



# Complexe Hôtel Bourbon

Dossier 1021203036

**MODIFICATIONS AU PLAN  
D'URBANISME**

Ville de Montréal  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

# Terrain bâti



# Le complexe de l'hôtel Bourbon



# RÉGLEMENTATION

- L'emplacement est encadré par un règlement adopté en 95 (95-220) et modifié en 99 (99-160), relatif à «l'agrandissement et au réaménagement du complexe hôtelier au coin Ste-Catherine et Alexandre-De-Sève»



Ville de Montréal  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

## DEUX DOSSIERS PARALLÈLES :

- 1) le présent projet de modification au Plan directeur;
- 2) le projet particulier de construction et d'occupation du terrain de coin (Champlain/Sainte-Catherine), de la rue Gareau et de la lisière de parc;
- La modification au Plan directeur (présent projet) permettra l'adoption du projet particulier (deuxième projet).

## Projet particulier de construction et d'occupation

- Le projet de résolution du projet particulier a été adopté en PREMIÈRE LECTURE le 4 mars par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie;
- Le projet de construction et d'occupation a été présenté à l'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION de l'arrondissement le 27 mars;
- Le projet de résolution du projet particulier a été adopté en DEUXIÈME LECTURE le 1er avril par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie;
- Un AVIS PUBLIC a été pu publié dans les journaux le 27 avril pour annoncer la possibilité de demander que le règlement soit soumis à l'approbation référendaire;
- Suite à cet avis, aucune demande n'a été déposée :  
**PAS DE RÉFÉRENDUM DEMANDÉ.**

Ville de Montréal

ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

## Présent projet

- La modification au Plan directeur permettra essentiellement une affectation commerciale de la rue Gareau et de la lisière de parc pour l'aménagement paysager de la rue et son occupation par un café-terrasse.

# PROJET DE CONSTRUCTION ET D'OCCUPATION

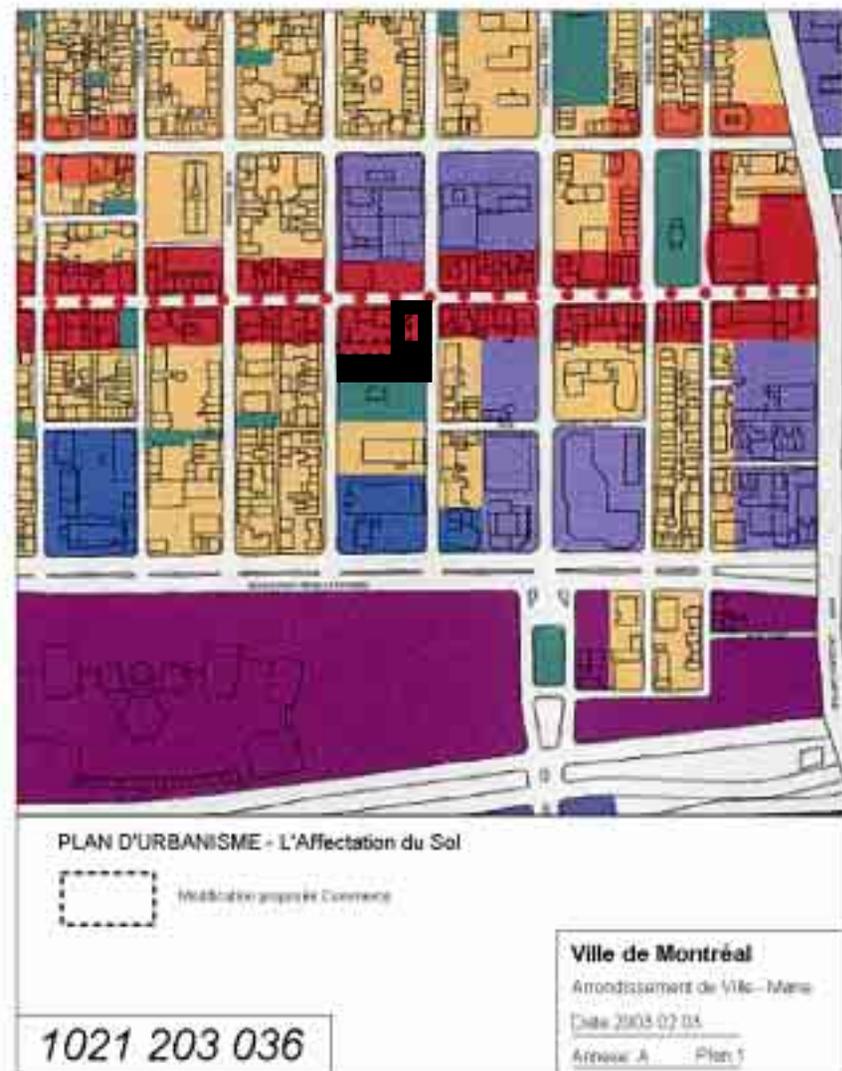
- consiste à agrandir Le complexe hôtelier sur le terrain situé au coin des rues Sainte-Catherine et De Champlain;
- construction **CONFORME** à la réglementation;
- Le projet consiste aussi à occuper la rue Gareau et une lisière (3 m) du parc Charles-S.-Campbell avec un café-terrasse;

# PLAN D'URBANISME

## Plan d'affectation du sol

- Remplacer l'affectation «Parc et lieu public» par l'affectation «Commerce», pour la rue Gareau et la lisière de parc.
- Préciser l'affectation «Commerce» pour le terrain de coin (De Champlain/Sainte-Catherine);

Ville de  
ARRONDISSEME



# PLAN D'URBANISME

## Plan des limites de hauteur et de densité

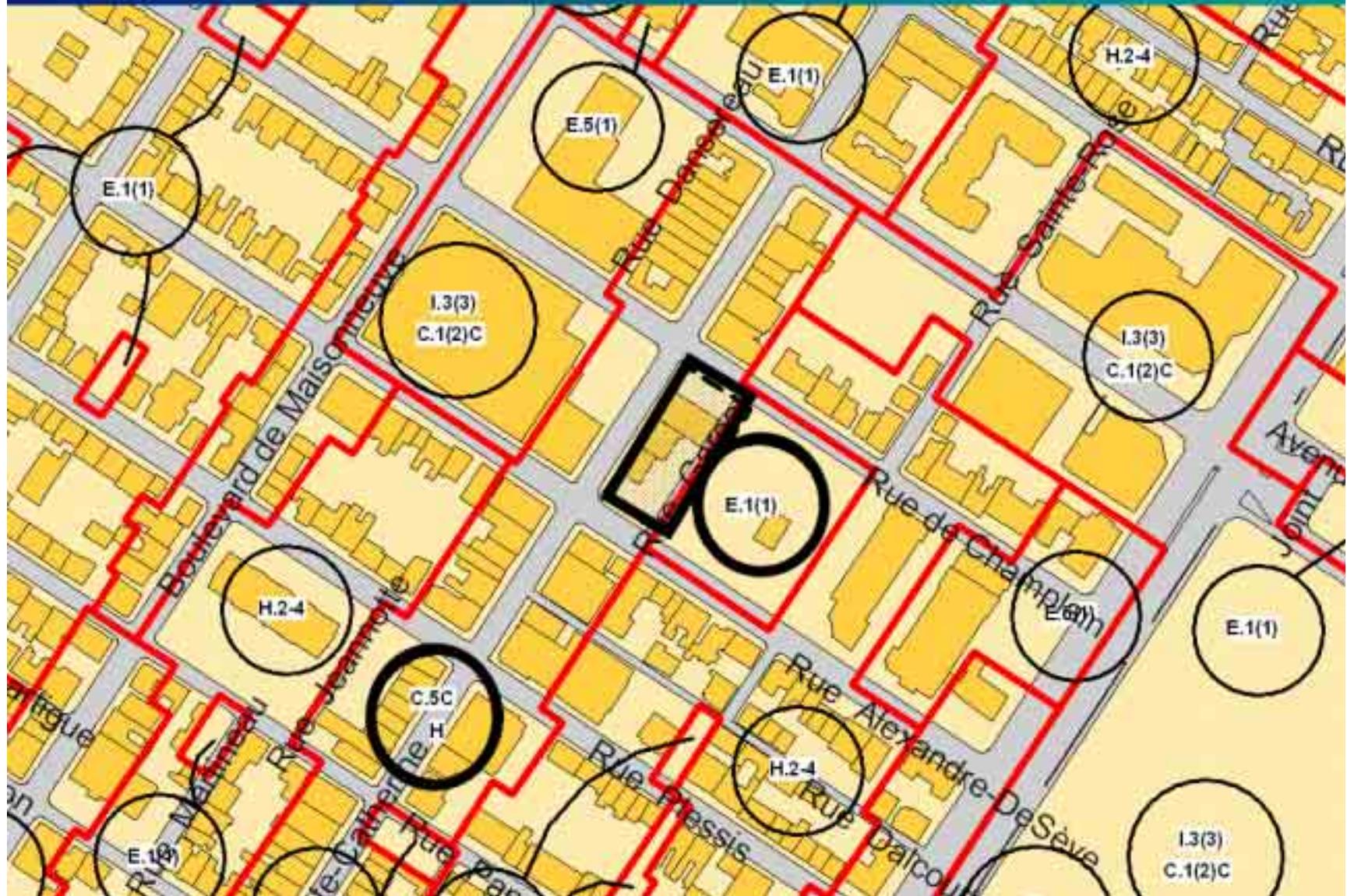
- HAUTEUR-DENSITÉ
- Remplacer (rue Gareau et lisière du parc) la catégorie «Parc et lieu public» par la catégorie «7B» permettant :

la concordance des hauteurs (8,5/16 m et 3/4 étages) et de la densité (3,5) Ville de Montréal  
ARRONDISSEMENT D





# Règlement de zonage/Usages



## Coin Ste-Catherine/Alex.-De-Sève



## Sainte-Catherine vers l'ouest (Le Café européen)



# Sainte-Catherine côté sud (L'Orient-Express)



## Ste-Catherine, côté sud (Club Sandwich) et nouveau Restaurant (ex-Track)



## Bar de l'hôtel existant



# Coin Ste-Catherine/De Champlain



# Rue Gareau



# Lisière du Parc Charles-S.-Campbell



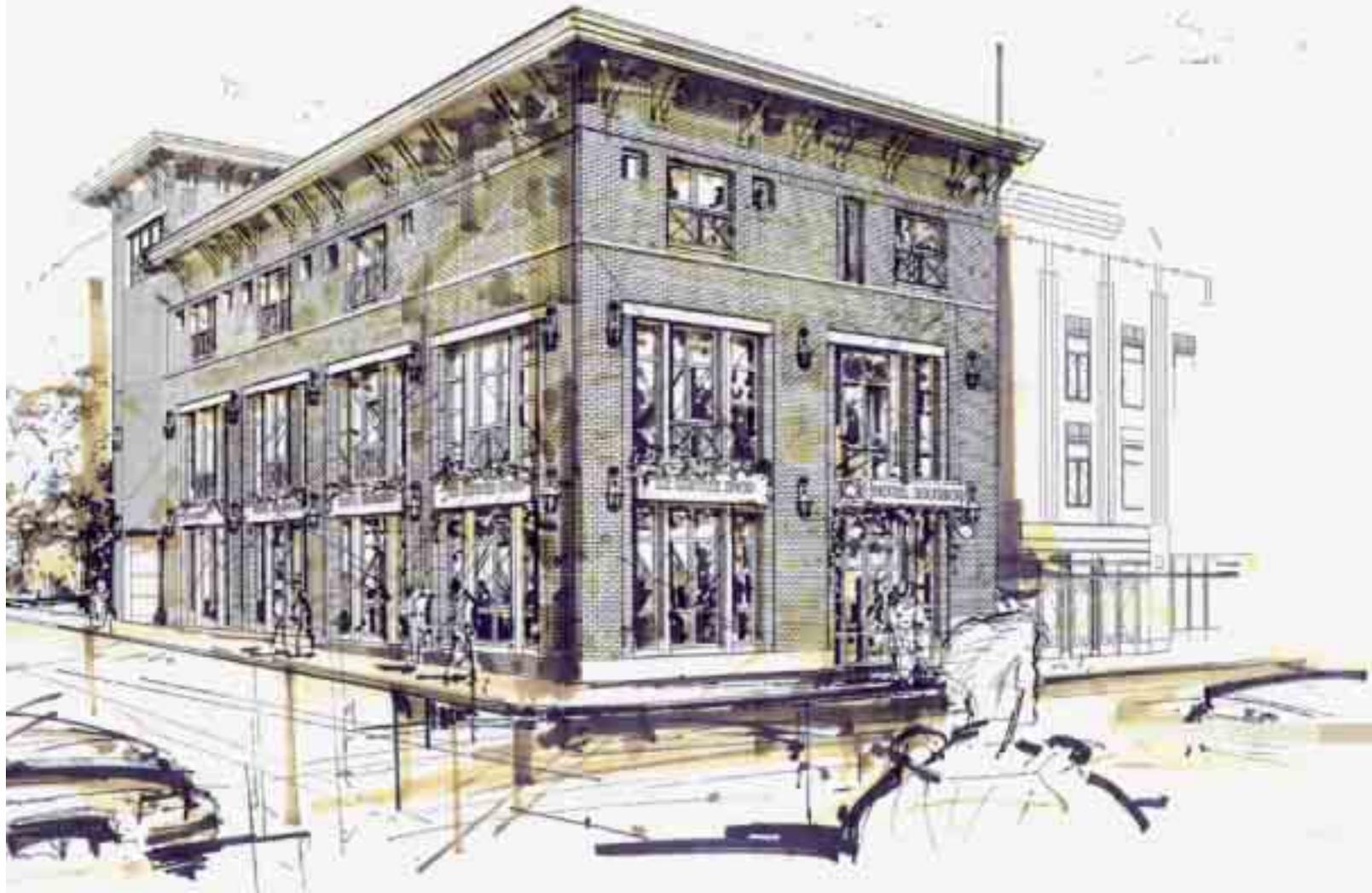
# Parc Charles-S.-Campbell



# L'agrandissement du complexe hôtelier et l'occupation de la rue Gareau permettent :

- Le réaménagement paysager de la rue Gareau;
- Un traitement plus urbain de la façade du complexe donnant sur la rue Gareau;
- S'ajoute aussi la construction d'un conteneur réfrigéré dans la rue Gareau qui est une dépendance dérogeant à l'occupation de la cour (implantation) et à la marge latérale.

LE PROJET D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION

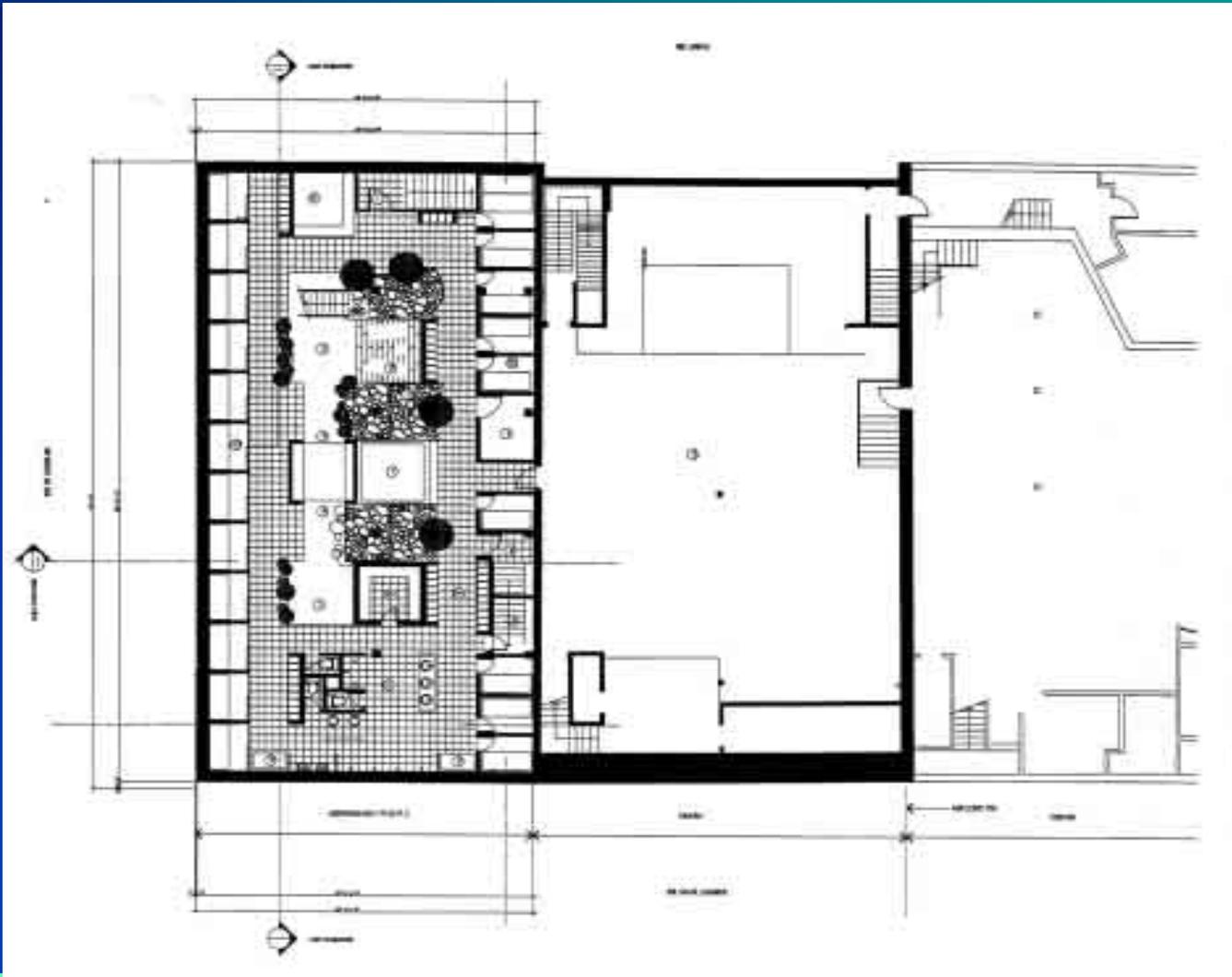


## **Projet d'agrandissement :**

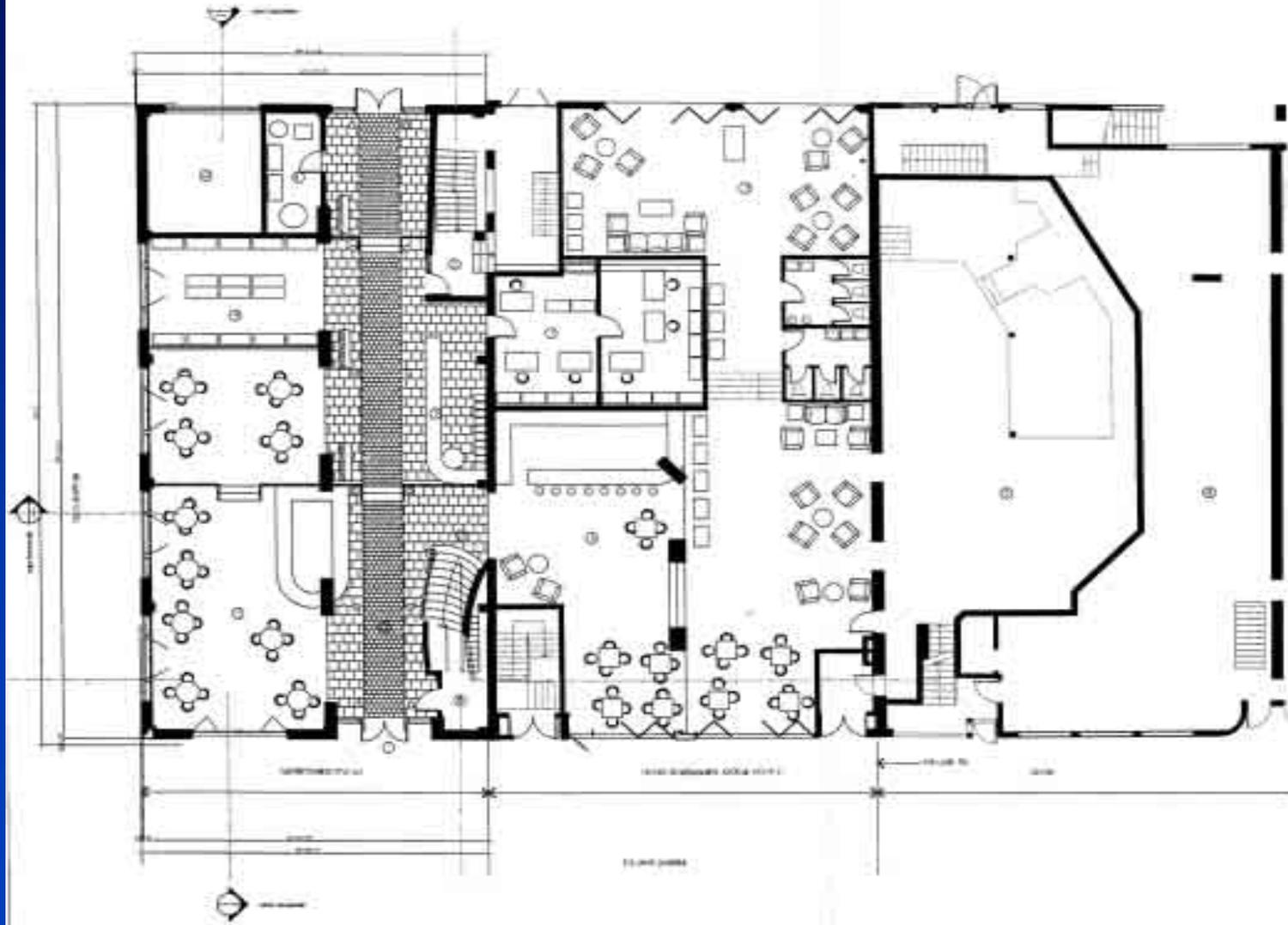
- . Volume de 3 étages avec mezzanine;**
- . Alignement à 0 sur Ste-Catherine et De Champlain;**
- . Hauteur 15.62 mètres (mezz.incluses);**
- . Ajout de 7 chambres à l'hôtel existant.**



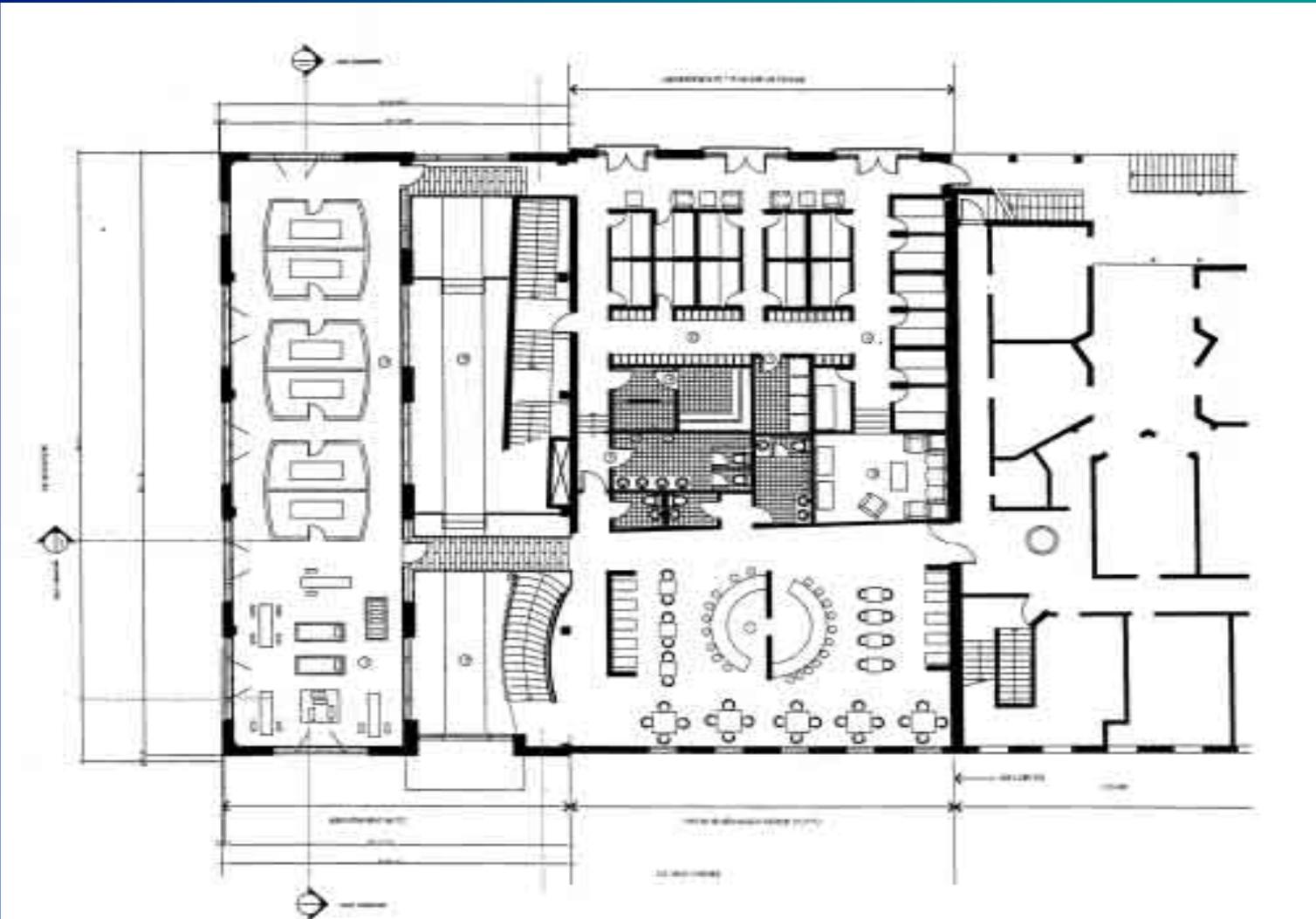
# Plan du sous-sol : centre de conditionnement physique



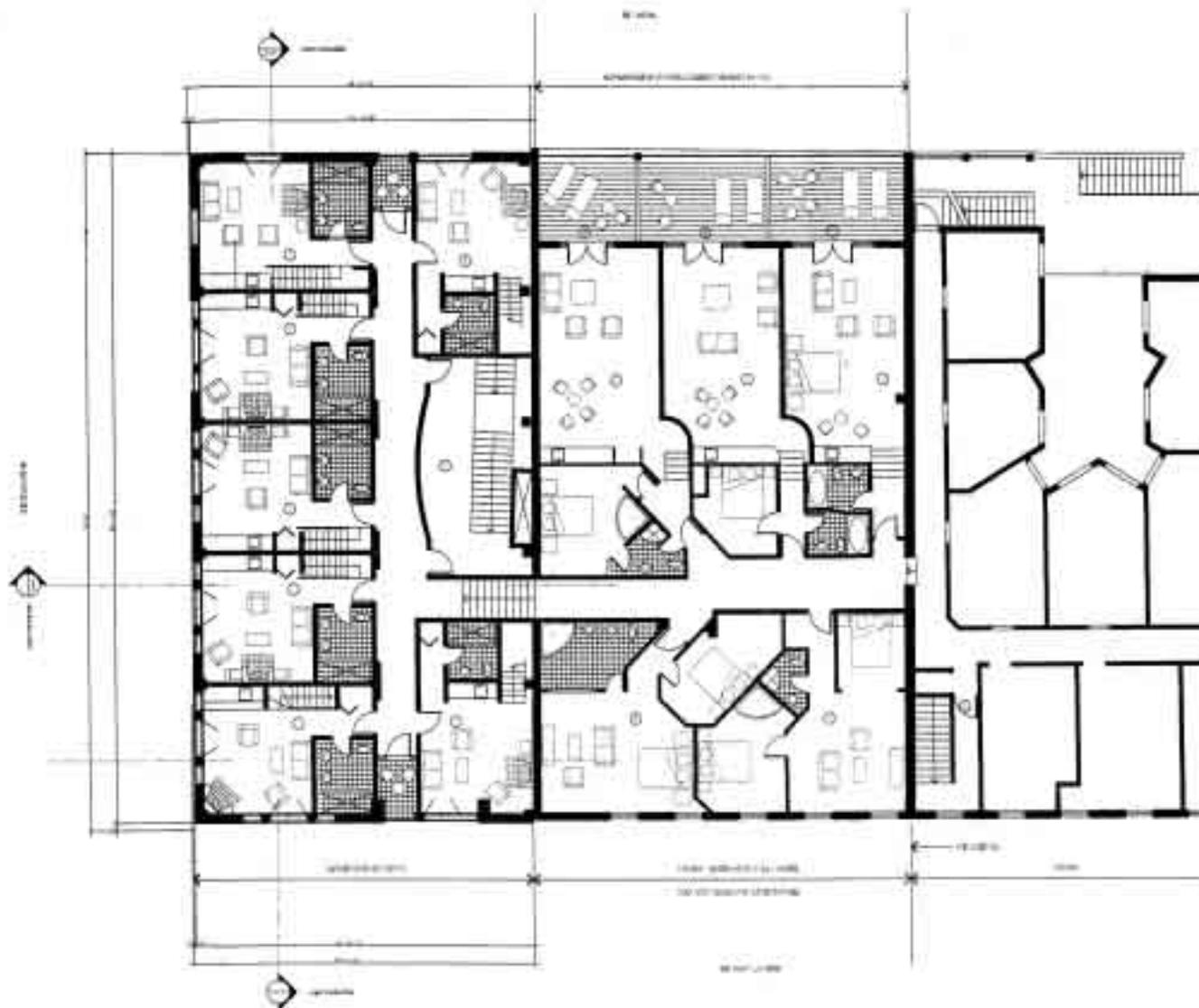
# Plan du rez-de-chaussée : réception/café



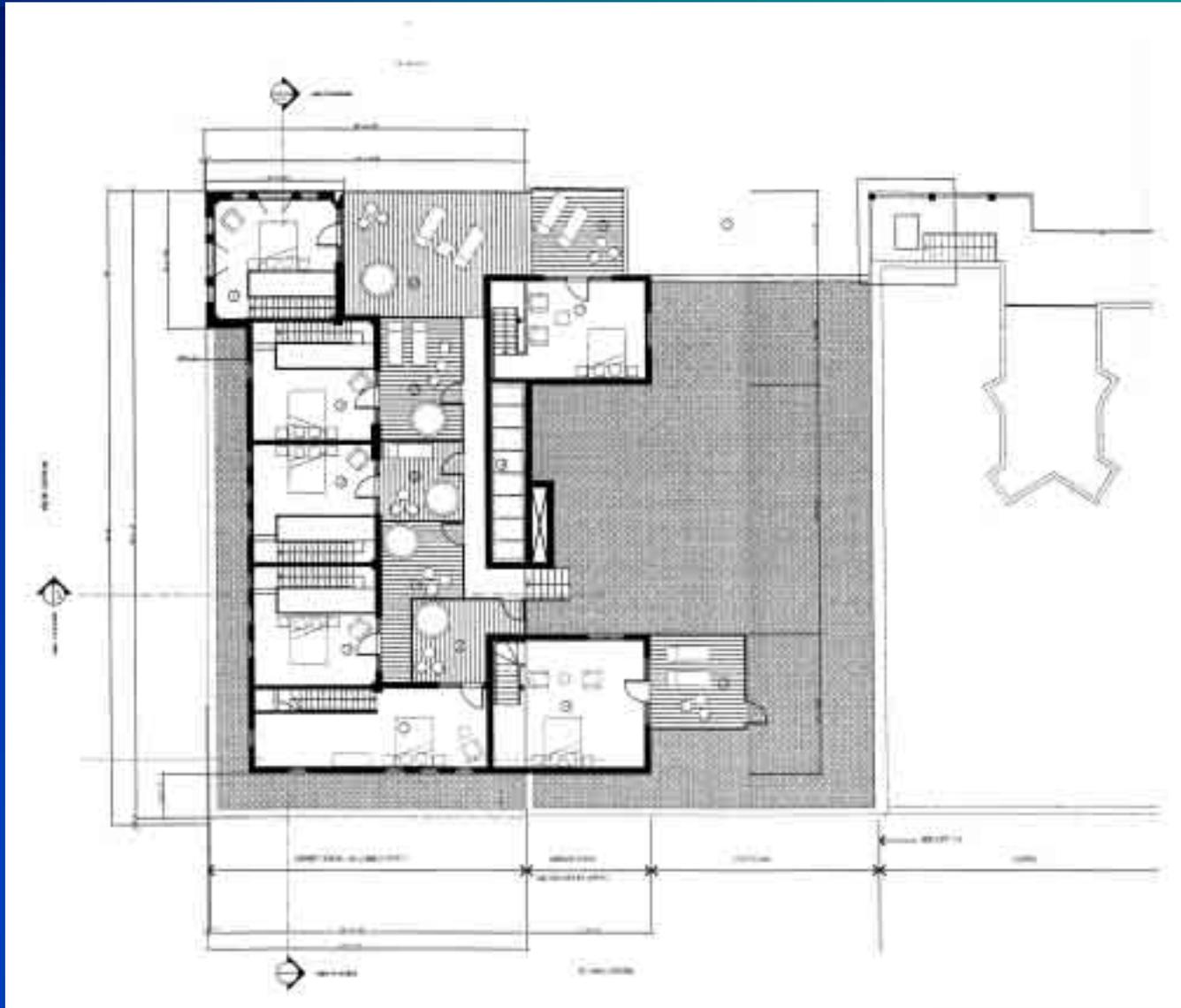
## Deuxième étage : conditionnement physique, vue sur le rez-de-chaussée



# Troisième étage : 7 chambres

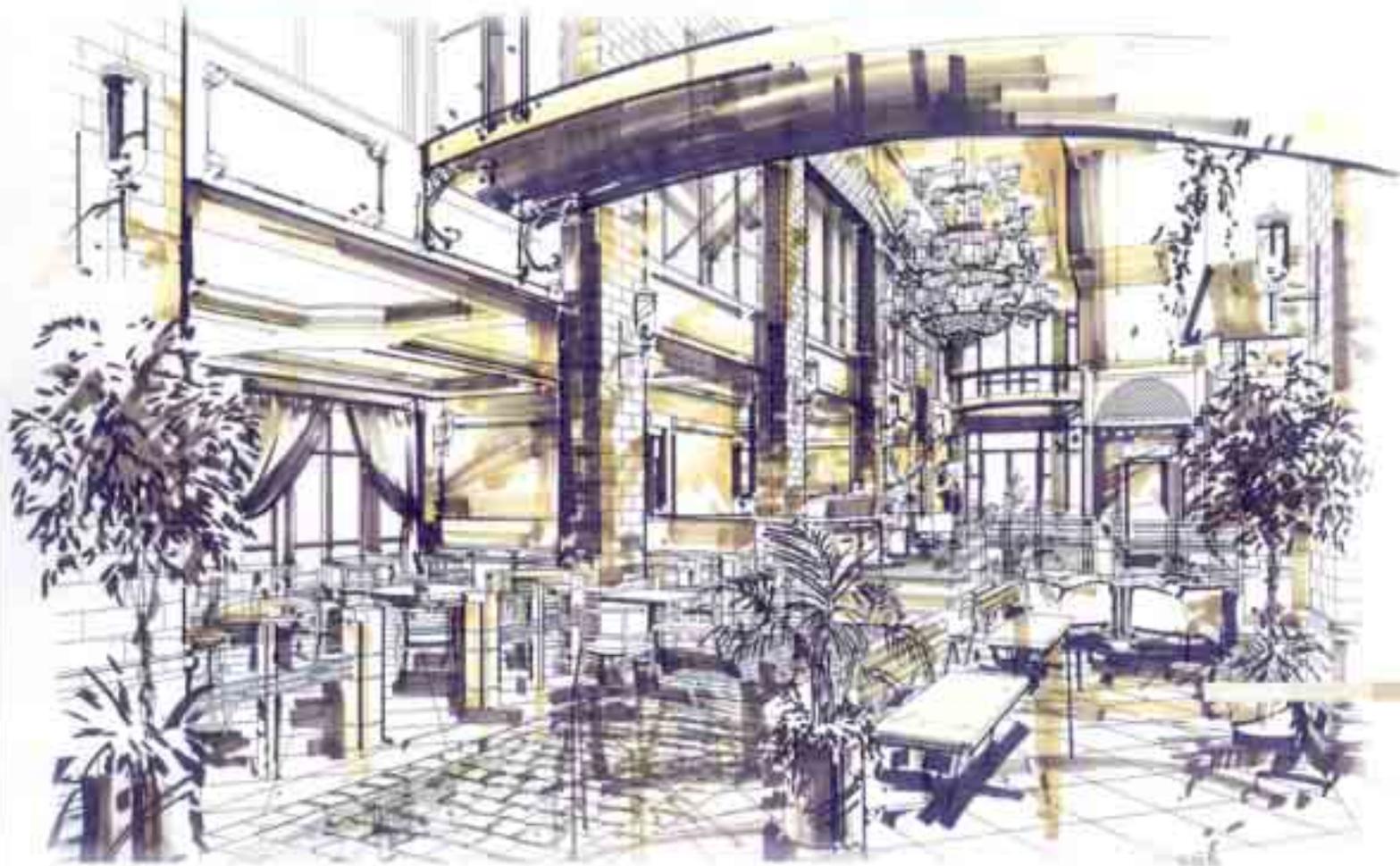


# Toits et mezzanines/chambres du 3ème

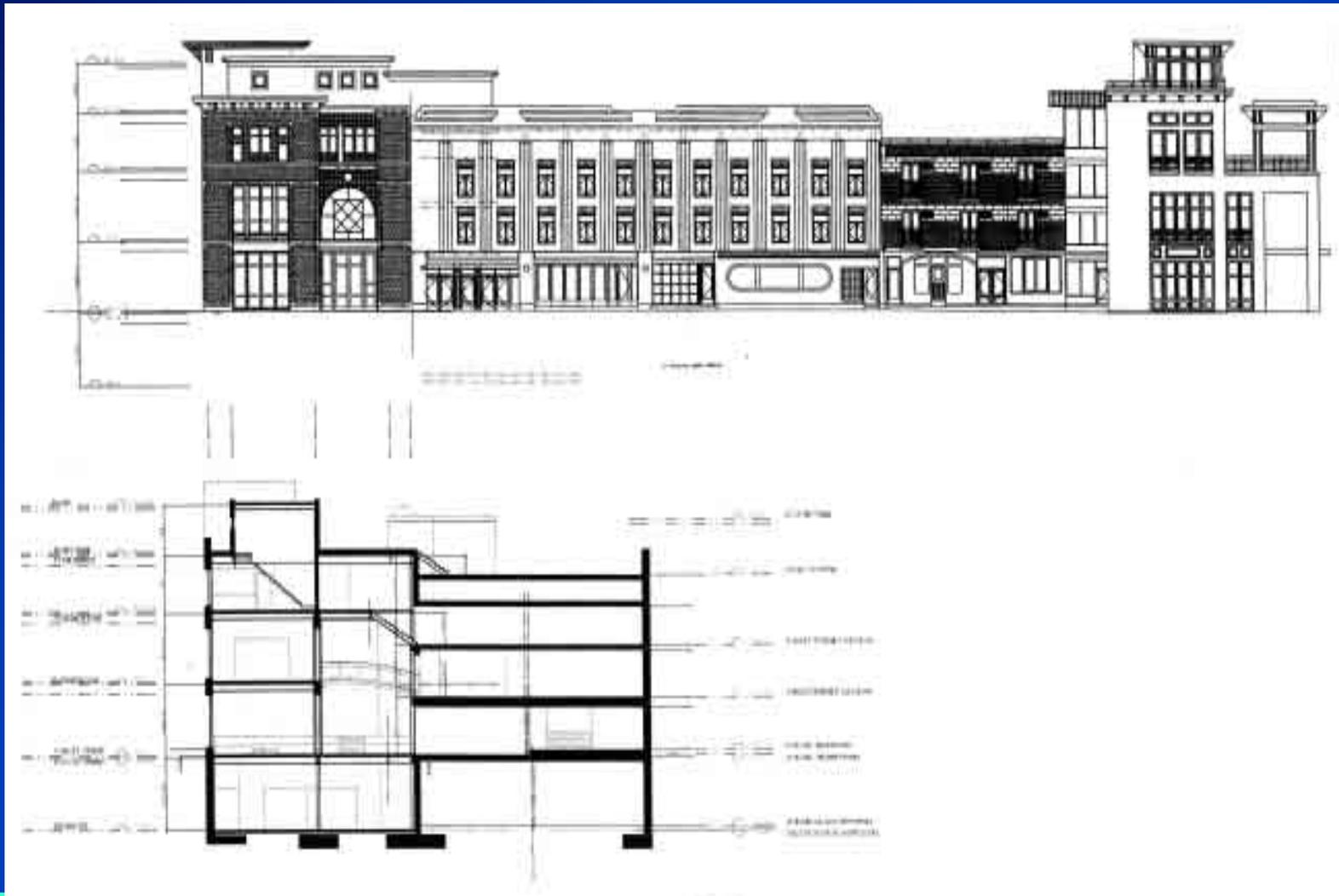


# Hall de l'hôtel

LE PROJET D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION



# Façade sur la rue Sainte-Catherine, échelle et matériaux



# Façade rue Gareau:

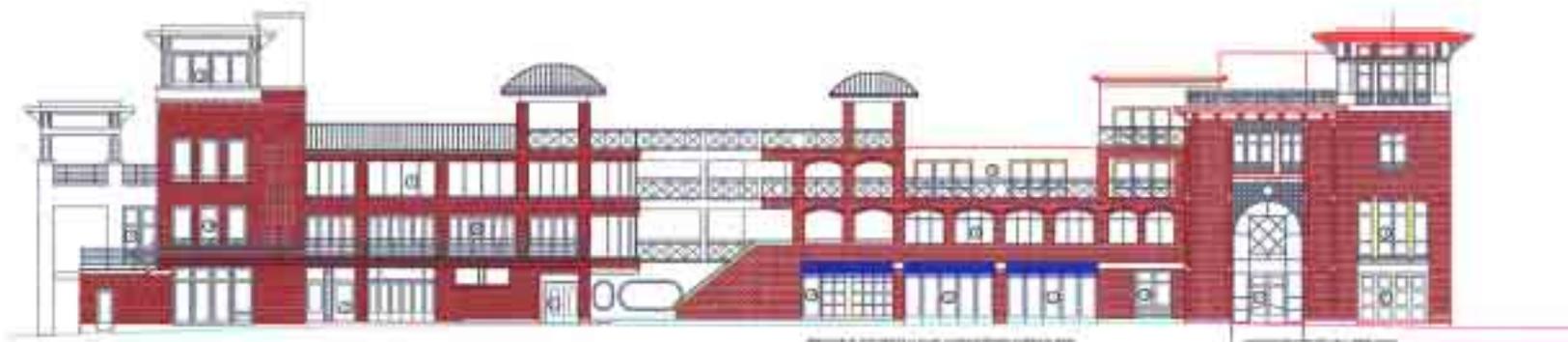
- . Traitement plus urbain ;
- . Emploi de la brique;



- ① Couche de base en béton armé
- ② Mortier de maçonnerie
- ③ Enduit de ciment et peinture
- ④ Revêtement en brique de terre cuite

FAÇADE AVANT - RUE DU PRÉ-CAPIVEL

- ⑤ Revêtement en brique de terre cuite
- ⑥ Revêtement en brique de terre cuite
- ⑦ Revêtement en brique de terre cuite



⑧ Revêtement en brique de terre cuite

⑨ Revêtement en brique de terre cuite

# Façades Alexandre-de-S. et de Champlain grilles et conteneur réfrigéré



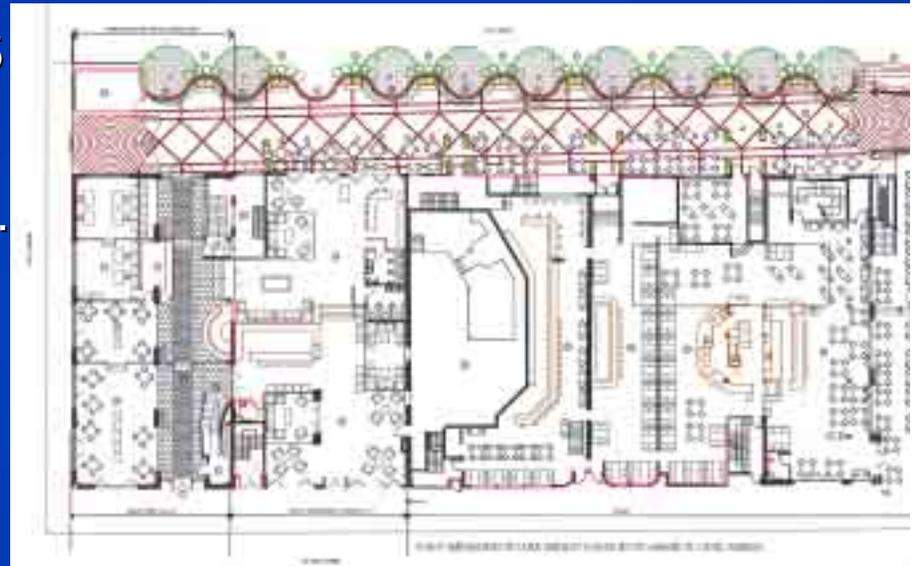
FAÇADE ALEXANDRE DE S.



FAÇADE CHAMPLAIN

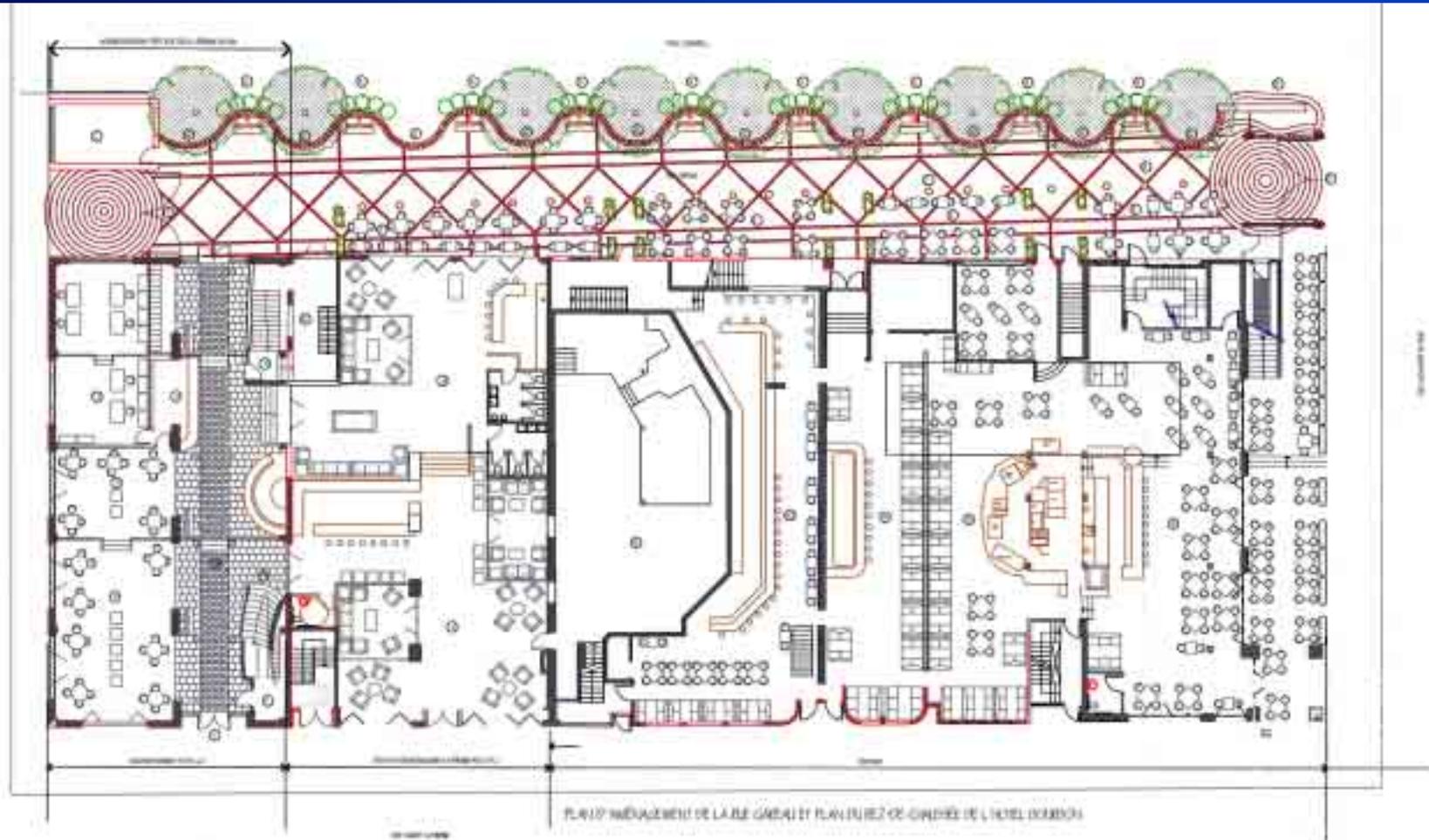
# Aménagement de la rue Gareau

- 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

# Plan d'aménagement rez-de-chaussée



Ville de Montréal  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

## Conditions d'acquisition de la rue Gareau et de la lisière du parc :

- Usage limité à celui de café-terrasse;
- Entretien et conservation des arbres et de la végétation existante;
- Servitude de non-construction (sauf pour le conteneur réfrigéré);
- Servitude aux fins d'utilités publiques;
- Servitude de passage pour véhicules utilitaires;
- Impossibilité de transformer en un seul lot ces terrains (Gareau/lisière) avec les terrains du complexe.

## Aménagement en lisière du parc



# Aménagement projeté



# Aménagement projeté



# Conditions exigées au projet de règlement

- Rue Gareau, pas d'occupation permanente sauf conteneur;
- Rue Gareau, seul usage permis : café-terrasse;
- Plan d'aménagement paysager requis pour l'obtention des permis;
- Grilles rue Gareau doivent être fermées à partir de 11 heures le soir;
- Fenêtres sur Champlain doivent être non ouvrantes;
- Débits de boissons maintenus mais non agrandis;
- Compactage des déchets pour recyclage;
- Traitement architectural : continuité et simplification.

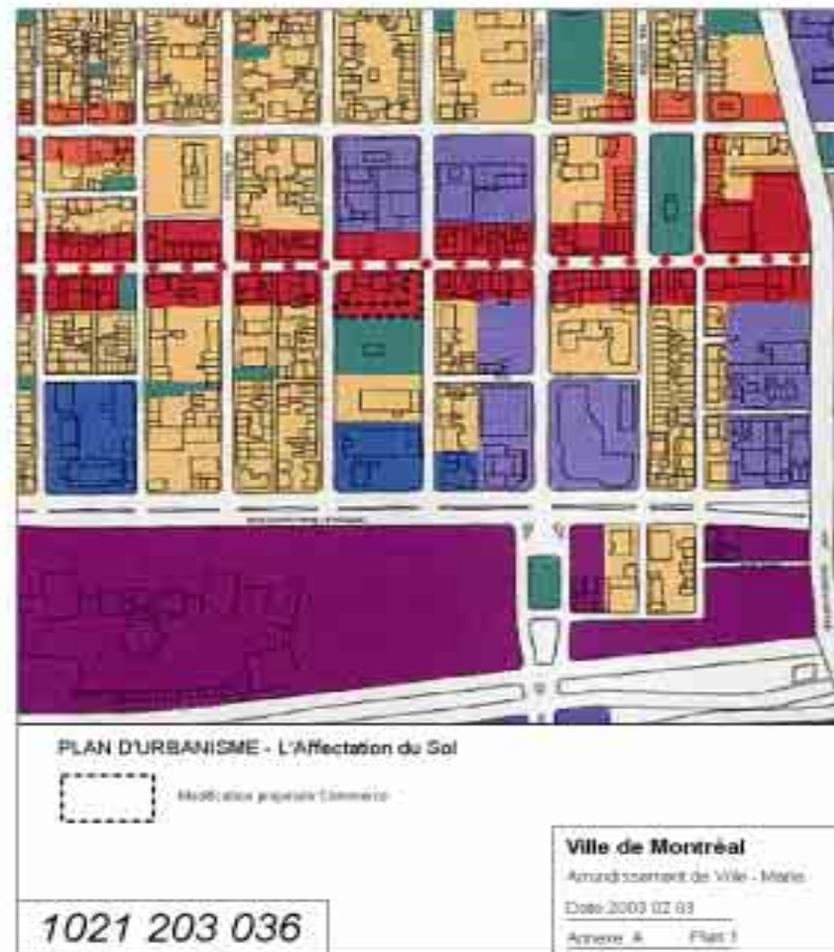
## Impacts positifs du projet :

- L'agrandissement coin Ste-Catherine/De Champlain vient consolider le cadre bâti en tête d'îlot;
- La façade de la rue Gareau est plus urbaine;
- L'occupation de la rue Gareau et de la lisière du parc est gérée par plusieurs conditions;
- Un aménagement paysager est exigé (écran acoustique);
- Les débits de boissons ne sont pas agrandis;
- Il y aura davantage d'usages restaurant et hôtel;
- Le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable sur ce projet.

# L'ESSENTIEL DE LA DEMANDE : MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME Plan d'affectation du sol

- Remplacer l'affectation «Parc et lieu public» par l'affectation «Commerce», pour la rue Gareau et la lisière de parc.

Ville de  
ARRONDISSEME



**Merci**

**Ville de Montréal**  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

# RAPPEL DE LA DEMANDE : MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME Plan des limites de hauteur et de densité

- Remplacer (rue Gareau et lisière du parc) la catégorie «Parc et lieu public» par une catégorie permettant la concordance des hauteurs (8,5/16 m et 3/4 étages) et de la densité (3,5).

Ville de  
ARRONDISSEME



PLAN D'URBANISME - Limites de hauteur et de densité

Modifications proposées : Catégorie 7B  
Hauteur de 15 mètres à 30 mètres  
Espacement en étages maximum : 3/4  
Densité maximum : 3,5

Ville de Montréal  
Arrondissement de Ville-Marie  
Date: 20090203  
Annexe 4 Plan 2

1021 203 036

# PROJET DE CONSTRUCTION ET D'OCCUPATION

- Le projet consiste aussi à occuper la rue Gareau et une lisière du parc Charles-S.-Campbell avec un café-terrasse ;
- Le plan d'urbanisme indique à cet endroit une zone de «Parc et lieu public» qui doit donc être modifiée pour une zone «Commerce».