

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-03

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 et conformément au règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal 02-136 (codification administrative)* :

- puisque le site envisagé comprend un monument historique cité et que le projet implique la démolition de l'immeuble (voir règlement 02-136, codification administrative, 12.1, 4°)*;
- puisque le projet implique une modification au Plan d'urbanisme et qu'il requiert l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet *Résidences Séville* comprend 420 logements pour étudiants, des locaux commerciaux donnant sur la rue Sainte-Catherine et 80 places de stationnement en sous-sol, dans des immeubles de 4, 10 et 12 étages. Le site visé est la partie Sud de l'îlot borné par les rues Sainte-Catherine, Lambert-Closse et Chomedey et par le boulevard de Maisonneuve. Il 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 implique la démolition de l'ensemble des immeubles existants.

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 Lanken, *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 19^e siècle et les années 1930. De cet ensemble, deux édifices sont de même facture, soit le 2203 et le 2201. 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 RELATIVEMENT SUR LE SITE ET LE PROJET

Boucher, C. et C. Tanguay. *Projet Résidences Séville, Montréal : Étude patrimoniale*. Montréal, janvier 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 des résidences Séville : Évaluation patrimoniale des édifices à démolir et annexes*. Montréal (document principal et 2 annexes), réalisé en collaboration avec le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, 27 mars 2008.

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

ANALYSE DU PROJET

Le CPM a rencontré les consultants du promoteur et des représentants de l'arrondissement, le 11 février 2008, et a examiné les documents déposés, soit le projet de remplacement (Groupe Cardinal Hardy), deux études techniques sur l'état du bâtiment de l'ancien théâtre Séville (INSPEC-SOL ; Pasquin St-Jean & ASS) et une étude patrimoniale des édifices situés sur l'îlot (Boucher et Tanguay). Les informations fournies ne permettant pas bien saisir les implications des démolitions prévues, il a demandé un complément d'information. 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, l'évaluation patrimoniale des édifices à démolir présentée par la Ville (Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises - Division de l'urbanisme - Arrondissement de Ville-Marie) de même qu'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, ont permis un regard plus éclairé sur l'ensemble des enjeux patrimoniaux.

L'analyse du CPM repose sur l'ensemble de ces informations. Elle est structurée de la manière suivante : (1) la valeur patrimoniale de l'îlot ; (2) l'état actuel des bâtiments situés sur l'îlot ; (3) le cas du théâtre Corona, constituant un précédent intéressant pour l'examen du Théâtre Séville ; (4) le contexte urbain ; (5) le PPU en voie d'élaboration pour le *Quartier Ouest*.

1. La valeur patrimoniale de l'îlot

La Ville de Montréal a fait une évaluation patrimoniale des édifices à démolir quant aux valeurs symbolique, contextuelle, artistique et historique de l'îlot. Cette étude a conclu que l'îlot a un intérêt pan-montréalais relativement

à l'ensemble des valeurs analysées, soit symbolique, contextuelle, artistique et historique, exception faite, pour le Théâtre Séville, de la période des années 1940-1960, alors que les vedettes qui y étaient présentées, par exemple Frank Sinatra, avaient un rayonnement international. Ces valeurs sont d'abord et avant tout associées à l'ancien théâtre :

- sa signification culturelle pour la population anglophone du centre-ville ;
- sa monumentalité modeste ;
- l'importance de son concepteur, l'architecte Louis-Joseph Cajetan Dufort (1868-1936) ;
- l'évolution du théâtre, d'abord cinéma de quartier (1929 - années 1940), puis Music Hall (années 1940 – années 1960) et, enfin, cinéma de répertoire (années 1970 -1986) ;
- les prestations d'artistes américains d'envergure internationale (années 1940 – années 1960) ;
- l'importance d'Emmanuel Briffa, concepteur des intérieurs d'origine ;
- la citation de l'immeuble à titre de monument historique par la Ville de Montréal (1990) ;
- le tournage, sur les lieux, de scènes du film *Joyeux calvaire* de Denys Arcand (1996).

Les autres édifices de la rue Sainte-Catherine participent aussi à la valeur patrimoniale de l'îlot, dans le contexte de l'importance de la rue Sainte-Catherine pour les Montréalais et des qualités urbaines qu'ils confèrent à cette rue, par leur échelle, leur rythme et leur variété architecturale. L'étude de la Ville signale la qualité de la composition des façades de l'ancien Théâtre, du bâtiment sis au 2219, rue Sainte-Catherine (au coin de Lambert-Closse) de ceux ayant pour adresse 2187-2195, rue Sainte-Catherine (façades de grès rouge) et, dans une moindre mesure, de l'immeuble du 2201-2209, rue Sainte-Catherine.

Le CPM a aussi noté que ces bâtiments sont représentatifs du caractère de la rue Sainte-Catherine traditionnelle commerciale par la diversité complémentaire des époques de construction, des styles et des matériaux. Il rappelle d'ailleurs que le secteur est identifié comme *secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle* au Plan d'urbanisme. Enfin, il constate que l'îlot a accueilli des commerces associés à l'ancien Forum, dont le restaurant Le Texan (2219, rue Sainte-Catherine), qui était un lieu de rencontre autour des matches de hockey. Les souvenirs de cette importante activité montréalaise de même que ceux reliés au Théâtre Séville témoignent de la présence d'un patrimoine immatériel dans l'îlot.

2. L'état actuel des bâtiments situés sur l'îlot

Plusieurs éléments caractéristiques de l'intérêt patrimonial de l'ancien Théâtre Séville, et qui ont joué en faveur de la citation de cet immeuble comme monument historique, n'existent plus aujourd'hui. En effet, tout l'intérieur, mise à part la structure, est disparu et le bâtiment, abandonné depuis 1985, a subi les effets des intempéries. On se demande d'ailleurs où ont été entreposés les éléments décoratifs du parapet, l'enseigne et la marquise. Toutefois, le parement de brique beige de même que trois fenêtres et leur cadre décoratif sont encore présents, mais en mauvais état. Les études techniques réalisées par les consultants du promoteur concluent que le mur de la façade avant ne peut vraisemblablement pas être conservé, ni intégré à une future construction, et qu'un démantèlement ne peut être envisagé, compte tenu des problèmes de sécurité pour les ouvriers oeuvrant à proximité (INSPEC-SOL ; Pasquin St-Jean & ASS). Signalons aussi que le mur latéral est en partie démoli. Quant au mur arrière, il a conservé les traces du mur de l'église méthodiste Douglas qui occupait le site antérieurement.

Les sept autres bâtiments sur le site sont aussi abandonnés. Toutefois, si les façades sont en grande partie recouvertes de panneaux, tant les documents remis au CPM que les discussions avec les consultants du promoteur et avec les professionnels de la Ville ne peuvent permettre de conclure que les façades originales ont été démolies ni même que les intérieurs sont irrécupérables.

Le CPM reconnaît l'état de dégradation de ces bâtiments. Il a par ailleurs pu observer plusieurs interventions, le long de la rue Sainte-Catherine, qui ont réussi à exposer et à restaurer la façade camouflée par des panneaux ou à en rénover l'intérieur. Il rappelle aussi que, malgré des contraintes techniques de taille, on a redonné vie à des bâtiments du même type, par exemple le Théâtre Corona (voir le point 3 plus loin).

Dans son analyse des demandes de démolition et du projet de remplacement (février 2008), l'arrondissement de Ville-Marie a recommandé la réalisation d'une évaluation patrimoniale détaillée de tous les bâtiments voués à la démolition. Selon le CPM, il serait opportun que cette étude porte également sur le potentiel de conservation de ces bâtiments, en tout ou en partie.

3. Le cas du Théâtre Corona

Le Théâtre Corona, construit en 1911-1912, présente plusieurs analogies avec le Théâtre Séville, d'abord parce que l'architecte Cajetan Dufort a été associé à la conception des deux édifices et, surtout, puisque leurs façades respectives ont fait appel au même procédé de construction, soit un mur de maçonnerie autoportante constitué de blocs de terra cotta recouverts à l'extérieur d'un parement de brique.

Le Corona vit des années prolifiques jusqu'au début des années 1960. Repris par la ville de Montréal en 1967 dans un projet de rénovation urbaine, il est menacé de démolition. Il tombe alors dans l'oubli, mais demeure vivant dans la mémoire collective de la population de l'arrondissement Le Sud-Ouest de Montréal (theatrecorona.com). La partie supérieure de la façade située au-dessus des piliers et des entablements du rez-de-chaussée est démolie au printemps de l'année 1997, compte tenu des craintes d'effondrement sur la voie publique exprimées par le Service des incendies. Les éléments décoratifs de terra cotta sont cependant soigneusement récupérés.

C'est dans cet état que le bâtiment est acquis, en 1997, par un organisme sans but lucratif, l'Institut des arts de la scène, avec la condition posée par la Ville que le bâtiment soit conservé et réhabilité. L'organisme bénéficie alors d'un programme d'aide financière s'adressant aux anciennes salles de spectacle, mis en place conjointement par le ministère québécois de la Culture (aujourd'hui MCCCFC) et par la Ville. La conservation *in situ* des quatre pilastres du rez-de-chaussée, malgré leur affaissement, exige l'érection d'une structure métallique reposant sur des fondations indépendantes. Quant aux étages supérieurs, la solution retenue est l'érection d'une structure d'acier soutenant les poutres de la première travée de l'édifice et le parement de brique de la façade. Les pièces de la façade sont inventoriées et numérotées puis entreposées pendant les travaux de réhabilitation, réalisés en 1998. Le théâtre est inauguré en septembre de cette même année. La façade est reconstruite l'année suivante, sans interruption des activités.

On peut aujourd'hui affirmer que le théâtre contribue à la revitalisation de la rue Notre-Dame dans ce secteur de la ville. Le monument rappelle l'importance du spectacle et du cinéma dans les quartiers populaires avant l'avènement de la télévision. Signalons enfin que le Théâtre Corona a été reconnu comme monument historique selon la Loi sur les biens culturels en 2001. La problématique du Théâtre Séville est certes différente de celle qui caractérisait le Corona, lorsque la décision fut prise de le conserver. Nonobstant cette différence, le travail considérable et la qualité des

résultats démontrent qu'une expertise technique de haut niveau en matière d'architecture et d'ingénierie existe à Montréal. Aussi, le CPM estime qu'il vaut la peine d'approfondir les recherches techniques permettant d'intégrer de façon significative l'ancien Théâtre dans le projet des *Résidences Séville*.

4. Le contexte urbain

La rangée de bâtiments qu'on propose de démolir, de même que son vis-à-vis, qui lui aussi a conservé le gabarit et le rythme typiques de la rue Sainte-Catherine, marquent l'extrémité Ouest de la partie centre-ville de LA rue principale de Montréal. En effet, le square Cabot et, surtout, le Forum Pepsi créent une coupure dans le grain et l'échelle de la rue, que vient renforcer la Place Alexis-Nihon de l'autre côté de la rue Atwater. Bien que le secteur soit déstructuré et en mal de revitalisation à l'Est de la rue Lambert-Closse, la rue Sainte-Catherine y conserve l'échelle, le rythme et la variété architecturale qui la caractérisent. Il est vrai que quelques bâtiments du côté Sud de la rue, soit le collège LaSalle, les édifices autrefois occupés par Omer de Serre et une rôtisserie, en ont altéré la nature. Ces réalisations ne sont toutefois pas convaincantes pour justifier la densification de ce secteur qui, signalons-le, est situé près du village Shaughnessy.

La réalisation du projet demande des modifications au Plan d'urbanisme quant à la hauteur (de 25 m, actuellement, à 40 m) et la densité (de 4 fois la superficie au sol, à l'heure actuelle, à 6 fois). Le CPM s'inquiète de la cohabitation difficile des hauteurs proposées avec les deux à quatre étages des nombreux immeubles présents sur la rue Sainte-Catherine et sur la plupart des rues à l'Est de la rue Lambert-Closse. En s'ajoutant aux tours construites vers les années 1950-1970, ces hauteurs risquent aussi de créer un contexte favorisant la démolition des immeubles existants. Le CPM reconnaît, par ailleurs, que les commerces et les résidences prévues contribueraient largement à l'animation et à la réhabilitation du secteur. Mais cela ne doit pas se faire au détriment du caractère général de la rue Sainte-Catherine et des éléments d'intérêt encore présents. Le CPM réitère ici son inquiétude face aux transformations qui viennent altérer de manière irréversible un tel caractère.

Un projet qui réussirait à conserver l'échelle et le rythme de la rue et à préserver certains éléments aurait un apport indéniable. Rappelons que les éléments dont la conservation mérite d'être réexaminée sont les deux façades de l'édifice situé au coin des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse, les façades de grès rouge sur la rue Sainte-Catherine et, surtout, les façades avant et arrière de l'ancien Théâtre Séville.

5. Le PPU en voie d'élaboration pour le *Quartier Ouest*

Le PPU en préparation pour le *Quartier Ouest* de l'arrondissement de Ville-Marie de même que la charrette sur l'aménagement du secteur du square Cabot auraient pu constituer un cadre de réflexion pour l'avenir de l'ilot prévu pour les *Résidences Séville*. Il aurait été intéressant d'inscrire le projet au sein de ces exercices.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

La citation de monuments historiques fait partie des pouvoirs que la Loi sur les biens culturels accorde aux municipalités québécoises, depuis 1986, en vue de leur permettre de reconnaître et d'assurer la conservation de leur patrimoine. Le Théâtre Séville est l'un des immeubles ayant bénéficié d'une telle reconnaissance, ayant été cité en 1990 par la Ville de Montréal. Toutefois, aucune stratégie permettant sa conservation n'a alors été mise en place. Force est de constater que celui-ci se retrouve aujourd'hui dans un état de dégradation tel que la faisabilité de la conservation des façades encore debout semble compromise.

L'évaluation de l'intérêt patrimonial des immeubles à démolir (Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises - Division de l'urbanisme - Arrondissement de Ville-Marie, 27 mars 2008) confirme la valeur de l'ancien Théâtre comme lieu culturel significatif pour la population anglophone de Montréal. Il confère à l'îlot un intérêt patrimonial pan-montréalais à cause de la présence de l'ancien Théâtre et de l'importance de l'architecte qui l'a conçu, également parce que l'îlot est représentatif de l'importance de la rue Sainte-Catherine et, enfin, compte tenu de la variété et la qualité des façades sur Sainte-Catherine.

Dans ce contexte, le CPM qui, rappelons-le, est l'instance consultative de Montréal en matière de patrimoine, ne peut souscrire sans réserves à la démolition de ces immeubles. Tout particulièrement, la démolition de l'ancien théâtre, cité comme monument historique, constituerait un précédent dangereux pour les autres immeubles ayant le même statut. Le CPM considère qu'il est hautement souhaitable de conserver les façades avant et arrière afin de maintenir un témoignage de l'importance de ce bâtiment. Il est aussi d'avis qu'il faut poursuivre l'analyse de l'état des autres immeubles prévus pour démolition avant de statuer sur leur sort. Il y a notamment lieu d'examiner si les façades originales sont encore présentes derrière les parements plus récents et d'évaluer leur valeur patrimoniale. Enfin, le CPM estime que le rythme et le gabarit de la rue Sainte-Catherine doit être conservé. Aussi, compte tenu de toutes ces réserves, il ne se prononce pas sur le projet de remplacement autrement qu'en relation avec les immeubles de la rue Sainte-Catherine et émet les recommandations suivantes :

La démolition de l'ancien Théâtre Séville

- réexaminer la faisabilité de conserver la façade avant (sur la rue Sainte-Catherine) ainsi que, à l'arrière, le segment du mur en pierre de l'église qui était autrefois implantée sur ce terrain ;
- associé à ces interventions de conservation, maintenir le statut de monument historique cité.

La démolition des autres immeubles de la rue Sainte-Catherine

- surseoir la décision quant à la démolition des autres immeubles, investiguer si les façades originales sont encore présentes derrière les parements plus récents et faire une analyse plus fine de la valeur patrimoniale.

La citation de monuments historiques et la constitution de sites du patrimoine

- accompagner la citation de monuments historiques et la constitution de sites du patrimoine de stratégies de conservation pour assurer la pérennité des lieux et des immeubles reconnus.

La rue Sainte-Catherine

Le CPM réitère encore une fois son inquiétude quant à l'avenir de la rue Sainte-Catherine. Alors que celle-ci est LA rue principale de Montréal, son caractère se voit profondément modifié par la succession de projets à la pièce sur tout son parcours. Le CPM recommande à l'arrondissement de Ville-Marie et à la Ville de Montréal :

- de réaliser une étude de l'ensemble de la rue qui souligne les caractéristiques de son patrimoine bâti et de ses paysages ;
- de développer une vision pour cette rue ainsi qu'une stratégie de design urbain permettant de conserver le gabarit et le rythme qui font sa spécificité ;
- et de définir des outils pour mettre celle-ci en œuvre.



La présidente

Le 15 avril 2008

* Règlement 02-136 (codification administrative),

12.1. Le Conseil donne son avis au conseil de la ville sur :

- 1° tout projet de modification au plan d'urbanisme dont le territoire visé concerne en tout ou en partie une portion du territoire de la ville situé dans un arrondissement historique, un arrondissement naturel, un arrondissement historique et naturel, un site historique classé, un site archéologique, un site du patrimoine, une aire de protection d'un monument historique classé en vertu de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4) ou qui concerne un immeuble bénéficiant d'une protection en vertu de cette loi;
- 2° tout projet de règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4) dont le territoire visé concerne en tout ou en partie une portion du territoire de la ville décrite au paragraphe 1 ou qui vise un immeuble bénéficiant d'une protection en vertu de cette loi;
- 4° tout projet de démolition d'un immeuble situé en tout ou en partie dans une portion du territoire de la ville décrite au paragraphe 1 ou bénéficiant d'une protection en vertu de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4) et qui, dans tous les cas, ne fait pas l'objet d'un avis de la Commission des biens culturels du Québec.