



PROJET DE RÈGLEMENT P-03-091

MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME, PLAN DIRECTEUR DE

L'ARRONDISSEMENT PLATEAU MONT-ROYAL-CENTRE-SUD

AGRANDISSEMENT DU COMPLEXE DE L'HÔTEL BOURBON

ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 1^{er} août 2003



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556

Le 1^{er} août 2003

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique

Projet de règlement P-03-091 autorisant la modification au plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal-Centre-Sud par l'agrandissement du complexe de l'hôtel Bourbon du côté de la rue De Champlain et le réaménagement de la rue Gareau et de la lisière du parc Charles-S.-Campbell dans l'arrondissement de Ville-Marie

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique sur le projet de règlement P-03-091 qui autorise l'agrandissement du complexe de l'hôtel Bourbon du côté de la rue De Champlain et le réaménagement de la rue Gareau et de la lisière du parc Charles-S.-Campbell dans l'arrondissement de Ville-Marie. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de monsieur Yves G. Archambault, commissaire.

Au terme de son mandat, la commission conclut que l'opportunité de modifier le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud (CO92 03386) n'a pas été pleinement démontrée. Aussi, il n'est pas dans l'intérêt de la ville ni dans celui de ses citoyens de modifier l'affectation parc et lieu public de la lisière de 3 mètres du parc Charles-S.-Campbell. Par ailleurs, il y a néanmoins lieu de modifier le plan d'urbanisme de façon à rendre conforme la modification de zonage antérieurement approuvée pour le terrain sis à l'angle des rues Sainte-Catherine et de Champlain.

L'Office rendra ce rapport public le vendredi 15 août 2003, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée.

Le 1^{er} août 2003
Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif

Page 2

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

LE PRÉSIDENT,

(s) *Jean-François Viau*

Jean-François Viau

Table des matières

Introduction	2
1 Le projet de règlement	3
2 Les préoccupations et les attentes des citoyens	6
3 Les constats et l'analyse de la commission	10
Conclusion	4
Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat	
Annexe 2 La documentation	
Figure 1 Terrain bâti	
Figure 2 Projet d'agrandissement	
Figure 3 Aménagement de la rue Gareau	

Introduction

La consultation publique couverte par ce rapport porte sur le projet de règlement P-03-091 autorisant l'agrandissement du complexe de l'hôtel Bourbon du côté de la rue De Champlain et le réaménagement de la rue Gareau et de la lisière du parc Charles-S.-Campbell dans l'arrondissement de Ville-Marie. Les renseignements relatifs au mandat de consultation sont présentés à l'annexe 1.

L'Office de consultation publique a reçu le mandat de consulter les citoyens sur ce projet en vertu de l'article 83 de la *Charte de la ville de Montréal*.

Le projet de règlement P-03-091 a été adopté par le conseil d'arrondissement de Ville-Marie à son assemblée du 4 février 2003, par le comité exécutif à son assemblée du 30 avril 2003 et par le conseil municipal à son assemblée du 26 mai 2003. L'avis public annonçant la consultation publique a paru le dimanche 1^{er} juin 2003 dans le journal *Le Ville-Marie*.

Une réunion préparatoire réunissant les membres de la commission, le responsable du projet ainsi que les personnes-ressources a eu lieu le jeudi 22 mai 2003 à l'arrondissement de Ville-Marie.

Au cours de la semaine du 9 juin 2003, environ 2 000 exemplaires d'un feuillet annonçant la tenue de la consultation publique et invitant les gens à y participer ont été distribués dans le quadrilatère des rues Sainte-Catherine, Papineau, Plessis et du boulevard René-Lévesque. Dès le 1^{er} juin 2003, la documentation relative au projet a été mise à la disposition du public sur le site Internet de l'Office, au bureau Accès Montréal de l'arrondissement, à la Direction du greffe de la Ville de Montréal et au bureau de l'Office. La liste des documents déposés dans le cadre du projet est présentée à l'annexe 2.

L'Office a tenu une séance publique de consultation le 19 juin 2003, au *Centre Saint-Pierre*, au 1205, rue de la Visitation. Une quinzaine de citoyens ont participé à la séance publique de cette consultation.

Le rapport décrit tout d'abord le projet de règlement et ses principales conséquences. Il présente ensuite les préoccupations et les attentes des citoyens telles qu'elles ressortent des interventions en séance publique et du mémoire reçu. Il couvre ensuite les constats et l'analyse que la commission en a faite. La conclusion contient l'avis de la commission.

1 Le projet de règlement

Le promoteur, propriétaire du complexe de l'hôtel Bourbon, projette d'agrandir l'hôtel sur le lot vacant à l'angle Sainte-Catherine et De Champlain et d'occuper la totalité du lot. Le projet comporte également le réaménagement de la rue Gareau à des fins de café-terrasse.

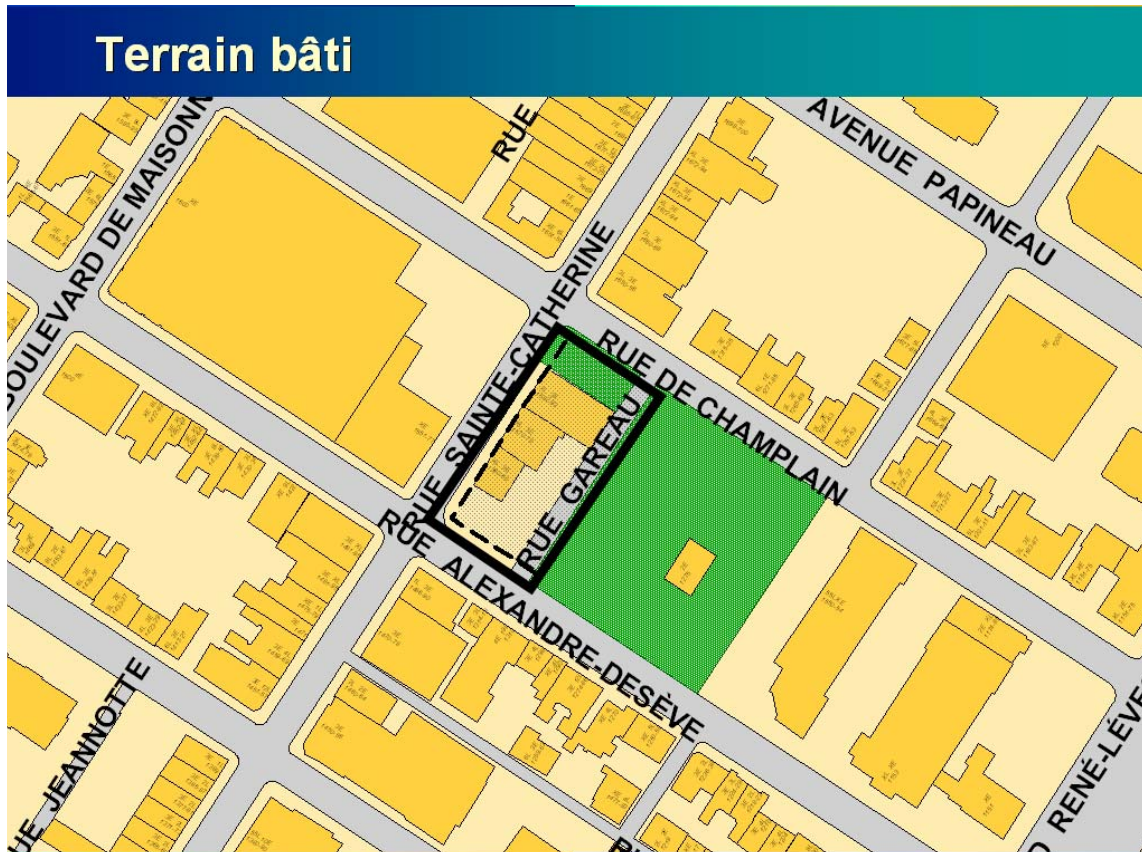


Figure 1 Terrain bâti

Selon l'arrondissement, l'agrandissement de l'hôtel est en tous points conforme au règlement de zonage de l'arrondissement Ville-Marie. Toutefois, il est stipulé dans le sommaire décisionnel du conseil municipal à la rubrique *Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs* que « le terrain au coin des rues Sainte-Catherine et De Champlain est zoné parc et lieu public. »

Le règlement de zonage n'est pas conforme au plan d'urbanisme pour le terrain sur lequel sera érigé le bâtiment, d'où la demande de modification au plan d'urbanisme pour cette parcelle de terrain. Il s'agit là d'une correction technique puisque lorsque la modification de zonage a été effectuée, il n'était alors pas nécessaire d'ajuster le plan d'urbanisme en conséquence.

- Projet d'agrandissement :**
- . Volume de 3 étages avec mezzanine;**
 - . Alignement à 0 sur Ste-Catherine et De Champlain;**
 - . Hauteur 15.62 mètres (mezz.incluses);**
 - . Ajout de 7 chambres à l'hôtel existant.**

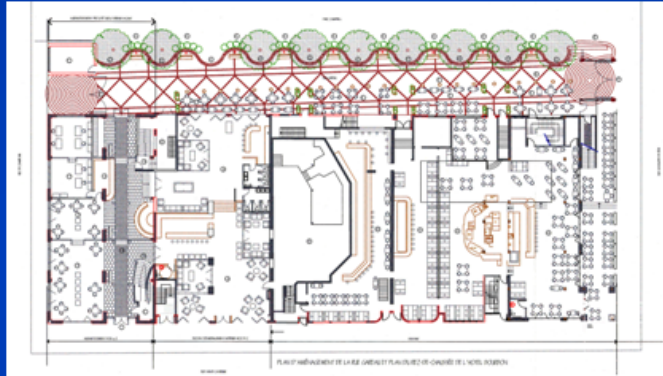


Figure 2 : Projet d'agrandissement

Le réaménagement de la rue Gareau, suivant les plans du promoteur, nécessite également une modification au plan d'urbanisme, aussi bien au niveau des affectations que de la hauteur. Le projet tel que présenté vise à réaménager la rue Gareau en café-terrasse et à remettre en état de parc la partie du parc Charles-S. Campbell présentement occupée par des installations de café-terrasse. Dans les documents présentés à l'appui de la demande, cette bande de parc est indiquée comme variant de 0,90 à 1,20 mètres. Lors de la séance publique, toutefois, la représentante de l'arrondissement a fait état d'une erreur de calcul, mentionnant que cette bande était plutôt de l'ordre de 3 mètres.

Aménagement de la rue Gareau

- Grille ornementale (5 mètres de large);
- Muret pierre/brique de 60/75 cm de haut;
- Plantations existantes/ haie à planter (écran acoustique).
- Pavé uni, pierre décorative et béton au sol;
- 4 terrasses avec mobiliers distincts;
- Conteneur réfrigéré avec rangement;
- Arbustes en pot entre terrasses et muret (1,10m);



Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Figure 3 : Aménagement de la rue Gareau

Il est stipulé dans le sommaire décisionnel du conseil d'arrondissement à la rubrique *Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs* que « l'emplacement est régi par deux règlements de programme de développement (95-220 et 99-160) dont le territoire d'application n'englobe ni le terrain au coin des rues Sainte-Catherine/De Champlain, ni la rue Gareau ni la lisière du parc Charles-S.Campbell. »

2 Les préoccupations et les attentes des citoyens

Lors de la période de questions, les participants ont demandé des précisions concernant l'application de la réglementation touchant l'occupation de la rue Gareau en soulignant que le détenteur de ce permis d'occupation et requérant dans le cadre de ce projet ferait l'objet de poursuites judiciaires devant la cour municipale. En réponse à ces premières interventions, les responsables de l'arrondissement ont confirmé que le promoteur doit répondre à des avis d'infraction pour l'année 2002.

Appelé à donner sa version des faits, le promoteur a indiqué qu'il contestait ces avis d'infractions puisque la propriété de la rue Gareau et de la lisière du parc lui serait acquise par contrat notarié signé en 1998. Ce dernier a également mentionné qu'il avait remis le montant de la vente convenu entre les parties. À ce sujet, le responsable du Courtage immobilier à la ville de Montréal a précisé que des négociations ont été entreprises entre la ville et le promoteur depuis 1996. Toutefois, le requérant ne serait toujours pas le propriétaire de ces parties de lots puisqu'il a simplement signé une promesse d'achat assortie d'un dépôt d'argent en fidéicommis. Ce projet d'acte de vente, signé le 12 novembre 1998, inclurait la rue Gareau, la parcelle du parc et une partie de la rue Giguère. Actuellement, le promoteur occuperait donc ces espaces par occupation du domaine public et paiement d'un loyer.

Dans ce contexte, les résidents du secteur ont poursuivi leur questionnement en soulevant des doutes quant à la volonté du requérant de respecter ses engagements. De plus, ces derniers ont demandé aux représentants de la ville de préciser les mesures dont ils disposent afin de faire respecter la réglementation et mieux encadrer les obligations prévues dans ce nouveau contrat. Dans le même sens, ces résidents ont demandé des précisions concernant les moyens de contrôle et les recours en cas de récidive de la part du requérant ainsi que les modalités d'exécution relatives à une reprise éventuelle de possession.

En réponse à ces dernières interrogations, le promoteur a d'abord fait valoir qu'il était de bonne foi dans ce dossier. Ce dernier a également indiqué qu'il entendait respecter ses engagements. Par ailleurs, en ce qui concerne les négociations actuelles entourant la conclusion d'une nouvelle entente et le non respect d'un engagement, les responsables de l'arrondissement ont indiqué que la Ville pourrait reprendre possession de la rue et de la parcelle du parc suivant les clauses prévues à cette fin.

Des demandes additionnelles ont été formulées concernant la localisation et la vente de la rue Giguère ainsi que la main levée obtenue de la fondation Campbell concernant la vente de la parcelle du parc. Des questions ont également été soulevées concernant la délimitation actuelle du parc et la marge de recul de 3 mètres, soit la distance entre la limite du parc et la grille le ceinturant, le déplacement de la grille et les raisons qui permettraient de justifier la vente d'un espace public aux fins de développement par un promoteur du secteur privé. Enfin, le remembrement et la vente éventuelle de ces parcelles de terrains ont également été questionnés ainsi que la valeur et le prix d'acquisition de ces différentes parties de lots.

En réponse à ces dernières questions, les représentants de la ville ont indiqué que le tracé de la rue Giguère se trouvait auparavant au centre du parc Campbell. Depuis, cette rue a été recouverte et aménagée dans presque toute sa longueur, à l'exception d'un tronçon de 4 mètres 51 qui apparaît sur le tracé actuel de la rue Gareau. De l'avis des responsables, la ville doit régulariser cette situation au cadastre et procéder à une correction purement technique. En d'autres termes, et pour les fins de cet exercice, cette portion de terrain fait partie de la superficie incluse dans la vente et ne constitue pas la disposition d'une nouvelle portion du domaine public. À la demande de la commission, le plan de cadastre illustrant cette situation est déposé et versé sur le site de l'Office de consultation publique.

Par ailleurs, suivant l'affirmation du promoteur, la grille du parc n'aurait jamais été déplacée, du moins depuis que ce dernier occupe les lieux. En ce qui concerne la main levée de la succession Campbell, les responsables de la ville ont négocié et obtenu une main levée des conditions prévues lors de la donation de ce terrain par la succession de manière à pouvoir conclure la transaction. Pour l'essentiel, une portion des profits de la vente serait remise à la fondation.

Enfin, les responsables de l'arrondissement ont fait valoir que la vente de ces terrains permettrait à la Ville d'avoir plus de prise sur le promoteur alors que la situation actuelle ne le permet pas puisqu'il s'agit d'une simple occupation du domaine public. Suivant les clauses prévues à ce contrat, ce dernier serait désormais responsable de l'aménagement et de l'entretien des lieux, ce qui réduirait les coûts pour la ville. De plus, le promoteur serait désormais plus imputable en ce qui concerne les activités de prostitution, ventes de drogue et autres activités illicites reconnues dans le secteur.

Quant à la délimitation actuelle du parc, les responsables de l'arrondissement ont souligné que la marge de recul ne serait pas inhabituelle dans le cas d'un parc sans qu'on soit toutefois en mesure d'en expliquer l'historique et la

justification d'origine. Enfin, il y aurait une obligation de maintenir des lots distincts et le prix de vente de la rue Gareau et de la lisière du parc a été fixé, suivant les règles établies par résolution du comité exécutif, à 35 \$ le pied carré pour une somme totale de 24 150 \$ dont une portion d'environ 8 050 \$ retournerait à la fondation.

Par ailleurs, un citoyen a demandé de plus amples détails concernant l'aménagement et surtout l'efficacité du muret acoustique proposé pour séparer les cafés terrasses de l'espace parc en soulignant que les bruits générés par ce type d'activités sont difficiles à contrôler. À cet effet, l'architecte du projet a indiqué que les études à ce sujet ne sont pas complétées et qu'il demeure en contact avec les responsables du Jardin botanique de la ville de Montréal afin d'examiner les écrans végétaux les plus susceptibles de répondre à ces besoins. On compte toutefois sur la situation actuelle de la rue Gareau en contrebas pour réduire les bruits de la terrasse en direction du parc.

Enfin, les questions ont porté sur les raisons qui auraient guidé la localisation du conteneur réfrigéré et les mesures prévues afin d'assurer la protection des arbres en cas d'implantation, la hauteur de la nouvelle construction, y compris l'aménagement d'une tourelle ainsi que les règles qui pourraient permettre à des citoyens de se porter acquéreurs de la rue.

À cet égard, l'architecte au projet a indiqué que le bâtiment actuel serait trop petit pour accueillir une telle installation à l'intérieur sans hypothéquer le rez-de-chaussée de l'édifice. De plus, ce conteneur permettrait de mieux contrôler les activités dans le secteur en facilitant l'installation d'une grille qui serait fermée à partir de 23 heures. Cet aménagement se ferait sans qu'aucun arbre ne soit coupé ou transplanté.

En deuxième partie de cette consultation, lors de la période de commentaires réservée aux citoyens, un membre de la coopérative Samuel 1^{er} a déposé une pétition à l'effet de demander aux autorités de la ville de Montréal de mettre fin à l'occupation illicite pour un usage commercial de la lisière du parc Charles-S.-Campbell en reprenant pleine et entière possession dudit parc dans l'intégrité de ses limites cadastrales.

La pétition demande également que la lisière du parc Charles-S.-Campbell, la rue Gareau ainsi que le terrain situé au coin sud-ouest des rues Sainte-Catherine et de Champlain conservent leur affectation « parc et lieu public ».

De plus, une dernière intervention a été adressée à la commission en soulignant que la ville devrait régler la situation actuelle concernant l'occupation de la rue Gareau avant de procéder à un nouveau projet.

Enfin, tel qu'elle l'avait annoncé lors de l'assemblée du 19 juin, la coopérative d'habitation Samuel 1^{er} a déposé le 29 juillet 2003 un mémoire à la commission. Le mémoire reprend l'essentiel des propos et des craintes exprimées en séance. Le contenu intégral de cette intervention a été versé sur le site de l'Office de consultation publique et transmis aux principaux responsables de ce projet.

3 Les constats et l'analyse de la commission

La commission tient tout d'abord à souligner que le projet de règlement de modification du Plan d'urbanisme comporte plusieurs volets qu'il convient de bien distinguer. Une modification est requise pour fins de régulariser un problème de concordance entre le Plan d'urbanisme et le zonage, tandis qu'une autre modification est relative à un changement d'affectation résultant du transfert de propriété du domaine public au privé. Une troisième modification est également demandée relativement à un changement des limites de hauteur et de densité.

Une modification à plusieurs volets

Le projet de règlement précise, dans le cas du lot 1 567 765 *l'affectation « commerce » relativement au terrain situé au coin sud-ouest des rues Sainte-Catherine et de Champlain*, alors que relativement à la rue Gareau et à une lisière du parc Charles-S.-Campbell, il est mentionné de *remplacer l'affectation « parc et rue publique » par l'affectation « commerce »*. En réponse à une question de la commission à cet égard, l'arrondissement a mentionné qu'il s'agissait de deux demandes distinctes, puisque dans le cas de la rue Gareau et de la lisière du parc Charles-S.-Campbell, il fallait procéder à un changement d'affectation alors que dans le cas du terrain situé au coin sud-ouest des rues Sainte-Catherine et de Champlain, il n'y avait pas lieu de parler de changer d'affectation puisqu'aucune affectation n'était précisée au plan d'urbanisme.

En ce qui a trait au terrain situé au coin sud-ouest des rues Sainte-Catherine et De Champlain, la commission prend acte, suivant les explications fournies par l'arrondissement que le zonage actuel est commercial et qu'il est valide, nonobstant la non concordance au Plan d'urbanisme, en vertu des dispositions prévalant avant la création de la nouvelle ville. Dans le sommaire décisionnel du conseil municipal il est clairement mentionné toutefois que « le terrain au coin des rues Sainte-Catherine et De Champlain est zoné parc et lieu public. » Il s'agit sans doute d'une confusion dans l'utilisation du terme zoné qui ne devrait pas être utilisé en référence au Plan d'urbanisme.

Dans le sommaire décisionnel du conseil municipal, la lisière du parc Charles-S.-Campbell est indiquée comme étant d'environ 1 mètre (0,90m à 1,20m). Ce n'est qu'au cours de l'assemblée publique, après la demande du dépôt des plans de cadastre du projet que la représentante de l'arrondissement a fait état d'une erreur dans le dimensionnement de la lisière du parc, situant celle-ci à 3 mètres (2,95m à 3,01m) et non pas à (0,90m à 1,20m).

Par ailleurs, l'arrondissement réfère au fait que le projet actuel fait l'objet d'un programme de développement, même si il est mentionné que « l'emplacement

est régi par deux règlements de programme de développement (95-220 et 99-160) dont le territoire d'application n'englobe ni le terrain au coin des rues Sainte-Catherine/De Champlain, ni la rue Gareau ni la lisière du parc Charles-S.Campbell. »

Ces exemples portent la commission à s'interroger sur la portée de ces erreurs ou imprécisions et à se demander si la décision d'autoriser le changement d'affectation eut été la même si les faits avaient été plus clairement exposés aux autorités compétentes.

Le respect de l'intégrité du domaine public

Les principales objections contre le projet tenaient au caractère du parc à maintenir dans son intégralité et à la présence d'un conteneur à déchets à même une partie du parc. Les citoyens auraient également voulu que l'on conserve l'emprise de la rue dans le domaine public. La commission prend bonne note que les membres de la Coopérative Samuel 1^{er} de la rue De Champlain ont demandé aux autorités de la ville de Montréal, par motion adoptée lors de leur Assemblée Générale annuelle « Que d'une part, elles mettent fin à l'occupation illicite pour un usage commercial de la lisière du parc Charles-S.-Campbell, en reprenant pleine et entière possession du dit parc dans l'intégrité de ces limites cadastrales. Et que d'autre part, la lisière du parc Charles-S.-Campbell, la rue Gareau, ainsi que le terrain situé au coin sud-ouest des rues Saint-Catherine et De Champlain conservent leur affectation "parc et lieu public".

En ce qui concerne le domaine public, la commission constate que la ville a choisi de distinguer dans la transaction les terrains de la rue Gareau de ceux du parc. Elle a prévu de conserver deux lots distincts pour ces deux entités et de ne pas permettre leur remembrement. Il s'agit de deux terrains qu'il convient donc de traiter séparément.

La rue Gareau

La commission considère que la rue Gareau, en dépit de sa dénomination, est en fait une ruelle désaffectée. En conséquence, la commission souscrit à la proposition de la ville de se départir de cette rue au profit des riverains, en l'occurrence, le propriétaire unique des terrains qui la jouxtent, suivant les règles et procédures normales en cas de rétrocession d'une ruelle. La commission souscrit également à toute modification au plan d'affectation éventuellement requise pour donner suite à cette transaction et aux fins pour lesquelles elle est destinée, soit un café-terrasse. Dans un tel contexte, nul n'est besoin de modifier les limites de hauteur et de densité pour le terrain de l'ancienne rue Gareau, puisque nulle construction n'y sera permise. De plus, en ce qui a trait à l'occupation du sol, l'affectation parc et lieu public semble limitée

au terrain du parc et ne concernerait pas le terrain de la rue. Il est précisé au plan des affectations en effet que « les limites des aires d'affectation sont approximatives et devront être interprétées par la réglementation de zonage en fonction des limites des lots et des propriétés ».

La lisière du parc Charles-S.-Campbell

Pour ce qui est de la lisière du parc Charles-S.-Campbell, la situation est différente. D'une part, l'arrondissement mentionne qu'il entend céder cette parcelle de manière à mieux contrôler son usage. En effet, il a été démontré que le propriétaire du complexe Bourbon opérait de façon illicite un café-terrasse sur cette bande de terrain. Or la ville désire vendre ce terrain avec obligation à l'acquéreur de reconstituer et de maintenir un parc, sous peine de rétrocession du terrain en cas de défaut. La commission considère que s'il faut conserver à cette lisière de terrain sa vocation de parc, ce n'est pas en la cédant au promoteur que l'on atteindra cet objectif. Il faut que les services concernés assument leurs responsabilités et fassent aussi bien respecter leur droit de propriété que la destination du parc.

Les résidents des terrains adjacents au parc sont légitimés dans leur demande de mettre fin à l'usage illicite qui en est fait, et il incombe à l'arrondissement de voir à remettre les lieux en état, aux frais du propriétaire du complexe.

Le traitement des ordures

Par ailleurs, il est également prévu dans le projet à l'étude, de permettre l'érection d'un immeuble servant à abriter un conteneur réfrigéré sur cette parcelle de parc. Ce conteneur serait érigé immédiatement vis-à-vis un secteur résidentiel de moyenne densité, ce qui inquiète les riverains qui seraient directement soumis à l'impact d'un tel usage.

De plus, il s'agit là d'un usage accessoire qui devrait normalement être localisé sur le même terrain que l'usage principal auquel il se rattache. À cet effet, l'arrondissement réfère au fait que le projet fait l'objet d'un programme de développement adopté en 1995 et modifié en 1999, et qu'en conséquence, l'usage accessoire pourra être construit sur un lot distinct. Au dire même de l'arrondissement, toutefois, les terrains en cause ne font pas partie du programme de développement susmentionné.

Cela dit, la commission souscrit à l'obligation qui est faite au promoteur de réfrigérer ses ordures et à la recommandation du CCU d'intégrer l'aspect recyclage. Cette chambre à déchets peut très bien être aménagée à même la construction principale, et il n'y a rien qui justifie ici le recours à un projet particulier pour déroger à la réglementation.

Il est important de noter, enfin, que le projet suscite des craintes de la part des riverains en raison de l'attitude du promoteur du projet. Ils disent craindre que le promoteur ne respecte pas ses engagements. Des plaintes concernant le bruit, et surtout les aménagements illicites réalisés sur la bande nord du parc servent à étayer ces craintes.

Les relevés d'infractions ne concernent pas uniquement la rue Gareau. Elles démontrent toutefois les difficultés du propriétaire à respecter ses obligations. On retrouve des infractions sur la rue Alexandre-de-Sève, côté est entre la rue Gareau et Sainte-Catherine – une infraction sur la rue Sainte-Catherine entre la rue Alexandre-de-Sève et la rue Champlain.

Les citoyens ont également soulevé des inquiétudes relativement à l'agrandissement de l'hôtel, en particulier en ce qui a trait au nombre d'étages et à la condition de ne pas installer de fenêtres ouvrantes sur la façade donnant sur la rue De Champlain. La commission note que l'arrondissement a émis comme condition que les fenêtres donnant sur la rue De Champlain ne soient pas ouvrantes. Or, les plans déposés à la commission montrent des fenêtres ouvrantes en dépit de la recommandation contraire. Quant à la question du nombre d'étages, les citoyens ne sont pas persuadés que le projet respecte les exigences réglementaires et que les mezzanines sont en fait un quatrième étage. La commission réfère ces deux questions à l'arrondissement et lui demande de bien s'assurer de la conformité du projet.

Conclusion

Au terme de la consultation publique, la commission conclut que l'opportunité de modifier le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud (CO92 03386) n'a pas été pleinement démontrée. L'objet de la modification porte sur plusieurs éléments distincts qu'il convient de séparer.

D'une part, la commission considère qu'il y a lieu de modifier le plan d'urbanisme de façon à rendre conforme la modification de zonage antérieurement approuvée pour le terrain sis à l'angle des rues Sainte-Catherine et de Champlain. Le plan d'urbanisme devrait donc être modifié de façon à inclure le lot 1 567 765 dans l'affectation commerce, pour assurer la conformité entre les deux instruments. Cette recommandation est essentiellement due au fait que la modification de zonage avait été faite sous l'ancienne ville et qu'en conséquence elle était conforme aux prescriptions alors en vigueur et que la modification au plan d'urbanisme n'est qu'une formalité qui ne change rien à la situation. Face aux craintes exprimées par les résidents voisins, la commission réitère sa demande à l'arrondissement de bien s'assurer de la conformité du projet, notamment en ce qui a trait aux mezzanines et aux fenêtres donnant sur la rue De Champlain.

La commission souscrit également à la rétrocession de la rue Gareau, puisqu'une telle rétrocession est conforme aux politiques en vigueur à la ville en cette matière, mais ne considère pas que cette rétrocession nécessite une modification du plan d'affectation, l'affectation parc ne s'appliquant pas à l'assise de la rue.

Par ailleurs, la commission conclut qu'il n'est pas dans l'intérêt de la ville ni dans celui de ses citoyens de modifier l'affectation parc et lieu public de la lisière de 3 mètres du parc Charles-S.-Campbell. La commission conclut également qu'il n'est pas non plus dans l'intérêt de la ville ni dans celui de ses citoyens de rétrocéder la lisière de 3 mètres du parc Charles-S.-Campbell. En conséquence, aucune construction à l'usage du complexe Bourbon ne devrait y être permise. La clôture devant délimiter le parc et présentement sise à environ trois mètres en retrait devrait être déplacée à la limite du terrain du parc pour éviter que les activités commerciales n'empiètent sur le parc.

Enfin, la commission est d'avis qu'il n'y a pas lieu de modifier le plan des limites de hauteur et de densité relativement à la rue Gareau et à une lisière du parc Charles S. Campbell, puisque aucun édifice ne pourra y être construit.

Montréal, le 1^{er} août 2003

(s) Yves G. Archambault

Yves G. Archambault
Président de la commission

Annexe 1

Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le mandat confié à l'Office de consultation de Montréal en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), conformément au deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 83, était de tenir l'assemblée publique de consultation prévue à l'article 109.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

La consultation publique

L'avis public a paru dans le journal *Le Ville-Marie* le dimanche 1^{er} juin 2003

La séance de consultation publique a eu lieu le jeudi 19 juin 2003, au Centre Saint-Pierre, à Montréal

La commission et son équipe

M. Yves G. Archambault, président

M. Gilles Gosselin, analyste et secrétaire de la commission

M. Luc Doray, responsable de l'accueil et du registre

Le responsable du projet et les personnes ressources

Services municipaux

M. Gilles Dufort, chef de division urbanisme – Aménagement urbain et services aux entreprises

M^{me} Anne-Rose Gorroz, conseillère en aménagement – Aménagement urbain et services aux entreprises

M^{me} Manon Brulé, architecte et chef d'équipe – Service du développement économique et urbain – Direction du développement urbain

M. Antoine Fafard, agent technique, Service des ressources matérielles et informatiques – Direction des immeubles

M. Gordon McLeod, sergent, poste de quartier 22, Service de police de la ville de Montréal

Le promoteur

M. Normand Chamberland, propriétaire requérant

M. Simon Coquoz, architecte

Les citoyens

M. Didier Eckel

Mme Christine Tardivez

M. Hugo Vaillancourt

M. Carol Lapierre

Annexe 2

La documentation

Les documents déposés

1. Projet de règlement P-03-091 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal–Centre-Sud (CO92 03386) et annexes
2. Avis public paru dans le journal *Le Ville-Marie*, le dimanche 1^{er} juin 2003
3. Résolutions
 - 3.1 CE03 0896 du comité exécutif adoptée à la séance du 30 avril 2003
 - 3.2 CA03 240094 du conseil d'arrondissement de Ville-Marie adoptée lors de son assemblée du 4 février 2003
4. Dossier décisionnel de la ville de Montréal
 - 4.1 Sommaire décisionnel
 - 4.2 Recommandation
 - 4.3 Pièces jointes au dossier et plans
 - 4.4 Note additionnelle au sommaire décisionnel et avis du comité consultatif d'urbanisme du 19 décembre 2002
 - 4.5 Intervention de la direction des affaires juridiques, projet de règlement et annexes
 - 4.6 Intervention – Développement économique et urbain
 - 4.7 Intervention – Ville-Marie, direction des travaux publics
5. Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 22 mai 2003
6. Documentation déposée par l'arrondissement
 - 6.1 Présentation électronique du projet
7. Résolution CM03 0446 du conseil municipal adoptée lors de son assemblée du 26 mai 2003

8. Dossier décisionnel de la ville de Montréal (arrondissement de Ville-Marie) portant sur l'adoption d'une résolution autorisant l'agrandissement des bâtiments situés aux 1550-1552 rue Sainte-Catherine Est et aux 1309-1319 rue Alexandre-de-Sève (Complexe de l'hôtel Bourbon) [n° 1021203007]
9. Description technique des terrains qui font l'objet de la modification - document déposé par le Service des ressources matérielles et informatiques de la Direction des immeubles
10. Résolution des membres de la Coopérative Samuel 1er (phase I et II) concernant le projet – document déposé en neuf exemplaires signés par chacun des membres
11. Présentation électronique du projet – Version présentée lors de l'assemblée de consultation du 19 juin 2003. (ce document remplace celui déposé sous l'item 6.1 de la liste de documentation du 1er juin 2003).
12. Mémoire déposé le 29 juillet 2003 par la Coopérative d'habitation Samuel 1er phase I et II .

Les centres de consultation

- Bureau de l'arrondissement de Ville-Marie, 888, boulevard de Maisonneuve Est, 5^e étage;
- Greffe de la ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, rez-de-chaussée
- Office de consultation publique de Montréal, 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
- Site Internet de l'OCPM.

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la *Charte de la ville de Montréal*. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

Remerciements

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556
Internet : www.ocpm.qc.ca
Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.