

# Mémoire déposé par la Coopérative d'habitation Samuel 1er phase I et II, sise au 1271 à 1335 de la rue de Champlain.



## Consultation publique:

Tenue le jeudi 19 juin 2003

- Modification au plan d'urbanisme, règlement P-03-091
- Agrandissement du complexe de l'hôtel Bourbon, arrondissement de Ville-Marie.

## Consultation publique:

- Modification au plan d'urbanisme, règlement P-03-091
- Agrandissement du complexe de l'hôtel Bourbon, arrondissement de Ville-Marie.

### Les points de la consultation publique:

extrait du document déposé par l'arrondissement "*Présentation électronique du document*"

- Préciser l'affectation "commerce" pour le terrain situé au coin des rues Sainte-Catherine et de Champlain.
- Occupation de la rue Garreau et d'une lisière, de 3.00m ou 9.84pi sur toute sa largeur, du parc Charles-S-Campbell avec un café-terrasse.
- Modifier le zonage "Parc et lieu public" de la lisière du parc Charles-S-Campbell pour un zonage "commerce".
- Remplacer pour la rue Garreau et la lisière du parc la catégorie "Parc et lieu public" par la catégorie "7B" permettant des constructions d'une hauteur de 8.5m à 16m (27.5pi à 53pi) et une densité de 2.5.

### Les conséquences directes:

extrait du document déposé par l'arrondissement "*Présentation électronique du document*"

- Vente de 6930pi<sup>2</sup> ou 643.8m<sup>2</sup> du domaine public, rue Garreau et lisière du parc Charles-S-Campbell entre les rues de Champlain et Alexandre de Sève.
- Construction, sur la lisière du Parc Charles-S-Campbell, d'un conteneur réfrigéré dérogeant à la hauteur de 3 étages minimum/maximum permise par le nouveau zonage demandé.
- Construction d'un immeuble de 4 étages (incluant les mezzanines) pour l'agrandissement, du complexe hôtelier "Bourbon", sur le terrain situé au coin des rues Sainte-Catherine et de Champlain.

## Déroulement de la consultation publique

-Lors de la consultation publique du jeudi 19 juin 2003, concernant la modification au plan d'urbanisme, règlement P-03-091, et l'agrandissement du complexe de l'hôtel Bourbon. Suite à la présentation technique des modalités de la consultation publique par monsieur Yves Archambault, commissaire de l'office de consultation publique de Montréal, les représentants de la ville de Montréal nous ont présenté l'objet de la dite consultation.

### Les points de discordances:

Avant d'aborder nos réponses aux "points positifs du projet", tels qu'énoncés par la présentation de la ville, nous voudrions souligner les contradictions flagrantes qui apparaissent à la lecture de ce dossier ; ainsi que l'attitude désinvolte, vis à vis des autorités municipales et du voisinage, qu'a adopté le propriétaire du "complexe le Bourbon".

Pour ce faire, nous devons, analyser l'ensemble des conditions auxquelles est soumis ce projet, à la lumière des "habitudes" développées par le propriétaire du complexe Bourbon au cours des précédentes années, dont voici un bref aperçu...

#### 1) L'irrespect des règlements municipaux:

-En 1996, la ville de Montréal accordait, au propriétaire du complexe Bourbon, un droit d'utilisation de l'espace public, soit une bande de 1.20m(47po) de profondeur par 30m(98pi) de long sur la partie de la rue Gareau bordant le complexe Bourbon. Cette autorisation n'a cessé d'être bafouée, malgré plusieurs constats d'infraction et des causes pendantes en Cour Municipale, le complexe Bourbon occupe toujours la rue Gareau et une partie du parc Charles-S-Campbell (cf. illustration 1).



*Illus 1.* Vue des terrasses sur la lisière de Parc Charles-S-Campbell en infraction avec la réglementation municipale.

-Avril 1997, le propriétaire du complexe Bourbon procède à l'excavation illégale d'un parc (cf. annexe 2).

-Mai 2000, sans autorisation, une terrasse est aménagée sur le site de l'ancien Parc R.Blain (cf. annexe 3).

-2002, édification sans permis d'une chapelle sur le toit du complexe Bourbon (cf. annexe 7).

## **2) La vente d'un bien public:**

En tout temps, la cession d'un bien public nous paraît irrecevable. De plus, cette tentative discrète de la vente d'un actif public, dont une "promesse de vente" est signée depuis juin 1999 nous inquiète fortement. Doit-on comprendre qu'il s'agit là des signes avant-coureurs d'une nouvelle politique urbaine de la ville de Montréal?

## **3) Le montant de la vente:**

Suite à nos questions, les représentants de la ville nous faisaient part du prix de la vente de la rue Gareau et d'une partie du Parc Charles-S-Campbell, soit une surface de 643,80m<sup>2</sup> (6 930pi<sup>2</sup>) pour la somme de 24 000,00\$. Ce montant (3.46\$/pi<sup>2</sup>) ne nous paraît nullement refléter la réalité du marché montréalais, à ce prix, l'ensemble des résidents du quartier sont prêts à se porter acquéreur de cet ensemble afin de le préserver.

## **4) L'indemnité versée à la fondation Charles-S-Cambell:**

Afin d'indemniser la fondation Charles-S-Campbell, pour le préjudice causé au legs de ce philanthrope, une somme de 8 000,00\$ lui serait versée. Mais quels aménagements, pour des Parcs d'enfants des quartiers défavorisés, pourront être proposés pour un montant similaire.

## **5) Les portes fenêtres sur la rue De Champlain:**

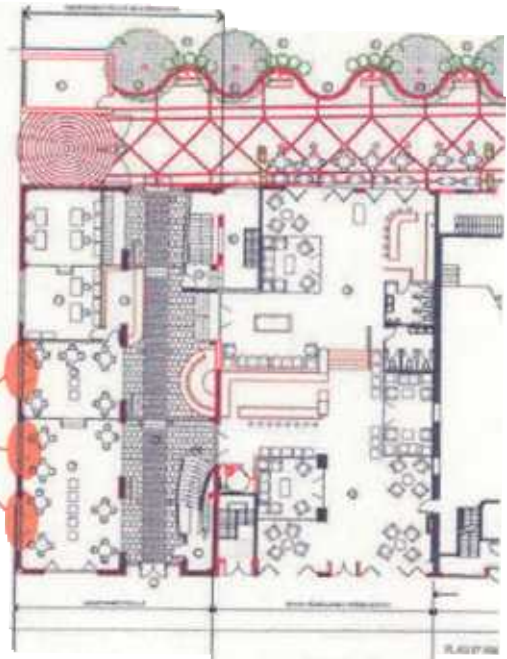
Les conditions, exigées au projet de règlement, stipulent l'absence de fenêtres ouvrantes sur la rue De Champlain, or les plans produits démontrent que cette exigence de la ville n'est pas prise en compte. En effet, chaque étage de la nouvelle construction projetée est doté de fenêtres ouvrantes (cf. illus 2 et 3).

illus 2. Vue de l'agrandissement projeté sur la rue De Champlain.

## LE PROJET D'AGRANDISSEMENT ET



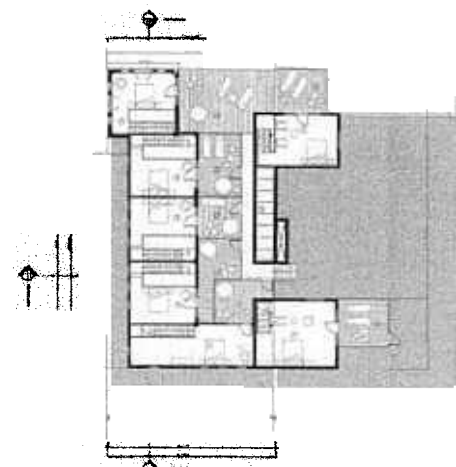
Les portes-fenêtres ouvrantes, sur la rue De Champlain



illus 3. Vue du Rez de chaussée

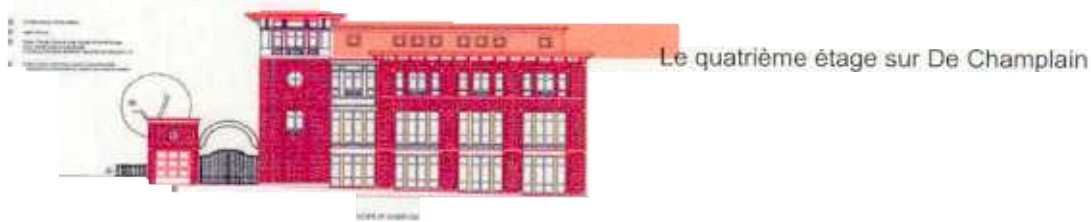
### 6) Un quatrième étage qui se cache:

Les perspectives flatteuses du projet tentent de nous faire oublier l'essentiel ; la présence d'un quatrième étage appelé pudiquement, et pour des raisons légales, mezzanine. Toutefois, cet étage apparaît très clairement sur l'un des plans fournis, sobrement intitulé "*toits et mezzanines/chambres du 3ème*". On peut aisément constater qu'il s'agit bien d'un quatrième étage, bâti en léger retrait de la façade (cf. illus 4), et dont la présence est parfaitement indiquée sur les élévations (cf. illus 5 et 6).



illus 4. Plan du 4ème

illus 5. Façade de la rue Champlain



Le quatrième étage sur Sainte-Catherine



illus 6. Façade de la rue Sainte-Catherine

### **7) La construction d'un conteneur réfrigéré sur une partie du Parc Charles-S-Campbell:**

La construction d'un conteneur à ordures, sur une partie du Parc Charles-S-Campbell, va totalement à l'encontre des besoins et aspirations des résidents du quartier. Nous ne pensons pas que ce conteneur soit une balise urbaine enrichissante pour la rue De Champlain et le Parc Charles-S-Campbell, mais plutôt une plaie. Il nous semble que la collectivité ne supporte que les inconvénients de ce projet, ne laissant les bénéfices tangibles, en matière de confort, d'agrandissement et de plus-values, qu'au seul propriétaire du Complexe Bourbon.

### **8) Une esthétique controversée:**

Les différents acteurs de ce projet tentent de nous présenter celui-ci comme une évidente réussite urbaine et esthétique, une indéniable amélioration du quartier... Malheureusement, cet avis est loin d'être partagé par les résidents, la communauté gay et nombre de professionnels de l'urbanisme ou de l'architecture, qui évoquent plutôt les termes de "DisneyWorld urbain" ou de "Palais Monstrueux" (cf. annexe 5 et 6).



## Réponses aux "points positifs du projet" tels que présentés par la ville:

*-L'agrandissement coin Ste-Catherine/De Champlain vient consolider le cadre bâti en tête d'ilôt.*

Cet agrandissement supprime définitivement :

- Le parc Raymond Blain, conseiller municipal mort du sida(cf. annexe 1).
- L'amorce ou le signal urbain permettant le désenclavement du parc Charles-S-Campbell, en lui ouvrant une fenêtre verte sur la rue Sainte-Catherine.

*-La façade de la rue Garreau est plus urbaine.*

A la lecture des plans présentés par la ville il apparaît que :

- Le caractère totalement privatif des terrasses et circulations secondaires qui prédominent sur la façade de la rue Garreau n'est pas le type de traitement que l'on réserve à une façade urbaine.
- Selon la logique de ce projet, la disparition de la rue Gareau enlève tout "urbanité" à cette façade. Au mieux, elle devient une façade sur jardin public.

*-L'occupation de la rue Garreau et de la lisière du parc sont gérées par plusieurs conditions.*

Lors de la consultation publique les représentants de la ville nous ont informés de leur impuissance actuelle vis à vis des "débordements" de monsieur Chamberland :

- Les conditions d'octroi du permis d'occupation de la voie publique accordé en 1996 pour une bande de 1.20 par 30m sur la rue Gareau n'ont jamais été respectées, et ce malgré plusieurs constats d'infraction.
- Les causes reliées à ces infractions sont encore pendantes auprès de la cour municipale.
- De plus, lors de la consultation publique, monsieur Chamberland, propriétaire officiel du complexe Bourbon, a clairement énoncé devant l'assemblée: "*La rue Gareau m'appartient, je fais ce que je veux chez moi*".

*-Un aménagement paysager est exigé (écran acoustique).*

L'aménagement paysager demandé se compose de :

- Un conteneur réfrigéré pour les ordures, construit par dérogation sur la lisière du parc Charles-S-Campbell, et dont l'installation extérieure de réfrigération (probablement installée sur le toit) sera génératrice de bruit.
- D'une haie végétale de nature inconnue (qui reste à déterminer par...), mais dont la hauteur ne dépassera pas 6pi, cela après plusieurs années, et dont le rôle d'écran acoustique ne peut être que limité aux tables contiguës, ne pouvant en aucun cas amortir le bruit provenant des terrasses supérieures.
- Cet aménagement paysager n'est qu'une faible contrepartie s'opposant aux nouvelles nuisances apportées par la privatisation de la rue Gareau et d'une lisière du parc Charles-S-Campbell.

*-Les débits de boissons ne sont pas agrandis.*

Les débits de boissons à l'intérieur du bâtiment ne sont pas agrandis, toutefois les terrains vendus ajoutent 643.8m<sup>2</sup> ou 6930pi<sup>2</sup> de terrasse dont le but est, entre autres, la vente d'alcool.

*-Il y aura davantage d'usages restaurant et hôtel.*

L'agrandissement du complexe Bourbon modifie la répartition des usages, mais augmente considérablement la surface totale attribuée à chacun d'entre eux.

*-Le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable sur ce projet.*

La qualité de vie des résidents du quartier, eux aussi payeurs de taxes, la spoliation d'un bien public ainsi que la médiocrité architecturale du projet, ne semblent pas avoir été pris en compte par le comité consultatif d'urbanisme.

## **Conclusions:**

A la lecture des différentes pièces du dossier, nous ne pouvons qu'être surpris par l'argumentaire développé par les représentants de la Ville de Montréal, qui nous assurent pouvoir mieux protéger le Parc Charles-S-Campbell en vendant la rue Gareau et une partie de celui-ci. Ces mêmes représentants insistent sur l'ensemble des conditions liées à la vente, qui seraient les meilleures garanties du respect futur du Parc Charles-S-Campbell par le propriétaire du complexe Bourbon. Les membres de la Coopérative d'habitation Samuel 1er et nombre de résidents du quartier ne considèrent pas que la préservation d'un parc public et d'une rue puissent relever d'intérêts particuliers, surtout de particuliers dont le lourd passé de contrevenant témoigne de leur irrespect des règlements municipaux et de la collectivité.

Nous n'osons croire que la qualité de vie des résidents de l'arrondissement Ville-Marie sera sacrifiée au seul profit de l'exploitation du complexe Bourbon, et que l'aspect financier évoqué dans le "Sommaire décisionnel" (cf. annexe 8) ne sera pas le motif d'une prise de décision hâtive qui irait à l'encontre de la majorité des résidents. Résidents qui manifestent d'ailleurs leur désaccord par la demande (faite par pétition) d'un référendum, afin que la démocratie puisse pleinement s'exprimer à l'encontre de ce projet controversé.



# **ANNEXES:**

- Motion déposée, lors de la consultation, par la Coopérative d'habitation Samuel 1er.**
- Articles de journaux.**
- Sommaire décisionnel**

**ANNEXE 1,  
motion déposée par la coopérative Samuel 1er lors de la consultation du 19  
juin 2003.**

## **COOP Samuel 1er** (phase I et II)

---

Montréal, le 17 juin 2003

### **Préambule**

Afin de répondre à la consultation publique organisée par "l'Office de consultation publique de Montréal" en date du jeudi 19 juin 2003 au Centre Saint-Pierre, 1205 rue de la Visitation à Montréal, sous l'appellation "Modification au plan d'urbanisme. Agrandissement du complexe de l'hôtel Bourbon. Arrondissement de Ville-Marie" ou projet de règlement P-03-091. Les membres de la Coopérative Samuel 1er(phase I et II), sise au 1271 à 1335 de la rue de Champlain à Montréal ont adopté lors de l'Assemblée Générale annuelle la motion suivante.

### **Motion**

Il est demandé aux autorités de la ville de Montréal:

-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".

Nom du membre:

Signature:

## **ANNEXE 2**

Date : Samedi 12 avril 1997  
Journal : La Presse  
Titre : Un tenancier de bar excave le sol d'un parc  
Auteur : André Noël

## **ANNEXE 3**

Date : Mardi 9 mai 2000  
Journal : La Presse  
Titre : La terrasse du Bourbon devance la dérogation  
Auteur : Éric Trottier

## **ANNEXE 4**

Date : Jeudi 9 mai 2002  
Journal : La Presse  
Titre : La Ville de Montréal accusée d'outrepasser les pouvoirs de l'arrondissement  
Ville-Marie  
Auteur : Marie-Claude Girard

## **ANNEXE 5**

Date : Jeudi 23 avril 2002  
Journal : La Presse  
Titre : La mocheté de la semaine  
Auteur : Sophie Gironnay

## **ANNEXE 6**

Date : Vendredi 9 mai 2003  
Journal : Le Devoir  
Titre : Fleurs de macadam  
Auteur : Jean-Yves Girard

## **ANNEXE 7**

Journal : Le national (journal en ligne : [www.le-national.com](http://www.le-national.com))  
Titre : Le complexe Bourbon devra peut-être détruire la chapelle construite sur son Toit!

*Note : Ces articles de journaux ont été déposés mais ne sont pas reproduits pour ne pas enfreindre la loi sur les droits d'auteur.*

# ANNEXE 8, compte-rendu du "Sommaire décisionnel"

Ville de Montréal  
Système de gestion des décisions des instances  
**Sommaire décisionnel**

C.E. : 40.002  
(2003-04-30)

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	<b>Au plus tard le</b> 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 dérogatoire 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.