

**Résidences Séville – projet de construction de résidences pour étudiants du côté nord de la rue Sainte-Catherine, entre les rues Chomedey et Lambert-Closse - projet en vertu de l'article 89 de la charte de la Ville de Montréal – modification du Plan d'urbanisme (hauteur – densité)
Arrondissement de Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 15 FÉVRIER 2008

Après avoir pris connaissance de la proposition, le Comité formule les commentaires et recommandations qui suivent.

1. Une opportunité de restructuration urbaine

Le secteur souffre d'un manque de vitalité et d'un état de déstructuration avancée que seul un projet d'une certaine importance pourra contrecarrer. Le Comité accueille donc très favorablement l'intention des requérants d'intervenir dans cette partie du centre-ville pour y réaliser des résidences étudiantes qui répondront à un besoin certain compte tenu de la proximité de l'université Concordia.

2. Les enjeux liés à la question patrimoniale

L'îlot choisi compte en front de la rue Sainte-Catherine un nombre important de bâtiments désaffectés et en mauvais état. La proposition implique la démolition de tous ces bâtiments dont celle du théâtre Séville situé au coin des rues Sainte-Catherine et Chomedey. Or, il s'agit d'un bâtiment patrimonial cité. Le dossier ne comporte pas d'informations sur la citation. Il ressort cependant, vu la connaissance qu'en avaient certains membres du Comité qui ont été parties en 1990 aux travaux du CCMPC au moment où il avait recommandé la citation, que ce geste a été posé par la Ville dans un contexte de menaces croissantes qui pesaient sur plusieurs cinémas de quartier dont les Monkland, Regent, Rialto, York et Séville. La citation en vertu de la Loi sur les biens culturels était l'instrument qui pouvait être employé à cette fin bien que les acteurs municipaux de l'époque étaient conscients de ses limites quant à la protection effective des biens cités qui en résultait. Aujourd'hui, l'état de dégradation du théâtre est tel que la faisabilité de la conservation de l'enveloppe semble compromise.

Le Comité ne peut que constater et déplorer le défaut d'entretien de ce bien patrimonial cité et le fait que ce statut n'ait pas eu d'incidence sur sa préservation.

Le requérant a acquis ces propriétés récemment et il demande à réaliser un projet qui déroge aux prescriptions du Plan d'urbanisme et de la réglementation en vigueur. Son projet implique la démolition de tous les bâtiments implantés en front sur la rue Sainte-Catherine y compris du bâtiment cité. Comment et avec quelles exigences devrait-on permettre la démolition d'un bâtiment cité? Comment doit-on considérer la démolition de l'ensemble des bâtiments implantés en front de l'îlot? Est-ce que le projet, par son programme et ses qualités urbaines, compense d'une certaine façon la perte de ce bien patrimonial dont on n'a pas pris soin? Le Comité exprime sa perplexité devant l'absence d'une position claire et documentée de l'arrondissement relativement à l'enjeu patrimonial.

**Résidences Séville – projet de construction de résidences pour étudiants du côté nord de la rue Sainte-Catherine, entre les rues Chomedey et Lambert-Closse - projet en vertu de l'article 89 de la charte de la Ville de Montréal – modification du Plan d'urbanisme (hauteur – densité)
Arrondissement de Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 15 FÉVRIER 2008

Enfin, comme à plusieurs reprises dans le passé, le Comité s'interroge sur la valeur et l'utilité des études patrimoniales. L'étude déposée a une portée limitée. Elle a une finalité essentiellement documentaire et n'alimente aucunement la conception du projet de remplacement. Les autres bâtiments voués à la démolition n'ont fait l'objet d'aucune analyse et évaluation. Le traitement des aspects patrimoniaux n'est pas rigoureux et il apparaît essentiel que cette situation soit corrigée pour que ces dimensions puissent avoir un rôle dans l'élaboration des projets.

3. Le design du projet

Le front de l'îlot sur la rue Sainte-Catherine est très délabré. Les bâtiments entièrement désaffectés y compris le théâtre Séville sont en mauvais état. La déstructuration qui touche le secteur et particulièrement l'îlot visé par le projet, est également attribuable au manque d'homogénéité du bâti du secteur et à la présence de terrains de stationnement.

Par ailleurs, l'ensemble du secteur souffre d'un manque de vitalité depuis de la perte d'un attracteur important qu'était le Forum de Montréal, devenu le Forum-Pepsi.

La construction d'un projet mixte comprenant des petits logements destinés aux étudiants, 900 à 950 chambres réparties en 420 logements, et des commerces, pourra amorcer une transformation hautement souhaitable du secteur. Le Comité est donc tout à fait favorable à la réalisation d'un projet à cet emplacement. Il est cependant d'avis que la solution morphologique proposée n'est pas satisfaisante. Deux grandes considérations retiennent l'attention du Comité : l'opportunité d'exprimer la mémoire du lieu et les conditions urbaines qui devraient influencer la volumétrie du projet.

3.1. Le rappel du Séville

Le Séville a occupé une place dans la ville. Il participait à la vie culturelle de Montréal, tantôt comme cinéma et tantôt comme théâtre et salle de spectacles. Depuis 20 ans, cette vocation s'est éteinte. Le projet ne conserve aucun bâtiment occupant actuellement le site mais il propose néanmoins de rappeler par sa composition volumétrique la mémoire de l'ancien Séville.

Le projet s'organise selon trois échelles : 12 étages sur le coin sud-ouest et le long de la rue Lambert-Closse, 4 étages sur environ la moitié de l'immeuble en front de la rue Sainte-Catherine du côté est et 10 étages en retrait de Sainte-Catherine (derrière le volume de 4 étages) et du côté de la rue Chomedey. Enfin, une cour aménagée sur le premier niveau de la partie du bâtiment occupant l'avant du site sépare le volume de 4 étages de celui de 10 étages.

D'une part, la réduction de la hauteur du bâtiment du côté est vise à rappeler celle du Séville. D'autre part, une superficie correspondant à l'empreinte de l'ancien théâtre serait

**Résidences Séville – projet de construction de résidences pour étudiants du côté nord de la rue Sainte-Catherine, entre les rues Chomedey et Lambert-Closse - projet en vertu de l'article 89 de la charte de la Ville de Montréal – modification du Plan d'urbanisme (hauteur – densité)
Arrondissement de Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 15 FÉVRIER 2008

réservée à une fonction qui serait ouverte au public, rappelant la vocation publique du cinéma.

Ce rappel est-il opportun? Est-ce un geste signifiant au plan urbain? Le Comité ne le croit pas. Il n'en voit pas la raison d'être. Soit le bâtiment du théâtre est conservé et intégré à la nouvelle construction, soit un nouveau projet est conçu en relation avec le contexte urbain existant. Il n'y a pas lieu de souligner la mémoire d'un événement urbain qui ne mérite pas une telle attention. En outre, la vocation vraisemblablement commerciale qu'aurait cette portion du bâtiment ne témoignerait pas non plus de manière significative de l'histoire du site.

Par conséquent, si on ne peut conserver l'enveloppe du Séville et l'intégrer à un nouveau projet, il y a lieu d'adopter une toute autre approche volumétrique, libre de contraintes de narration historique. On devra au contraire répondre au contexte urbain environnant et élaborer une proposition contemporaine qui contribuera à redonner une structure et un essor à cette partie du centre-ville.

3.2. Les facteurs à prendre en compte

3.2.1 Le rétablissement d'une frontalité sur la rue Sainte-Catherine

On devrait chercher à constituer un front continu sur la rue Sainte-Catherine. La composition d'une tête d'îlot franche est préférable à une solution qui comporterait des ruptures d'échelle. Malgré ce principe, le Comité reconnaît néanmoins que le coin sud-ouest du bâtiment qui se trouve à proximité du square Cabot pourrait recevoir une hauteur plus importante d'environ 12 étages comme le prévoit déjà la proposition parce qu'il participe à l'encadrement du square. Un rapport avec la hauteur de l'Hôpital pour enfants est juste.

3.2.2. Le traitement volumétrique sur les rues latérales

Dans la morphologie montréalaise typique, la hauteur la plus importante est située comme un accent en tête d'îlot, des hauteurs moindres sont implantées sur les rues latérales souvent secondaires. Ce principe devrait être suivi ici. La confrontation des volumes de 12 étages sur la rue Lambert-Closse et de 10 étages sur la rue Chomedey avec les bâtiments de plus petit gabarit (3 étages) qui leur sont adjacents est trop brutale. Un adoucissement de cette transition est nécessaire pour assurer des conditions environnementales acceptables à ces voisins.

**Résidences Séville – projet de construction de résidences pour étudiants du côté nord de la rue Sainte-Catherine, entre les rues Chomedey et Lambert-Closse - projet en vertu de l'article 89 de la charte de la Ville de Montréal – modification du Plan d'urbanisme (hauteur – densité)
Arrondissement de Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 15 FÉVRIER 2008

3.2.3. Une redistribution de la masse du projet

Il résulte des recommandations qui précèdent que la masse du projet devrait être redistribuée en concentrant les volumes plus importants sur la rue Ste-Catherine et en allégeant la masse sur les rues latérales.

Au niveau des affectations, la mixité est un atout du projet. Une continuité commerciale au rez-de-chaussée sur Sainte-Catherine est un aspect important d'un projet qui contribuera à la revitalisation du secteur.

Le Comité souhaite revoir le projet.

Préparé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire

Le 19 février 2008

Approuvé par :

Adrien Sheppard
Président

Le 19 février 2008