

Identification		Numéro de dossier : 1084400002
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Soumettre pour adoption au conseil municipal, en vertu de l'article 89 (paragraphe 5) de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement autorisant la démolition, la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel et commercial sur la rue Sainte-Catherine ouest, entre les rues Chomedey et Lambert-Closse, à des fins de résidence étudiante - Résidences Séville.	

Contenu

Contexte

Le présent projet vise le redéveloppement de l'ensemble des propriétés situées du côté nord de la rue Sainte-Catherine Ouest, entre les rues Chomedey et Lambert-Closse, incluant le bâtiment de l'ancien théâtre Séville, monument cité. Les requérants désirent procéder à la démolition, la transformation, la construction et l'occupation d'un bâtiment à des fins de résidences pour étudiants.

Ce projet déroge au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie et au Plan d'urbanisme en termes de densité et de hauteur. Cependant le paragraphe 5 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal autorise le conseil de la ville, dans le cas d'un monument historique cité conformément à la Loi sur les biens culturels (chapitre B-4), à adopter un règlement pour permettre la réalisation du projet.

Le présent projet est assujéti à l'avis du Comité consultatif d'urbanisme, à celui du Conseil du patrimoine ainsi qu'à celui du Comité d'architecture et d'urbanisme, ces derniers transmettant leurs recommandations au comité exécutif préalablement à l'adoption, le cas échéant, d'un règlement par le conseil de ville. Ce projet, déposé en vertu de l'article 89, 5° de la Charte de la Ville (relatif à un monument historique cité) et en vertu également de l'article 89, 3° de la Charte de la Ville (relatif à un établissement résidentiel, commercial ou industriel dont la superficie de plancher est supérieure à 25000 m²), devra également faire l'objet d'une consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal. Le projet, incluant un bâtiment cité par la Ville en vertu des dispositions de la Loi sur les biens culturels, est également susceptible d'approbation référendaire, en vertu de l'article 89 .1 de la Charte de la Ville.

Décision(s) antérieure(s)

26 novembre 1990, adoption par le Conseil de Ville du « *Règlement sur la citation comme monument historique du théâtre Séville, situé au 2153 à 2159, rue Sainte-Catherine ouest* » (8710).

Description

LE SITE, LE QUADRILATÈRE, LE SECTEUR

Le projet des résidences Séville est un développement résidentiel de haute densité offrant quelque 1155 chambres pour étudiants, au sein de l'arrondissement de Ville-Marie.

Le site localisé au nord de la rue Sainte-Catherine, entre les rues Lambert-Closse et Chomedey, est occupé par des immeubles de trois étages avec commerces au rez-de-chaussée ainsi que par l'ancien théâtre Séville. Ces immeubles sont actuellement tous vacants. Outre le bâtiment cité du théâtre Séville, bâti en 1928 à l'emplacement de l'ancienne église méthodiste Douglas (dont un mur de pierre brute est enchâssé dans le mur extérieur de l'arrière scène du théâtre), le terrain comprend d'autres bâtiments construits entre la fin du 19^{ème} siècle et les années 1930, dont un bâtiment au coin de la rue Lambert-Closse possédant une façade de pierre grise (ayant abrité le restaurant Le Texan) et un bâtiment présentant deux façades de grès rouge d'Écosse, la troisième ayant été démolie à la suite d'un incendie.

Hors site, le reste de l'îlot est occupé exclusivement par des usages résidentiels sauf sur la rue Lambert-Closse. La rue Chomedey compte essentiellement des immeubles résidentiels de trois étages alors que le boulevard De Maisonneuve, en plus d'immeubles du même type, compte une tour d'habitation de 15 étages. La façade Lambert-Closse de l'îlot est occupée par un stationnement privé tarifé, un immeuble commercial et des édifices à bureaux de deux étages.

Des immeubles en majorité commerciaux sont situés sur la rue Sainte-Catherine et sur tout l'îlot se trouvant à l'ouest du site, abritant le Forum Pepsi. Ce dernier ainsi que le square Cabot, couvrant le quadrilatère localisé au sud-ouest du projet, constituent des repères importants à l'ouest de l'îlot. Ce secteur (le Quartier ouest) est situé dans un secteur identifié comme *secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle* au Plan d'urbanisme. Par ailleurs, le secteur entre les rues Atwater et Mackay fera l'objet d'un *Programme particulier d'urbanisme* (PPU), actuellement en cours d'élaboration.

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet *Résidences Séville* comprend :

- des locaux commerciaux, communautaires, récréatifs et administratifs en rez-de-chaussée;
- 1155 chambres pour étudiants aux étages;
- trois tours du côté de Sainte-Catherine : deux de 28,60m (10 étages) et une de 69,70m (25 étages). À l'arrière est prévue une construction de 20,70m (7 étages); La tour la plus haute est localisée à l'ouest du terrain, au coin des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse, face à l'ancien Forum. On rappelle que la hauteur du Forum est de 23 mètres avec une structure allant jusqu'à 33 mètres;
- deux jardins insérés entre les tours, sur le toit du deuxième niveau, c'est-à-dire au-dessus du rez-de-chaussée; et deux autres jardins situés : l'un sur la rue Lambert-Closse, l'autre au centre de l'îlot à l'arrière de la tour du milieu. Il est proposé que le jardin du côté de la rue Lambert-Closse contienne des artefacts provenant des bâtiments patrimoniaux actuels;
- la hauteur du 'basilic' sur la rue Sainte-Catherine, nommé «plaque urbaine» dans le document de présentation, est de 18 m (6 étages). À l'arrière, du côté de la rue Chomedey, le bâtiment est de 12,60m (4 étages).
- un minimum de 70 cases de stationnement voitures et de 100 places de stationnement vélos. Par ailleurs, un niveau de stationnement supplémentaire de 100 places est optionnel;
- les alignements sont à 0 et les accès aux résidences se font par les rues Chomedey et Lambert-Closse.
- la déviation de la ruelle existante (côté ouest) vers l'est du quadrilatère assure une sortie et un dégagement pour les résidences adjacentes;
- les plans ne font aucune référence aux actuels bâtiments du site : soit un monument historique cité (le théâtre Séville, avec un mur de pierre brute de l'ancienne église Douglas enchâssé dans le mur extérieur de l'arrière scène), un bâtiment aux façades de grès rouge d'Écosse et un bâtiment à façade de pierre grise au coin de la rue Lambert-Closse. On déduit qu'une démolition complète est envisagée. La récupération de pierres de grès rouge et de calcaire comme artefacts (mosaïque au sol) est prévue dans le jardin public donnant du côté de Lambert-Closse.

MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME

Ce projet déroge au Plan d'urbanisme quant à la densité et à la hauteur de telle sorte que des modifications sont requises pour que puisse être adopté un règlement en vertu de l'article 89 :

1. en ce qui concerne la hauteur, afin de surélever la hauteur de 25 m à 44 m sur la portion est du site et à 80 m sur le tiers ouest du site;
2. en ce qui concerne la densité, afin d'étendre celle-ci à 6 à la portion est du site (actuellement elle est de 6 à l'avant du terrain visé et de 4 à l'arrière) et à 9 sur le tiers ouest du site.

DÉROGATION AU RÈGLEMENT D'URBANISME

Le projet déroge au Règlement d'urbanisme sur les points suivants :

1. **en terme de hauteur** : 3 à 4 étages (16m) sont permis alors que le projet s'élève jusqu'à 69,70 mètres (25 étages);
2. **en terme de densité** : une densité de 6 est autorisée à l'avant du terrain et une densité de 3 à l'arrière alors que le projet propose une densité de 6 pour la plus grande partie du site et de 9 sur la portion ouest.

AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET DU COMITÉ D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME 6 NOVEMBRE 2008

Le comité recommande des densités de 6 et 9 ainsi qu'une hauteur de 80 m dans la partie ouest, tel que demandé en modification au Plan d'urbanisme. Cependant, la hauteur du basilaire devrait être égale à celle du théâtre Séville et les façades de grès rouge et de pierre grise (immeuble du coin) devraient être intégrées. Le comité recommande aussi de préserver, ou, si cela est impossible, de reconstruire la façade du Séville afin de l'intégrer également. En conséquence, l'idée du jardin d'artefacts est abandonnée. En ce qui concerne la modulation et le rythme des façades, le comité estime que ces éléments doivent reprendre ce qui est observé sur la rue Sainte-Catherine. Le comité recommande enfin que le volume du Séville soit reconstruit en restituant un espace accessible au public dans lequel seront incorporés des vestiges du théâtre Séville.

AVIS DU COMITÉ D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME DU 31 OCTOBRE 2008

Le comité considère que l'approche patrimoniale présentée n'est pas satisfaisante et manque de sensibilité aux témoins du passé, ainsi qu'à ce secteur d'intérêt patrimonial exceptionnel (bâtiment cité par la Ville en vertu de la Loi sur les biens culturels). Il relève aussi que les études patrimoniales sont partielles. Il indique par ailleurs que le «jardin des artefacts» n'est pas une solution crédible. Pour de qui est des hauteurs du projet, le comité est favorable à une certaine hauteur au coin Sainte-Catherine/Lambert-Closse mais se questionne sur la hauteur de 25 étages. Une version précédente du projet, à 12 étages, participait mieux à l'encadrement du square Cabot en reprenant les hauteurs existantes. En effet, une tour de 25 étages n'a pas de comparable autour du square et les tours esseulées du secteur participent plutôt à sa déstructuration. De plus, la densification demandée n'est pas évidente quand elle s'accompagne de la démolition complète de l'existant sur le site. Le comité souhaite une redistribution de masses du projet ainsi qu'une transition plus douce du projet du côté est, vis-à-vis du secteur existant. En ce qui concerne l'expression architecturale, le comité estime que le basilaire est trop massif et manque de rythme. Il devrait être moins haut et s'inspirer de la trame modulaire existante sur la rue Sainte-Catherine. Ainsi, l'intégration des bâtiments patrimoniaux à cette trame améliorerait le projet. Enfin, le projet de remplacement devrait répondre à une mixité de fonctions et de résidants. La fonction communautaire pourrait plutôt être prévue dans l'espace du théâtre Séville et non en fond de cour sur la ruelle.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DU 1ER DÉCEMBRE 2008

Le Conseil constate que les évaluations et avis précédents quant à l'intérêt patrimonial des immeubles prévus pour démolition n'ont pas été pris en compte. Il considère que des spécialistes en patrimoine convaincus de la valeur patrimoniale des lieux auraient dû être associés aux études des experts en génie structural. Il constate que la conservation du mur arrière du théâtre Séville intégrant le mur de l'ancienne église méthodiste Douglas n'a pas été étudiée, ni celle des façades des autres immeubles prévus pour démolition. Le Conseil continue de s'inquiéter de la cohabitation difficile des hauteurs proposées avec les 2 et 4 étages du secteur. La densification du terrain ne doit pas se faire au détriment du caractère de la rue Sainte-Catherine. Il serait possible d'intégrer au basilaire l'échelle et le rythme de lotissement données par les façades existantes du site. Le Conseil note que l'implantation et la hauteur de la tour de 25 étages réduisent la visibilité sur la montagne à partir de deux lieux jugés importants.

En conclusion, le Conseil ne peut souscrire sans réserves à la démolition des immeubles visés par le projet dont le lotissement et le rythme d'implantation constituent des preuves matérielles du développement de ce secteur. Il recommande de poursuivre l'analyse de l'état des immeubles dans l'optique d'une recherche active favorisant la conservation du patrimoine et son intégration au projet. Des subventions pourraient être accordées pour cette restauration. Il recommande de conserver la volumétrie et le rythme de la rue. Il recommande également de modifier l'implantation de la tour afin de dégager les cônes de vision identifiés au règlement de contrôle intérimaire. La conservation de l'esprit du lieu tenant à la fois du patrimoine matériel et du patrimoine immatériel, le Conseil recommande de loger des fonctions communautaires/culturelles dans l'espace du théâtre Séville.

De plus, le statut de monument historique cité pour le théâtre Séville devrait être maintenu et tout bâtiment prévu pour démolition devrait faire l'objet de relevés et de photographies. Enfin le Conseil demande à la Ville d'accompagner toute citation par des stratégies de conservation. Par ailleurs, l'ensemble de la rue Sainte-Catherine devrait faire l'objet d'une étude comportant une stratégie de design afin d'en conserver le gabarit et le rythme. Finalement, des architectes spécialisés en patrimoine devraient être associés aux évaluations de l'état des bâtiments d'intérêt patrimonial, dans le sens d'une recherche de solutions même quand les bâtiments sont dégradés.

LES ÉTUDES D'IMPACTS DÉPOSÉES: CIRCULATION, ENSOLEILLEMENT, VENT, PAYSAGE, APPROCHE PATRIMONIALE

1. CIRCULATION

ÉTUDE DE SÉCURITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ DES PIÉTONS ET VÉLOS PROJET RÉSIDENCES SÉVILLE CIMA Novembre 2007

L'étude de sécurité et d'accessibilité des piétons et des vélos conclut que la circulation automobile sur le secteur n'aura pas d'impact significatif. Les intersections analysées offrent une capacité adéquate pour la demande projetée et des traverses sécuritaires pour piétons et cyclistes. Le projet génèrera la venue d'une population dynamique et conscientisée par l'utilisation des transports en commun. Cette nouvelle population stimulera l'économie locale. Par ailleurs, la continuité commerciale au rez-de-chaussée offrira un éventail de services ainsi qu'une animation sur des trottoirs de grande taille aux abords du bâtiment sur la rue Sainte-Catherine.

2. ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

Groupe Cardinal Hardy, Avril 2008

L'impact du projet sur le secteur touchera surtout la rue Chomedey à partir de 11 h aux équinoxes et de 13 h au solstice d'été (particulièrement le bâtiment situé au coin nord-est des rues Chomedey et Sainte-Catherine).

Les jardins intérieurs du projet seront ombragés une bonne partie de la journée. L'été seulement le soleil y brillera partiellement de 10h à 16h. Le jardin prévu sur Lambert-Closse sera ensoleillé de 12h à 17h sur 50% de sa surface en été et de 11h à 14h30 aux équinoxes. On note qu'en hiver, l'ombre projetée du Forum crée déjà de l'ombre sur ce jardin à partir de 11h. La rue Lambert-Closse sera ombragée par le

projet le matin de 7h à 9h. Elle est ensuite dans l'ombre du Forum Pepsi. Les trottoirs sud et nord longeant l'îlot sur Sainte-Catherine restent ensoleillés durant 6 heures consécutives entre 9h et 15h, ce qui répond aux critères exigés. Le projet n'a aucun impact sur l'ensoleillement du square Cabot.

3. ÉTUDE DE VENT

Une étude partielle avait été effectuée sans simulation quant à une version précédente du projet de 10 et 12 étages sur Sainte-Catherine et de 6 et 9 étages à l'arrière. Cette étude notait l'impact marginal des vents en direction est-ouest au niveau du trottoir de la rue Sainte-Catherine. La plantation d'arbres était suggérée. L'étude notait également que dans la direction nord-sud au niveau du piéton, les conditions de vent étaient déjà perturbées par les immeubles de grandes hauteurs existants sur le boulevard de Maisonneuve. L'impact de la tour de 25 étages du projet visé pourrait modifier les conditions de vent au niveau du trottoir. Cette modification sera quantifiée dans une étude ultérieure.

4. PAYSAGE

IMPACT DU PROJET SUR LES VUES IDENTIFIÉES PAR LE PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU MONT-ROYAL

Groupe Cardinal Hardy, octobre 2008

Des cônes de vision ont été identifiés au règlement de contrôle intérimaire de la Ville de Montréal afin de protéger les relations visuelles entre le mont Royal, le fleuve et les autres cours d'eau et le milieu urbain. Le site du projet est compris dans plusieurs cônes de vision. C'est au coin de la rue Cedar et du chemin de la Côte-des-Neiges que le bâtiment empiète sur un des cônes de vision vers le fleuve (7,20m de trop en hauteur). Au coin des rues Lambert-Closse et Sainte-Catherine, la vue sur la montagne est encadrée substantiellement du côté est et la visibilité de la montagne est diminuée du quart par rapport aux conditions actuelles. Par ailleurs, la vue à partir du Belvédère est préservée, les autres cônes de vision ne sont pas touchés et enfin la tour est bien visible à partir du canal de Lachine mais son impact visuel à cet endroit-là demeure minimal.

5. APPROCHE PATRIMONIALE

Groupe Cardinal Hardy, octobre 2008

Les architectes proposent de réinterpréter les traces de l'histoire et de sauvegarder la mémoire du lieu en réutilisant la pierre des édifices patrimoniaux (façade de grès rouge d'Écosse et façade de pierre grise) situés sur la rue Sainte-Catherine et en l'intégrant au sol d'un petit parc public sur la rue Lambert-Closse. Il s'agirait d'une mosaïque au sol alternant avec du gazon. S'ajoutent à cet aménagement des stationnements pour vélos et des bancs.

LES ÉVALUATIONS PATRIMONIALES ET D'INGÉNIERIE

1 - ÉVALUATION DE L'ÉTAT DE LA FAÇADE PRINCIPALE DU THÉÂTRE SÉVILLE

INSPECT-SOL, INGENIERIE ET SOLUTIONS, NOVEMBRE 2007

Il s'agit de l'évaluation globale et essentiellement visuelle de la façade principale du théâtre Séville, les trois autres façades du bâtiment ne faisant pas partie du mandat. L'ingénieur conclut que l'arrière du mur et sa constitution en tant que mur porteur révèlent de grandes faiblesses structurales provenant de la détérioration avancée des briques et des joints de mortier. Cette condition engendre un manque de support adéquat pour l'appui des poutres ainsi que des déflexions et des effondrements locaux de la maçonnerie. La structure d'acier des poutres étant supportée par ce mur porteur, il sera difficile voire impossible de démanteler ce mur de façon sécuritaire. L'ingénieur a également des doutes sur la récupération des briques beiges et rouges de la façade en vue d'une réutilisation ultérieure. Quant au démontage des éléments décoratifs, ceux-ci sont fragiles et leur préservation sera périlleuse et sans

garantie de succès. L'ingénieur estime qu'il conviendra probablement d'en fabriquer de nouveaux.

2 - ÉTUDE DE FAISABILITÉ STRUCTURALE DE L'INTÉGRATION DE LA FAÇADE DU THÉÂTRE « LE SÉVILLE »

PASQUIN ST-JEAN ET ASS. EXPERTS-CONSEILS INC. Déc 2007

L'ingénieur décrit les opérations nécessaires à *l'intégration de la façade* à une nouvelle construction ; réparer les éléments disloqués, étançonner par une structure indépendante temporaire, détacher délicatement les structures d'acier du toit, les démolir ainsi que les murs, dalles et fondations, excaver et ériger la nouvelle construction et poser des supports latéraux permanents. Il est indiqué que ces opérations ne seront pas praticables physiquement ou trop dangereuses pour les ouvriers.

Analyse de démantèlement: L'ingénieur estime que le démantèlement de la façade est également trop dangereux.

Analyse du risque : L'ingénieur prévient du danger potentiel immédiat de cette structure en état de dégradation avancée.

3 - ÉTUDE SUR L'INTÉGRITÉ STRUCTURALE DU MUR DE LA FAÇADE PRINCIPALE DU SÉVILLE

GENIVAR, 20 mars 2008

L'ingénieur en structure estime que le mur avant du Séville est en état de dégradation tel qu'il est maintenant fragile et vulnérable aux vibrations et aux mouvements. Si des travaux de sous-sol sont entrepris à proximité du mur, il faudra faire des travaux de reprise en sous-oeuvre sous le mur existant et probablement enfoncer de nouveaux pieux pour supporter le poids du nouveau bâtiment. Ces travaux risquent fortement de déstabiliser le mur existant et de causer son effondrement.

4 - ÉTUDE PATRIMONIALE

PROJET RÉSIDENCES SÉVILLE, CHRISTINE BOUCHER ET CAROLINE TANGUAY, janvier 2008

Les auteurs de l'étude recommandent d'envisager la démolition des bâtiments, tout en conservant la mémoire de l'ancien théâtre Séville dont la façade pourrait être réutilisée dans le nouveau projet ou dont on pourrait rappeler la volumétrie, la composition et l'ordonnance (y compris la marquise et l'enseigne disparues). Les auteurs recommandent également de récupérer les matériaux pour les utiliser à d'autres fins. Enfin le nouveau projet devrait mettre en valeur l'îlot visé avec une architecture de qualité et une insertion adéquate à la trame urbaine.

5 - ÉNONCÉ D'INTÉRÊT PATRIMONIAL SUR L'ÎLOT COMPRENANT LE THÉÂTRE SÉVILLE

Division de l'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie en collaboration avec le Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, avril 2008

1. L'ancien théâtre Séville et les bâtiments voisins sont porteurs de valeurs symboliques, contextuelles, artistiques et historiques, de rayonnement pan-montréalais. Le théâtre Séville est un lieu culturel significatif pour la population anglophone de Montréal. On note l'importance de l'architecte Cajetan Dufort;
2. L'îlot sur la rue Sainte-Catherine présente une valeur patrimoniale en termes d'échelle, de rythme et de variété architecturale;
3. Trois bâtiments ont une valeur patrimoniale : le théâtre Séville, les bâtiments aux façades de grès rouge et le bâtiment à façade de pierre grise au coin de la rue Lambert-Closse.

Justification

Le projet Résidences Séville est prévu sur un terrain qui bénéficie d'une localisation stratégique dans cette partie ouest de l'arrondissement Ville-Marie. En effet, plusieurs institutions d'enseignement sont localisées dans les secteurs proches : le Collège Dawson, le Collège Lasalle, l'université Concordia et l'université McGill. Le métro Atwater ainsi que le centre-ville sont aussi à proximité.

La construction de logements pour étudiants à proximité également des commerces, des services et d'

une desserte optimale en transport en commun est susceptible d'initier la revitalisation souhaitée pour tout ce secteur de la rue Sainte-Catherine actuellement peu dynamique. Par ailleurs le projet participera à l'encadrement d'une partie du square Cabot. Il permettra la disparition d'un terrain de stationnement de surface remplacé par un stationnement desservant le bâtiment en sous-sol. Le nombre minimum de places de stationnement en sous-sol ainsi que le nombre de places de vélos répondent aux objectifs et aux orientations du Plan de transport 2007 de la Ville de Montréal.

Le projet proposé présente plusieurs qualités, notamment celle de fractionner les volumes et les espaces. Ce fractionnement peut s'avérer très judicieux car il représente une flexibilité par rapport à la clientèle étudiante visée ainsi qu'à d'autres clientèles possibles et complémentaires, dans le présent ou l'avenir. Le projet présente également le fractionnement des espaces verts : deux jardins intérieurs qui pourraient permettre un éclairage naturel relatif des espaces intérieurs centraux, un petit jardin à l'arrière qui peut fonctionner comme un espace tampon entre le projet, la ruelle et les bâtiments avoisinants, enfin un jardin donnant sur la rue Lambert-Closse, qui aérerait cette rue-couloir très sombre. Aussi, l'alignement du projet et de ces volumes à 0 sur rue encadre adéquatement l'espace public, notamment en rez-de-chaussée de la rue Sainte-Catherine en assurant une continuité.

En ce qui concerne les hauteurs, la tour de 25 étages du côté ouest du site peut avoir pour effet d'encadrer adéquatement le square Cabot. Il s'agit peut-être seulement de décaler légèrement cette tour vers l'est pour accroître la visibilité vers la montagne. Cependant, les préoccupations de l'arrondissement sont plutôt relatives à la hauteur du basilaire de 6 étages au coin des rues Sainte-Catherine/Chomedey en confrontation avec les volumes existant de 3, 4 et 6 étages de la rue Sainte-Catherine. Les avis des comités ainsi que celui de notre division seraient de reprendre l'échelle et le volume du théâtre Séville pour ce coin spécifique des rues Sainte-Catherine/Chomedey. La hauteur du basilaire plus vers l'ouest pourrait ensuite être modulée par une expression architecturale adéquate.

Également, notre division reste réservée quand au choix de réutiliser la pierre de grès rouge d'Écosse et la pierre grise des bâtiments se trouvant sur la rue Sainte-Catherine, comme artefacts posés au sol en mosaïque, dans le jardin de la rue Lambert-Closse. En effet, un marquage au sol manque de visibilité et paraît difficile à décrypter comme geste significatif de mémoire. Enfin, les bâtiments patrimoniaux d'intérêt du site sont localisés sur la rue Sainte-Catherine et non sur la rue Lambert-Closse.

Compte tenu de ces préoccupations relatives à :

- 1) L'APPROCHE PATRIMONIALE ET LES DÉMOLITIONS;
- 2) LA HAUTEUR ET L'USAGE DU BÂTIMENT COIN CHOMEDEY/SAINTE-CATHERINE;
- 3) LE TRAITEMENT ARCHITECTURAL

le projet de règlement faisant l'objet du présent rapport comporte, dans ses articles et ses critères, des exigences et propose des balises afin d'encadrer adéquatement ces aspects du projet:

1) APPROCHE PATRIMONIALE ET DÉMOLITIONS : Les études soumises ont conclu que la façade du théâtre Séville ne peut être que difficilement conservée mais qu'éventuellement des éléments de cette façade pourraient être prélevés, moulés et reproduits. Par ailleurs, la nécessité de démolir les autres bâtiments du site ainsi que l'impossibilité d'en intégrer des éléments au projet n'ont pas été démontrées puisque les études ingénieurs (Inspec-Sol, Pasquin St-Jean et Genivar) ne portent que sur la façade avant du Séville (donnant sur la rue Sainte-Catherine). Elles ne portent pas sur la façade arrière du Séville ni sur le bâtiment aux façades de grès rouge d'Écosse ni sur le bâtiment à la façade de pierre grise au coin de la rue Lambert-Closse. En conséquence, le permis de démolition ne pourra être autorisé que sous certaines conditions.

Ainsi l'article 27 du projet de règlement indique que la démolition du théâtre Séville, du bâtiment aux façades de grès rouge et du bâtiment à la façade de pierre grise sera autorisée aux conditions suivantes :

- Des éléments en tout ou partie des façades avant ou arrière de ces bâtiments doivent être intégrés au projet afin d'exprimer la mémoire des lieux, notamment celle de l'ancien théâtre Séville;
- Une demande de démolition pour ces bâtiments doit être accompagnée d'une demande de permis de construction pour ces bâtiments, conforme au présent règlement;

- Toute demande de permis de démolition relative à ces bâtiments doit être accompagnée d'une étude d'intégration des éléments retenus, de plans illustrant la façon dont les éléments sont intégrés et d'un devis technique décrivant les mesures de protection prises au moment de la démolition ainsi que les mesures de conservation envisagées jusqu'à la fin de la période de construction.

On souligne qu'au deuxième alinéa ci-dessus et se lisant comme suit «une demande de démolition pour ces bâtiments doit être accompagnée d'une demande de permis de construction pour ces bâtiments, conforme au présent règlement» le terme conforme réfère notamment aux retraits exigés à l'article 11 qui doivent être «d'au moins 4,50 mètres, à une hauteur de 13 mètres, créés pour la partie du bâtiment situé au coin des rues Chomedey et Sainte-Catherine, en s'inspirant du volume du théâtre Séville, afin d'exprimer la mémoire des lieux et respecter le gabarit des bâtiments voisins». De plus, l'alinéa 5 de l'article 31 précise que ces retraits doivent rappeler la volumétrie du théâtre Séville et être intégrés au basilaire de façon lisible et claire.

L'article 28 par ailleurs demande que le théâtre Séville ainsi que les deux bâtiments patrimoniaux fassent l'objet d'une documentation détaillée consistant en des relevés, des photographies, des dessins et tout autre moyen permettant la consignation et la mémoire précise des bâtiments ou des éléments patrimoniaux qui seront démolis selon les conditions posées à l'article 27.

L'article 21 indique de plus qu'aucun élément des façades d'intérêt patrimonial situées sur la rue Sainte-Catherine ne doit être utilisé comme revêtement au sol du jardin de la rue Lambert-Closse.

Enfin, des critères relatifs à la démolition et conservation sont également indiqués à l'article 31: les travaux de démolition ou conservation doivent être effectués avec soin quant à la méthode choisie, au temps imparti pour ces travaux et aux mesures de protection envisagées jusqu'à la fin de la période de construction. Par ailleurs, l'intégration de parties anciennes de bâtiment doit permettre de mettre en valeur et de respecter leur signification d'origine.

2) HAUTEUR ET USAGE : La hauteur proposée au coin des rues Sainte-Catherine et Chomedey (28,60m/10 étages) est en confrontation avec les volumes existant sur la rue de 3, 4 et 6 étages; La hauteur du basilaire est donc à moduler par la reprise de la hauteur et du volume du théâtre Séville au coin Chomedey/Sainte-Catherine et par l'expression architecturale choisie pour le reste du basilaire de 6 étages.

En conséquence, comme il est déjà mentionné plus haut, l'article 11 du projet de règlement exige des retraits d'au moins 4,50 mètres, à une hauteur de 13 mètres, au coin Chomedey/Sainte-Catherine. Les retraits, avancés et la proportion de façade à l'alignement de construction seront soumis à la procédure du titre VIII (article 13 du projet de règlement).

Pour ce qui est de la tour prévue à l'ouest du site, l'article 12 indique que des retraits sont exigés, au coin des rues Lambert-Closse et Sainte-Catherine, afin de respecter les percées visuelles sur le mont Royal.

D'autres critères relatifs à ces hauteurs, retraits et volumes sont également indiqués à l'article 31 :

- La volumétrie, les hauteurs et les retraits de l'alignement de construction doivent assurer une intégration harmonieuse : pour la partie ouest du projet en front de la rue Sainte-Catherine, avec le square Cabot et son encadrement; pour la partie est du projet en front de la rue Sainte-Catherine, avec la volumétrie et les hauteurs de la rue Sainte-Catherine; pour les parties latérales en front des rues Lambert-Closse et Chomedey, avec les volumétries et les hauteurs des rues Lambert-Closse et Chomedey;
- Le volume situé à l'intersection des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse doit être conçu et implanté en tenant compte de l'encadrement de la vue sur le mont Royal et de sa mise en valeur dans l'axe de la rue Lambert-Closse;
- Les retraits pour la moitié est du volume du bâtiment ayant front sur la rue Sainte-Catherine ainsi que pour les volumes ayant front sur la rue Chomedey doivent tendre à respecter les hauteurs de la rue Sainte-Catherine à l'est du projet et de la rue Chomedey tout en développant une articulation des volumes harmonieuse s'intégrant à ces deux rues et s'inspirant du volume du théâtre Séville;

- Les volumes des éléments mécaniques et techniques doivent s'intégrer au bâtiment, être en retrait par rapport aux rues publiques et les matériaux utilisés doivent permettre d'assurer leur intégration architecturale et d'atténuer leur visibilité.

De plus, l'alinéa 12 de l'article 31 indique qu'un usage commercial, communautaire ou socio-culturel au rez-de-chaussée est souhaitable dans tous les cas où des éléments patrimoniaux sont conservés à ces emplacements.

3) TRAITEMENT ARCHITECTURAL : Le traitement architectural du projet fera l'objet d'une révision lors de la demande de permis en vertu de la procédure de Titre VIII, devant le Comité consultatif d'urbanisme. Cependant, on peut d'ores et déjà émettre des critères de traitement architectural et de design dans le projet de règlement. En effet, les caractéristiques et la richesse architecturale de la rue Sainte-Catherine ne sont pas reprises dans la proposition (variété, rythme, échelle, notamment en rez-de-chaussée) et le traitement architectural aux étages n'est pas encore défini.

Ces critères apparaissent à l'article 31 du projet de règlement :

- Le projet de remplacement doit être de valeur équivalente ou supérieure en termes d'urbanisme et d'architecture aux bâtiments remplacés en tout ou en partie;
- Le traitement architectural de l'ensemble doit témoigner d'une sensibilité par rapport au secteur d'insertion et permettre la mise en valeur maximale des éléments patrimoniaux gardés en tout ou en partie;
- Le traitement architectural du rez-de-chaussée et des étages en front de la rue Sainte-Catherine doit respecter la richesse des caractéristiques architecturales de la rue Sainte-Catherine dans leur échelle, leur diversité et leur rythme;
- Le traitement architectural de l'ensemble doit tenir compte des usages correspondant à l'intérieur du bâtiment et de leur agencement afin d'en exprimer la présence;
- Le traitement architectural de l'ensemble du bâtiment peut exploiter la diversité que peuvent apporter les retraits et les différents plans du bâtiment par rapport aux alignements de construction sur les rues bordant le site.

Aspect(s) financier(s)

Investissement de 100 millions de \$.

Impact(s) majeur(s)

- Construction d'une résidence étudiante susceptible de revitaliser fortement le secteur;
- Démolition de l'ancien théâtre Séville cité monument historique;
- Conservation de certains éléments d'intérêt patrimonial, à identifier et à intégrer au projet.

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption en première lecture du projet de règlement en vertu de l'article 89.5 de la Charte et adoption du projet de modification au Plan d'urbanisme;
- Séances tenues par l'Office de consultation publique de Montréal;
- Dépôt du rapport de l'Office de consultation publique de Montréal;
- Adoption en deuxième lecture du projet de règlement en vertu de l'article 89.5 de la Charte et du projet de modification au Plan d'urbanisme;
- Approbation référendaire;
- Révision architecturale.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet déroge aux dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (hauteur, densité, alignement, implantation) et au Plan d'urbanisme (hauteur et densité).

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Marjolaine PARENT)

Avis favorable avec commentaires :
Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction du développement économique et urbain (Manon BRULÉ)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme, Comité d'architecture et d'urbanisme, Conseil du patrimoine / Avis avec réserves et conditions

Responsable du dossier

Anne-Rose GORROZ
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 872-9392
Télécop. : 514 868-4912

Endossé par:

Pierre SAINTE-MARIE
Directeur de l'aménagement urbain et des services
aux entreprises
Tél. : 514 872-5484
Télécop. : 514 872-4819
Date d'endossement : 2008-04-21 10:08:52

Numéro de dossier : 1084400002