872, le terrain est essentiellement utilisé à des fins agricoles puis résidentielles (particulièrement dans sa moitié Est) Dans la partie sud-est du terrain une imposante résidence avec jardins donne sur Parthenais (plan de 1846). Puis, avec l'expansion industrielle, des entreprises s'y établissent: une entreprise prolifique de linoleum et de revêtements flexibles, les premiers du genre en Amérique (carte de 1872): la Dominion Oil Cloth, suivie par le Canadien Pacifique en 1883. Les Ateliers de Lorimier, surnommés la New Shop y fabriquent des locomotives (moitié ouest du terrain). La Dominion Oil est toujours là, du côté Parthenais (nord-est du quadrilatère).
- En 1904, les Ateliers du C.P. sont vendus à plusieurs industriels; au fil des ans, trois firmes s'imposent :Canadien Bronze, Eastern Steal Products et Carter White Lead qui devient Carterchem (détruite par un incendie à la fin des années 90).
- La Dominion Oil avait fait construire en 1929 son siège social au coin de Ste-Catherine et Parthenais selon les plans de Hutchison et Wood. En 1947, elle occupait un grand territoire qui allait du Fleuve jusqu'à Ste-Catherine (plan de 1954).