

**Avis – Projet de démolition, construction et occupation d'un bâtiment résidentiel et commercial sur la rue Sainte-Catherine Ouest, à des fins de résidence étudiante – Résidences Séville
Arrondissement de Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 31 OCTOBRE 2008

Après avoir pris connaissance du projet révisé depuis la présentation du 15 février 2008 ainsi que des documents déposés, le Comité formule les recommandations et commentaires qui suivent.

1. La prise en compte du patrimoine

D'abord, le Comité considère que l'approche patrimoniale présentée n'est pas satisfaisante. Situé au cœur d'un secteur d'intérêt patrimonial exceptionnel avec notamment la présence d'un bâtiment cité par la Ville en vertu de la Loi sur les biens culturels (le théâtre Séville), le projet souffre d'un manque de sensibilité aux témoins du passé qui, quoique dégradés, sont toujours présents sur le site.

En effet, le projet implique la démolition de tous les bâtiments existants sans pour autant que la preuve n'ait été faite de l'impossibilité d'en intégrer certains éléments. Par exemple, les études relatives à la conservation potentielle d'éléments du théâtre Séville ne concernent que sa façade, alors que le mur arrière du même bâtiment (qui comprend le mur de pierre d'une ancienne église) n'a fait l'objet d'aucune expertise quant à une possible conservation. Il en est de même pour les autres bâtiments situés plus à l'ouest sur la rue Sainte-Catherine.

Par ailleurs, selon le Comité, le « jardin des artéfacts » où des éléments des façades des bâtiments démolis seraient disposés au sol dans un espace public au nord-ouest du site ne présente pas une solution crédible à la question de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine.

Le Comité déplore l'absence de réflexion à cet égard.

2. La volonté de densifier l'îlot

Le projet se situe sur un îlot dont la densité et la hauteur maximales prévues au Plan d'urbanisme correspondent à la trame traditionnelle de la rue Sainte-Catherine (C.O.S. de 6 sur la rue Sainte-Catherine et de 4 derrière et hauteur de 25 mètres). La modification demandée au Plan d'urbanisme, telle que présentée dans les documents de l'arrondissement, consiste à étendre la densité de 6 à l'ensemble de l'emplacement et d'augmenter la hauteur autorisée de 25 à 80 mètres.

3. La volumétrie du projet

Si le Comité réitère son avis favorable quant à une augmentation de la hauteur à l'intersection des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse, il se questionne cependant sur la hauteur proposée pour la grande tour de 69,70 mètres (25 étages). Le projet antérieur, qui prévoyait une tour de 12 étages à l'intersection de la rue Lambert-Closse, avait été reçu favorablement par le Comité car il participait à l'encadrement du square Cabot en établissant un rapport intéressant avec le bâtiment principal de l'hôpital Général pour enfants dont la hauteur de 12 étages définit un des murs du square. Toutefois, la tour principale du projet actuel dont la hauteur a été portée à 25 étages n'a aucun comparable parmi les bâtiments qui bordent le square. Le Comité note à cet égard que les nombreuses tours esseulées construites dans le quartier ont contribué à sa déstructuration. Le Comité juge que la preuve n'est pas faite de la nécessité de densifier à ce point le secteur dans un contexte qui implique notamment que tous les bâtiments historiques présents sur le site soient démolis.

Par ailleurs, le Comité considère que le rapport entre les échelles du projet (la grande tour de 25 étages à l'ouest s'opposant aux deux tours de 10 étages à l'est) devrait être amélioré de manière à assurer un meilleur équilibre formel. En effet, une redistribution de la masse du projet où la hauteur des deux tours de 10 étages serait diminuée pourrait être bénéfique notamment pour l'ensoleillement de la rue Chomedey et des jardins aménagés sur les toits, tout en adoucissant la transition avec le cadre bâti existant à l'est. Le Comité se demande d'ailleurs s'il ne serait pas opportun de retirer les deux tours pour atteindre la densité visée.

4. L'expression architecturale

Le Comité remarque que dans la mesure où la tour située à l'intersection de la rue Lambert-Closse constitue l'élément phare du projet, il pourrait être plus intéressant de ne pas y appliquer le basilaire qui en interrompt la verticalité.

Ce même basilaire, qui est le lien avec la rue Sainte-Catherine, semble par ailleurs trop massif et hors d'échelle. Le manque de rythme sur ce volume horizontal ainsi que sa trop grande hauteur posent problème. Une solution à cette situation pourrait être d'appliquer un rythme à la façade sur la rue Sainte-Catherine, c'est-à-dire de la morceler en s'inspirant de la trame modulaire existante, qui correspond généralement à l'ancien lotissement. Les bâtiments anciens existants sur le site marquent déjà cette trame modulaire et l'intégration de quelques-uns de ces bâtiments contribuerait à améliorer le projet à cet effet.

Par ailleurs, le Comité n'apprécie pas le surplomb sur la rue Sainte-Catherine. Le bâtiment devrait se poursuivre jusqu'au sol.

5. Le programme du projet de remplacement

Le Comité est d'avis que le projet devrait répondre à une mixité de clientèles résidentielles afin d'en assurer la pérennité à long terme dans un marché immobilier en évolution. L'élaboration d'espaces intérieurs adaptables devrait être envisagée afin que la fonction de résidence pour étudiants n'y soit pas la seule possible.

Au niveau de la fonction communautaire, il serait intéressant que les espaces prévus à cette fin ne soient pas uniquement situés en fond de cour sur la ruelle. Un usage communautaire dans l'espace autrefois occupé par le théâtre Séville pourrait d'ailleurs représenter une option intéressante quant à la transmission de «l'esprit du lieu».

En outre, le Comité demande qu'un nombre supplémentaire d'espaces de stationnement pour vélos soit prévu pour desservir la clientèle étudiante qui a souvent recours à ce mode de transport actif.

Conclusion

Compte tenu de l'ensemble des recommandations et commentaires qui précèdent, le Comité désire revoir le projet.

Préparé par :

Approuvé par :

Dominic Duford
Secrétaire
Le 11 novembre 2008

Julia Gersovitz
Vice-présidente
Le 11 novembre 2008