

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine.

Théâtre Séville

A08-VM-08

Adresse :	2153-2159, rue Sainte-Catherine Ouest. Le projet touche aussi les bâtiments identifiés par les adresses civiques 2165 - 2219, rue Sainte-Catherine Ouest ainsi que deux lots vacants situés sur les rues Lambert-Closse et Chomedey.
Arrondissement :	Ville-Marie
Lot (s) :	-
Reconnaissance municipale :	Le théâtre Séville est un monument historique cité
Reconnaissance provinciale :	-
Reconnaissance fédérale :	-
Autres reconnaissances :	Identifié comme un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle au Plan d'urbanisme

Le Conseil émet un avis à la demande de l'arrondissement de Ville-Marie conformément au *Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal*¹, au *Règlement intérieur de la Ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la ville aux conseils d'arrondissement*².

NATURE DES TRAVAUX

Le projet *Résidences Séville* est proposé sur la partie Sud de l'îlot borné par les rues Sainte-Catherine, Lambert-Closse et Chomedey et par le boulevard de Maisonneuve. Le site est actuellement constitué de l'ancien théâtre Séville et de sept autres bâtiments, tous situés sur la rue Sainte-Catherine Ouest, ainsi que de deux lots vacants, donnant sur les rues Lambert-Closse et Chomedey. Le projet, en date du 3 octobre 2008, implique la démolition de l'ensemble des immeubles existants. Il est constitué d'un basilaire de six étages faisant front sur la rue Sainte-Catherine, surmonté de trois tours, soit deux de 10 étages et la troisième de 25 étages (sur la rue Lambert-Closse). À l'arrière, on retrouve un bâtiment de sept étages, aussi du côté de la rue Lambert-Closse, et un de quatre étages du côté de la rue Chomedey. Le projet compte en outre quatre jardins. Les usages prévus sont : 1 100 chambres pour étudiants aux étages, des locaux commerciaux, communautaires et administratifs au rez-de-chaussée et un ou deux étages de stationnement en sous-sol (100 ou 200 places pour les voitures et 50 places pour vélos).

AUTRES INSTANCES

Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie devra émettre une recommandation au conseil d'arrondissement.

Les demandes de démolition ainsi que le projet de remplacement seront soumis à la consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

Le conseil de la ville est l'instance décisionnelle quant à la démolition de l'ancien théâtre Séville, et le conseil de l'arrondissement quant aux autres démolitions. Le conseil de la ville est l'instance décisionnelle quant au changement au Plan d'urbanisme et à l'adoption du règlement sur le nouveau projet.

HISTORIQUE DES LIEUX

Le théâtre Séville est construit en 1928, selon les plans de l'architecte Louis-Joseph Cajetan Dufort. C'est un théâtre de quartier qui possède un décor « atmosphérique » conçu par Emmanuel Briffa, réputé à l'échelle du pays pour ses décors de théâtres et de salles de cinéma. Ce décor est grandement simplifié à la fin des années 1940 par Oscar Glas. Le théâtre est alors transformé en Music Hall, puis en cinéma répertoire après que le propriétaire d'origine, la United Amusement Corporation, l'ait vendu en 1973. L'établissement est fermé vers 1985. Le mur arrière de l'église méthodiste Douglas, laquelle occupait le site auparavant, est toujours visible sur la face arrière de l'immeuble.

Malgré le manque d'entretien depuis sa fermeture, un examen du bâtiment ainsi qu'une étude sur l'intérêt patrimonial du théâtre mènent, en 1990, à une citation de l'édifice à titre de monument historique (règlement 8710). Toutefois, rien ne semble avoir été fait pour le réutiliser et le restaurer. De plus, les éléments de signalétique de sa façade, soit l'affiche verticale, la marquise et le parapet, sont progressivement retirés et le rez-de-chaussée est barricadé. En 2001, la Ville exige une couverture de sécurité pour le mur latéral. Enfin, la façade a été récemment étayée.

Le théâtre Séville fait partie : du Répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal, *Les magasins et les cinémas* (1985) ; de l'étude de Jocelyne Martineau, *Les salles de cinéma construites avant 1940 sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal* (1988), réalisée pour le ministère des Affaires culturelles ; et du livre de Dane Lankester, *Montreal Movie Palaces. Great Theatres of the Golden Era 1884-1938* (1993).

Les sept autres bâtiments ayant front sur la rue Sainte-Catherine ont été construits entre la fin du XIX^e siècle et les années 1930. De cet ensemble, deux édifices sont de même facture, soit le 2201 et le 2203. Les trois bâtiments ayant les adresses 2187 à 2195 formaient un ensemble de façades identiques de grès rouge mais l'une d'elle a été démolie à la suite d'un incendie. Tous les bâtiments sont présentement vacants.

Un Programme particulier d'urbanisme (PPU) est en cours d'élaboration pour ce secteur de l'arrondissement de Ville-Marie (le *Quartier Ouest*). Enfin, une charrette d'idéation sur l'aménagement du secteur du square Cabot, situé immédiatement au Sud-Ouest du site, initiée par la Table de concertation du centre-ville ouest (TCCVO), a eu lieu du 25 au 31 mars dernier, suivie d'une présentation publique le 9 avril (convercite.org).

DOCUMENTS CONSULTÉS SUR LE SITE ET LE PROJET

Boucher, C., S. Morin et C. Tanguay. *Projet Résidences Séville, Montréal : Étude patrimoniale*. Montréal, janvier 2008.

Boucher, C. et C. Tanguay. *Projet Résidences Séville, Montréal : Données de base requises pour étude du dossier*. Montréal, mars 2008.

Comité consultatif de Montréal sur la protection des biens culturels. *Projet de citation à titre de monument historique du bâtiment situé du 2153 au 2159, rue Sainte-Catherine Ouest (théâtre Séville) : Document d'information*. Montréal, 1990.

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises - Division de l'urbanisme - Arrondissement de Ville-Marie. *Projet de démolition, construction et occupation d'un bâtiment résidentiel et commercial sur la rue Sainte-Catherine Ouest, à des fins de résidence étudiante*. Montréal, 11 novembre 2008.

GENIVAR, Étude sur l'intégrité structurale du mur de la façade principale du Séville, 20 mars 2008.

Groupe Cardinal Hardy. *Résidences Séville - Version finale*. Montréal, janvier 2008.

Groupe Cardinal Hardy et a cd f. *Résidences Séville*. Montréal, 3 octobre 2008.

INSPEC-SOL. *Évaluation de l'état de la façade principale du théâtre de Séville - Intersection des rues Ste-Catherine et Chomedey Montréal, Québec*. Montréal, 20 novembre 2007.

Pasquin St-Jean & ASS. experts-conseils inc.. *Étude de faisabilité structurale de l'intégration de la façade du théâtre « Le Séville » : 1255, Ste Catherine Ouest Montréal (Québec)*. Montréal, 3 décembre 2007.

Ville de Montréal. Direction des affaires juridiques. *Démolition d'un bâtiment cité dans le cadre de l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 (5) de la Charte de la Ville de Montréal N/D : 08-00514*. Montréal, 28 février 2008.

Ville de Montréal. Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises - Division de l'urbanisme - Arrondissement de Ville-Marie, en collaboration avec le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise. *Projet des résidences Séville : Évaluation patrimoniale des édifices à démolir et annexes*. Montréal (document principal et 2 annexes), 27 mars 2008.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a été consulté, en début d'année, sur un premier projet de redéveloppement du site aux fins d'y construire « Les résidences Séville ». Le projet lui a été présenté le 11 février 2008 par les consultants du promoteur et des représentants de l'arrondissement. Cette rencontre, de même que les documents alors mis à sa disposition, soit le projet de remplacement (Groupe Cardinal Hardy, janvier 2008), deux études techniques sur l'état du bâtiment de l'ancien théâtre Séville (INSPEC-SOL, 20 novembre 2007 ; Pasquin St-Jean & ASS., 3 décembre 2007) et une étude patrimoniale des édifices situés sur l'îlot (Boucher et Tanguay, janvier 2008), ne lui permettant pas bien saisir les implications des démolitions prévues, le CPM avait alors demandé des informations complémentaires. Il avait émis son avis le 15 avril 2008, après avoir reçu : (1) l'avis de la Direction des affaires juridiques de la Ville sur le processus à mettre en place dans le cas d'une demande de démolition d'un bâtiment cité (28 février 2008) et (2) l'évaluation patrimoniale des édifices à démolir (Ville de Montréal, 27 mars 2008). Il avait également eu une deuxième rencontre avec des représentants de l'arrondissement et du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, le 27 mars 2008.

Dans son avis du 15 avril, le CPM rappelait que le théâtre Séville avait été cité monument historique par la Ville de

Montréal en 1990, qu'aucune stratégie permettant sa conservation n'avait été mise en place depuis et que le bâtiment était dans un état de dégradation tel que la faisabilité de la conservation des façades encore debout semblait compromise. Il constatait aussi, s'appuyant sur les études de la Ville (27 mars 2008), que l'ancien théâtre était un lieu culturel significatif pour la population anglophone de Montréal et que l'îlot avait un intérêt patrimonial pan-montréalais à cause de l'ancien théâtre et de son concepteur, de la représentativité de l'îlot pour la rue Sainte-Catherine et compte tenu de la variété et la qualité des façades sur Sainte-Catherine.

Le CPM statuait donc qu'à titre d'instance consultative de Montréal en matière de patrimoine, il ne pouvait souscrire sans réserve à la démolition de l'ensemble des immeubles situés sur la propriété et, en particulier, de l'ancien théâtre. Il estimait également que le rythme et le gabarit de la rue Sainte-Catherine devait être conservé. Aussi, il ne se prononçait pas sur le projet de remplacement comme tel. Parmi ses recommandations, celles qui concernaient directement le projet et le site sont résumées ici :

- réexaminer la faisabilité de conserver les façades avant et arrière de l'ancien théâtre Séville ;
- maintenir le statut de monument historique cité de cet immeuble ;
- investiguer si les façades originales des autres immeubles de la rue Sainte-Catherine étaient encore présentes et faire une analyse plus fine de la valeur patrimoniale de ces immeubles.

ANALYSE DU PROJET

Un nouveau projet « Les résidences Séville » a été présenté au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM), le 24 novembre 2008, par les consultants du promoteur et des représentants de l'arrondissement. Un nouveau document (Groupe Cardinal Hardy et a c d f , 3 octobre 2008) a aussi été déposé. De plus, le CPM a alors été informé d'une autre étude, commandée par la Ville, sur l'intégrité structurale de la façade avant de l'ancien théâtre Séville (GENIVAR, 20 mars 2008). Par rapport au premier projet, le projet actuel propose des changements majeurs quant à la densité et la volumétrie et maintient la démolition de l'ensemble des immeubles.

L'analyse du CPM porte sur : (1) la prise en compte de la valeur patrimoniale des immeubles et (2) l'insertion du projet de remplacement dans l'îlot et dans la rue Sainte-Catherine.

1. La prise en compte de la valeur patrimoniale des immeubles

Le CPM constate que les évaluations et avis quant à l'intérêt patrimonial des immeubles prévus pour démolition n'ont pas été pris en compte, même après une deuxième proposition de développement du site. La seule intervention envisagée est la récupération de fragments de certaines façades pour les inscrire sur le sol d'un des jardins, ce qui n'est pas très convaincant en matière de commémoration. Le CPM estime qu'une réflexion plus poussée sur le patrimoine immatériel pourrait aussi contribuer à conserver la mémoire des lieux. Il souligne à cet égard le rôle que pourrait jouer l'espace occupé par l'ancien théâtre.

Le CPM note les conclusions des experts en génie structural que la façade avant de l'ancien théâtre ne peut être conservée ni reconstruite. Il considère toutefois que la situation aurait pu être différente si des spécialistes en patrimoine, convaincus de la valeur patrimoniale des lieux, avaient été associés aux études. Ceux-ci auraient ainsi pu

contribuer activement à la recherche de solutions. Le CPM constate aussi que la conservation du mur arrière de l'ancien théâtre, laquelle intègre le mur arrière de l'ancienne église méthodiste Douglas, de même que les façades des autres immeubles envisagés pour démolition, n'ont pas été étudiées, malgré les demandes faites à ce sujet. Les échanges féconds avec l'architecte du projet, lors de la rencontre du 24 novembre, portent à croire qu'une réflexion reste à faire sur l'approche patrimoniale à adopter. Le CPM rappelle que des subventions sont disponibles pour la restauration des immeubles cités (et même des immeubles non cités), dans le cadre de l'entente entre le MCCCFO et la Ville.

2. L'insertion du projet de remplacement dans l'îlot et dans la rue Sainte-Catherine

Le projet déroge au Plan et au règlement d'urbanisme quant à la hauteur et à la densité. Les modifications requises sont majeures. Par rapport au Plan, il faut hausser la hauteur de 25 à 80 m et la densité, actuellement de 4 et 6, à 6 sur la majeure partie du site et à 9 sur la partie Ouest. Et quant au règlement, il s'agit d'augmenter la hauteur de 16 m (3-4 étages) jusqu'à 70 m (25 étages) dans la partie Ouest et la densité, actuellement de 3 et 6, à 6 et à 9. Le CPM n'a pas évalué le projet dans ses fins détails, compte tenu de ses réserves quant à la démolition de l'ensemble des bâtiments présents sur le site. Son analyse reste ainsi générale.

D'abord, il continue à s'inquiéter de la cohabitation difficile des hauteurs proposées avec les deux à quatre étages des nombreux immeubles des alentours, laquelle viendrait en outre créer un contexte favorisant la démolition des immeubles existants. En particulier, il estime que la densification ne doit pas se faire au détriment du caractère général de la rue Sainte-Catherine et des éléments d'intérêt qui y sont encore présents. Le CPM rappelle que la série de façades anciennes de trois étages rappelle le lotissement original de la rue Sainte-Catherine et lui confère la diversité et le rythme qui agrémentent son parcours. Il serait possible d'intégrer cette échelle et ce rythme au basilaire de six étages proposé, à la condition de veiller à la qualité des détails du projet architectural.

Quant à l'implantation d'une tour dans la partie Ouest de l'îlot, elle a certes un intérêt, compte tenu du contexte offert par le square Cabot et le Forum Pepsi. Toutefois, la hauteur projetée est très importante, beaucoup plus que celle des immeubles existants dans la périphérie du square. De plus, la tour réduit certains des cônes de vision identifiés au règlement de contrôle intérimaire pour protéger les relations visuelles entre le mont Royal et le fleuve. Les simulations réalisées par le consultant (Groupe Cardinal Hardy et a cd f*, 3 octobre 2008) démontrent que tant l'implantation que la hauteur de la tour diminuent la visibilité de la montagne à partir de deux lieux jugés importants, soit à partir de l'intersection Lambert-Closse et Sainte-Catherine vers la montagne, et à partir de l'intersection Côte-des-Neiges et Cedar vers le fleuve.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) réitère qu'il ne peut souscrire sans réserves à la démolition des immeubles visés par le projet « Résidences Séville », soit l'ancien théâtre Séville et sept autres bâtiments. Tout particulièrement, la démolition de l'ancien théâtre, cité comme monument historique par la Ville de Montréal en 1990, constituerait un précédent dangereux pour les autres immeubles ayant le même statut. Le CPM souligne en outre l'intérêt des maisons construites au tournant du XX^e siècle, qui témoignent de la vocation résidentielle de la rue Sainte-Catherine et dont le lotissement et le rythme d'implantation constituent aussi des preuves matérielles

importantes du développement urbain du secteur.

Les recommandations du CPM relatives au projet sont les suivantes :

- Il faut poursuivre l'analyse de l'état des immeubles avant de statuer sur leur sort et ce, dans une optique de recherche active de solutions favorisant la conservation du patrimoine et son intégration à la ville contemporaine. L'étude de la Ville (27 mars 2008) signale la qualité de la composition des façades de l'ancien théâtre, du bâtiment sis au 2219, rue Sainte-Catherine (au coin de la rue Lambert-Closse) et de ceux, aux façades de grès rouge, ayant pour adresses 2187-2195, rue Sainte-Catherine. La possibilité de conserver et d'intégrer au projet la façade arrière de l'ancien théâtre (la façade de l'ancienne église) doit aussi être analysée.
- En complément à l'adoption d'une approche patrimoniale, des subventions pourraient être accordées pour la restauration de composantes du monument historique cité qu'est l'ancien théâtre, dans le cadre de l'entente entre le MCCCFO et la Ville.
- La volumétrie et l'expression architecturale du projet sur la rue Sainte-Catherine (le basilaire) doivent faire en sorte de conserver le rythme de la rue hérité du lotissement traditionnel qui prévaut encore sur cette rue.
- L'implantation et la hauteur de la tour située sur la rue Lambert-Closse doivent être modifiées pour respecter l'ensemble des cônes de vision identifiés dans le règlement de contrôle intérimaire.
- La conservation de l'esprit du lieu tient non seulement au patrimoine matériel mais également à des éléments immatériels. Les interventions préconisées à cet égard sont les suivantes :
 - L'espace occupé par l'ancien théâtre devrait loger des fonctions communautaires ou culturelles rappelant le rôle joué par celui-ci dans le quartier.
 - Le statut de monument historique cité de l'ancien théâtre doit être maintenu, quelle que soit l'intervention privilégiée sur le site.
 - La mémoire des bâtiments patrimoniaux et de leurs composantes qui seront démolis doit être conservée par le biais d'une documentation détaillée : relevés, photographies, etc.

Le CPM réitère aussi les recommandations plus générales qu'il avait faites à l'arrondissement de Ville-Marie et à la Ville de Montréal dans son avis du 15 avril 2008 :

- La citation de monuments historiques et la constitution de sites du patrimoine devraient être accompagnées de stratégies de conservation pour assurer la pérennité des lieux et des immeubles reconnus.
- Une étude de l'ensemble de la rue Sainte-Catherine soulignant les caractéristiques de son patrimoine bâti et de ses paysages devrait être réalisée ; une vision pour cette rue ainsi qu'une stratégie de design urbain permettant de conserver le gabarit et le rythme qui font sa spécificité devraient être développées ; des outils pour mettre cette stratégie en œuvre devraient être définis.

Enfin, le CPM émet une autre recommandation, qu'il adresse aussi à la Ville, sur les évaluations patrimoniales et d'ingénierie :

- La Ville devrait insister pour que des architectes spécialisés en patrimoine soient associés aux évaluations de l'état des bâtiments d'intérêt patrimonial ainsi qu'à la recherche de solutions, incluant dans les cas où ces bâtiments sont dégradés.

Marie Perreault

La présidente
Le 1^{er} décembre 2008

¹ Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal 02-136 (codification administrative) :

[...]

13. Le Conseil exerce également les fonctions suivantes :

2° il fournit, de sa propre initiative ou à la demande du conseil de la ville, du comité exécutif, d'un conseil d'arrondissement ou d'un service de la Ville, des avis sur toute question relative à la protection et la mise en valeur du patrimoine.

[...]

² Règlement intérieur de la ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la ville aux conseils d'arrondissement 02-002 (codification administrative) :

[...]

Pour l'application des pouvoirs qui lui sont délégués en vertu du paragraphe 3° du premier alinéa :

1° le conseil d'arrondissement doit informer le Conseil du patrimoine de Montréal de toute demande de permis ou certificats visée à ce paragraphe en même temps qu'il transmet la demande au comité consultatif de l'arrondissement.

[...]