

Identification		Numéro de dossier : 1021203036
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2003-05-26
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (Plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud) (CO92-03386) de manière à préciser l'affectation "commerce" relativement au terrain situé au coin sud/ouest des rues Sainte-Catherine et De Champlain, à modifier l'affectation "parc et lieu public" pour l'affectation "commerce" ainsi que le plan des limites de hauteur et de densité, relativement à la rue Gareau et à une lisière du parc Charles-S.-Campbell (0,90m à 1,20 m) - lots 1 567 765, 1 567 766 pties, 1 567 960 et 1 739 246 ptie localisés au sud de la rue Sainte-Catherine, entre les rues Alexandre-de-Sève, De Champlain et le parc Charles-S.-Campbell - District électoral Saint-Jacques	

Contenu

Contexte

Selon les dispositions des articles 109 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil municipal peut modifier le plan d'urbanisme en suivant le processus prévu à cet effet.

La présente demande de modification au plan d'urbanisme sera suivie par le projet de résolution (1021203007) dont sera saisi le conseil de l'arrondissement du 4 mars 2003, résolution qui vise à autoriser l'agrandissement du complexe de l'hôtel Bourbon du côté de la rue De Champlain ainsi que le réaménagement de la rue Gareau et de la lisière du parc Charles-S.-Campbell.

Décision(s) antérieure(s)

- Règlement 00-098 - article 2- Modification du plan directeur de l'arrondissement Mont-Royal/Centre-Sud qui enlève l'affectation "Parc et lieu public" pour le terrain situé au coin sud/ouest des rues Sainte-Catherine et De Champlain;
- Règlement 95-220 relatif à "certains travaux de modification et d'occupation, à des fins commerciales des bâtiments situés aux 1550-1592 rue Sainte-Catherine Est et aux 1309-1319 rue Alexandre-de-Sève".

Description

La présente demande vise à ce que le Plan d'urbanisme de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud soit modifié de manière à préciser l'affectation "commerce" relativement au terrain situé au coin sud/ouest des rues Sainte-Catherine et De Champlain et à modifier l'affectation "parc et lieu public" pour l'affectation "commerce" relativement à la rue Gareau et à une lisière du parc Charles-S.-Campbell (0,90m à 1,20 m). Les lots visés portent les numéros 1 567 765, 1 567 766 pties, 1 567 960 et 1 739 246 ptie et sont localisés au sud de la rue Sainte-Catherine, entre les rues Alexandre-de-Sève, De Champlain et le parc Charles-S.-Campbell.

Il s'agit également de modifier le plan des limites de hauteur et de densité, en ce qui concerne la rue Gareau et la lisière de parc qui passeront de la catégorie "Parc et lieu Public" sans limites de hauteur et de densité à la catégorie 7B : 3 à 4 étages, 8,5 mètres à 16 mètres, densité de 3,5. (La catégorie 7B est la catégorie qui borde la rue Sainte-Catherine, de la rue Amherst jusqu'au pont Jacques-Cartier).

Le but de cette modification permettra l'agrandissement du complexe de l'hôtel Bourbon sur le terrain situé au coin sud/ouest des rues Sainte-Catherine et De Champlain, le réaménagement de la rue Gareau et d'une lisière du parc Charles-S.-Campbell (0,90m à 1,20m).

Le projet comprend :

- l'agrandissement du complexe de l'hôtel Bourbon sur l'emplacement localisé au coin sud/ouest des rues Sainte-Catherine et De Champlain:
 - un volume de 3 étages avec mezzanines;
 - un alignement de construction à 0 sur les rues Sainte-Catherine et De Champlain;
 - une hauteur de 15,62 mètres (51.25 pieds) au toit des mezzanines;
 - un ajout de 7 chambres à l'hôtel existant et de 12 mezzanines, hall de réception (hôtel) et centre de conditionnement physique.
- le réaménagement de la rue Gareau et de la lisière du parc Charles-S.-Campbell. Ce réaménagement est soumis à plusieurs conditions figurant à la promesse d'achat, soit :
 - l'usage du terrain limité à l'exploitation d'un café-terrasse;
 - l'obligation d'entretenir et de conserver les arbres dans la partie vendue du parc;
 - une servitude de non-construction (à part celle du conteneur réfrigéré);
 - une servitude aux fins d'utilités publiques;
 - l'impossibilité de transformer en un seul lot les terrains visés et les terrains auxquels il est assemblé (hôtel Bourbon).
- le traitement plus urbain que l'actuel de la façade arrière donnant du côté de la rue Gareau;
- la construction d'un conteneur à déchets réfrigéré dans la rue Gareau, près de la rue De Champlain.

Justification

Les modifications au plan d'urbanisme visées ici devraient connaître une suite favorable en considération des éléments suivants :

- l'ensemble de l'agrandissement au bâtiment prévu est conforme à la réglementation (hauteur, usage, densité). Seule la construction du conteneur à déchets est dérogoire en terme de hauteur minimale;
- cet agrandissement vient consolider le cadre bâti en tête d'îlot;
- la question du bruit et d'achalandage de la rue Gareau sera minimisée par la fermeture des portails de la rue Gareau le soir et la plantation d'arbustes et d'arbres en lisière du parc (écran anti-bruit). L'encadrement du développement de la ruelle (ne plus empiéter sur le parc, limiter le nombre de tables, laisser un passage piéton entre le muret et le café-terrasse, concevoir une façade arrière urbaine, enlever la passerelle existante) devrait permettre une meilleure intégration de ces espaces à l'environnement urbain immédiat;

- le projet prévoit moins d'usages de bars et discothèques (disparition du bar La Traque) et davantage d'usages restaurant et hôtel;
- le comité consultatif d'urbanisme est favorable à l'agrandissement projeté à condition que les fenêtres du bar de cet agrandissement soient fermées en tout temps. Par ailleurs, le comité recommande le recours à un architecte paysagiste pour régler le lien avec le parc et explorer les possibilités d'utilisation d'un isolant acoustique végétal (bambou) entre la rue Gareau et la lisière du parc. Le comité recommande aussi d'intégrer l'aspect recyclage au conteneur à déchets prévu;
- enfin, le projet de règlement sur la fermeture, comme rue et comme parc, de la rue Gareau et de la lisière de parc ainsi que le projet de mainlevée (entente avec la succession Charles S. Campbell) et le projet de vente de la rue Gareau et de la lisière de parc ont reçu des avis favorables du Service de sécurité incendie de Montréal, du Service des travaux publics (Parcs et horticulture) et de la Direction des affaires juridiques.

Aspect(s) financier(s)

Nous présumons que l'agrandissement de l'hôtel Bourbon procurera des revenus supplémentaires de taxe foncière de 17 840 \$ et de taxe locative de 22 232 \$.

Analyse des impacts financiers réalisée par Michel St-Louis, commissaire.

Impact(s) majeur(s)

- Consolidation de la tête d'îlot Sainte-Catherine/De Champlain, coin sud/ouest;
- Diminution dans les faits de la superficie des bars;
- Gestion sous conditions de la rue Gareau et de la lisière du parc par le propriétaire.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Transmission d'une copie certifiée conforme du projet de règlement et de la résolution par laquelle il est adopté :
 - aux arrondissements de la ville de Montréal et aux municipalités dont le territoire est contigu à celui de la ville de Montréal;
 - à la Communauté métropolitaine de Montréal.
- Tenue d'une assemblée publique par l'Office de consultation de Montréal.
- Adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le Conseil de Ville.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le zonage indique pour ce site un secteur mixte commercial C5C et résidentiel H, des hauteurs de 3 étages minimum maximum (16 m), un taux d'implantation 70 %, un mode d'implantation en contiguïté et un alignement soumis à la règle d'insertion. Le secteur est un secteur significatif soumis à des critères. Le terrain au coin des rues Sainte-Catherine et De Champlain est zoné "parc et lieu public".

Le Plan d'urbanisme indique une zone de "parc et lieu public" pour la rue Gareau et pour le parc Charles-S.-Campbell. Il indique également pour le terrain au coin des rues Sainte-Catherine et De Champlain, pour la rue gareau et pour le parc Charles-S.-Campbell des hauteurs de 8,5 m à 16 m (3 à 4 étages) et une densité de 3,5.