

## SECTEUR 7 – TERRAIN « PORTES SAINTE-MARIE »

Bordé par les rues Sainte-Catherine et Parthenais, le boulevard René-Lévesque et l'avenue De Lorimier, ce terrain d'une superficie de 3,5 hectares occupe un positionnement névralgique au cœur du quartier. Ancien terrain industriel, il est vacant depuis 17 ans.



Figure 1. Plan de localisation

## HISTORIQUE

Situé au nord de la prison des Patriotes-au-Pied-du-Courant, le site des « Portes Sainte-Marie » ne sera pas construit avant la fin du 19<sup>e</sup> siècle.

Il connaîtra une occupation industrielle avec l'installation des usines de la Dominion Oil Cloth en 1872, puis des ateliers ferroviaires De Lorimier (Canadian Pacific Railway General Workshops) en 1883. Le site a gardé son caractère industriel jusqu'en 2001, lorsqu'un incendie a détruit la dernière usine de l'îlot, qui produisait de la peinture.



Figure 2. Extrait Atlas Pinsonneault 1915. Source: Archive de la ville de Montréal

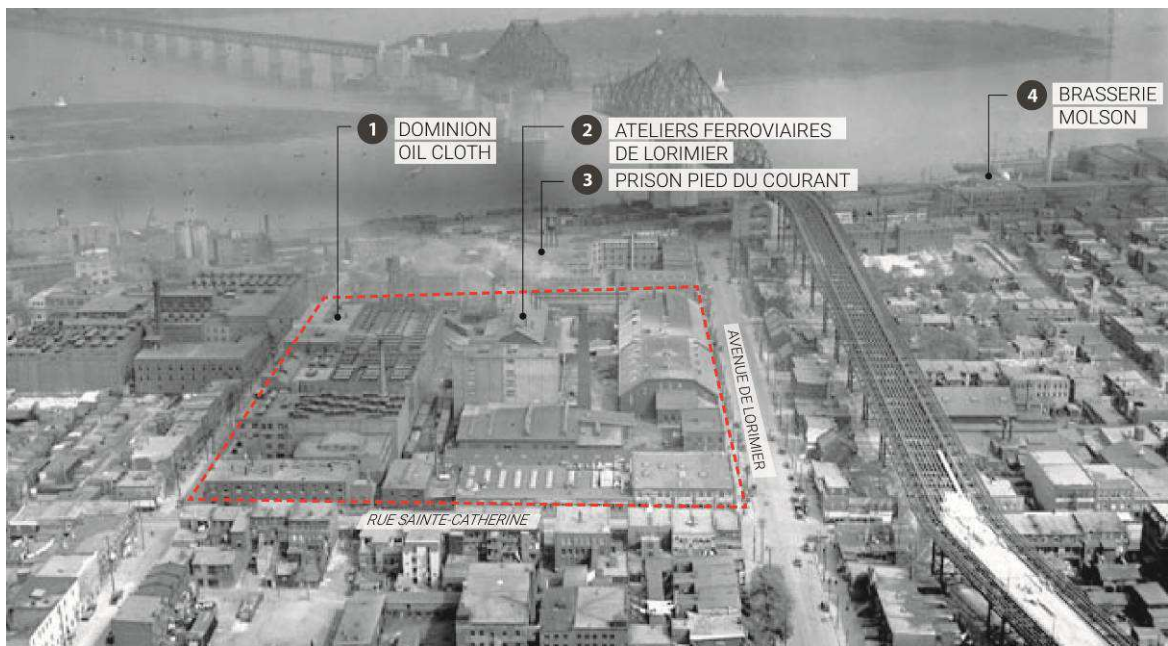


Figure 3. Le site vu du nord, pendant la construction du pont Jacques-Cartier, 1927. Source: BANQ



Historiquement, le terrain appartenait au même îlot que la prison des Patriotes. Vers la fin des années 1980, le boulevard René-Lévesque a été prolongé vers l'est jusqu'à la rue Notre-Dame, subdivisant l'îlot selon la configuration actuelle.



Figure 4. Vue aérienne du site aujourd'hui

Un projet immobilier mixte à dominante résidentielle, les Portes Sainte-Marie, avait été autorisé en 2004. Une consultation publique s'était tenue à cet effet. Les principaux investisseurs, dont la Société des alcools du Québec (SAQ) qui prévoyait occuper un édifice à bureaux, se sont retirés du projet et il n'a jamais été réalisé.

Ce site a été intégré au PPU Sainte-Marie ([PPU Sainte-Marie](#)) en 2012.



## SITUATION ACTUELLE

---

Ce terrain fortement contaminé est vacant depuis 2001. Il est majoritairement occupé par des stationnements de surface, et a accueilli les structures de Cavalia durant la période estivale 2018.

### **Réglementation d'urbanisme**

- Suite à l'autorisation permettant la reconstruction du site accordée en 2004, un nouveau règlement permettant la construction d'un projet résidentiel et commercial sur le site ([règlement 03-152](#)) a été adopté afin de modifier les paramètres de zonage. Ce règlement, adopté en vertu de l'article 89 de la [Charte de la Ville de Montréal, Métropole du Québec](#), encadre le développement du site, notamment les usages, le taux d'implantation maximal, les alignements de construction et la hauteur maximale. À noter que ces dispositions réglementaires, qui sont toujours en vigueur même si le projet n'a pas été réalisé, ont préséance sur le règlement d'urbanisme et l'autorisation d'un nouveau projet immobilier nécessite donc le retrait de ce règlement par le conseil municipal.
- Usage : Le règlement d'urbanisme permet des usages résidentiels et commerciaux (catégorie M.7C).
- Forme urbaine : le règlement d'urbanisme permet des hauteurs sur rue d'au plus 23 mètres et des constructions en surhauteur d'au plus 45 mètres. Le taux d'implantation au sol est d'au plus 85 % et la densité maximale est de 4.

## PRINCIPAUX ENJEUX

---

Inoccupé depuis presque 20 ans, il s'agit de l'un des plus vastes terrains vacants de l'arrondissement.

Des réponses sont donc à apporter aux enjeux suivants :

- ⇒ Les proportions de l'îlot ne sont pas adaptées à la trame urbaine environnante;
- ⇒ L'absence de végétation et les revêtements de surfaces minéralisés contribuent à créer un effet d'îlot de chaleur;
- ⇒ Le terrain est bordé au sud et à l'ouest de voies de circulation aménagées principalement pour supporter un fort débit de circulation;
- ⇒ La contamination du terrain a un impact sur le potentiel d'occupation résidentielle et commerciale;
- ⇒ Les dispositions réglementaires du plan d'ensemble figent le développement du site alors que le zonage en vigueur permet notamment des hauteurs et des densités plus importantes.