



Résidences Séville

3 octobre 2008

158115 Canada Inc. propriétaire
Développements Kodem Inc.

Gestion PCA 2003 Inc.

**GROUPE
CARDINAL
HARDY**

AMÉNAGEMENT ET DESIGN URBAIN www.cardinal-hardy.ca

a c d f *

architecture | urbanisme | intérieur
www.acdf.ca
3575, boul. Saint-Laurent, bur.221, Montréal (Québec) H2X 2T7
t 514 456 1151 f 514 288 0418

CRÉDITS

158 115 Canada Inc.
Propriétaire

Développements Kodem Inc.
Benjamin STERNTHAL

GROUPE Cardinal Hardy aménagement et design urbain	
Aurèle CARDINAL,	architecte, urbaniste, associé responsable
Marie DESNOYERS,	architecte, chargée de projet
Joanne GODIN,	architecte, chargée de design
Lucie CAREAU,	urbaniste
Marie-Eve MILOT,	stagiaire en architecture
Ernst PERDRIEL,	design urbain

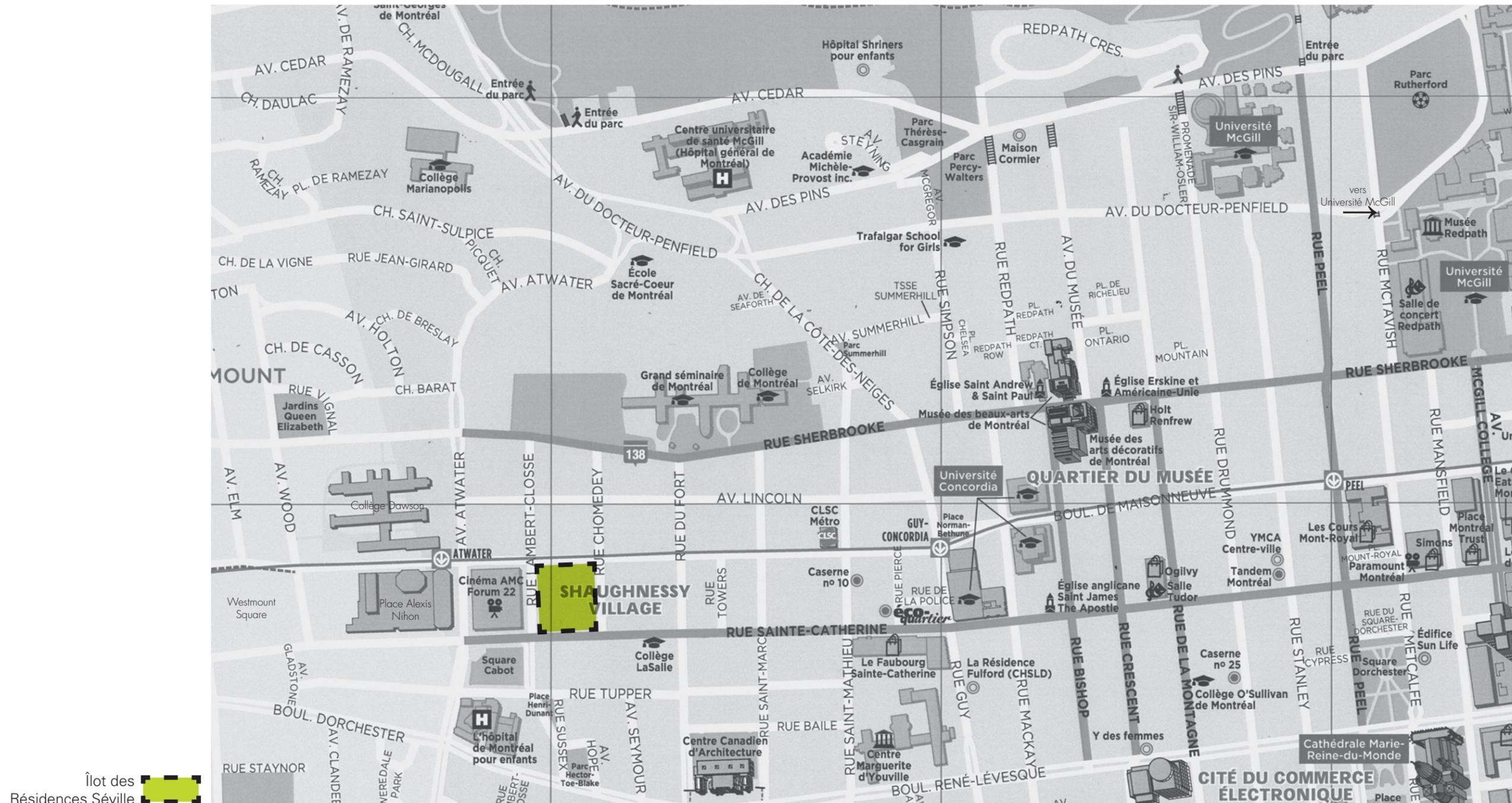
Gestion PCA 2003 Inc.	
Renaud PARADIS,	directeur

a cd f * architecture urbanisme intérieur	
Benoit DUPUIS,	architecte associé responsable
Laure GIORDANI,	architecte, chargée de projet
Joan RENAUD,	stagiaire en architecture

COLLABORATIONS	
CIMA+,	étude de circulation
Pasquin St-Jean & Associés ,	ingénieur en structure
Inspec-Sol,	spécialiste en sols
Caroline TANGUAY,	étude patrimoniale
Christine BOUCHER,	étude patrimoniale
Ted STATHOPOULOS,	professeur, étude d'impacts éoliens

TABLE DES MATIÈRES

CRÉDITS	ii
INTRODUCTION	1
1 ANALYSE URBAINE	3
1.1 Le site	3
1.2 Contexte urbain	5
1.3 Accessibilité et réseaux de déplacement	9
1.4 Cadre réglementaire	11
1.5 Intérêt de conservation des bâtiments ou des éléments de bâtiments	13
2 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT	17
2.1 Intégration urbaine	17
2.2 Parti architectural	19
2.3 Contribution environnementale	41
2.4 Impacts du projet	43
CONCLUSION	45
BIBLIOGRAPHIE	46
LISTE DES ANNEXES	47
ANNEXE I	Étude de circulation, CIMA +
ANNEXE II	Étude patrimoniale
ANNEXE III	Étude éolienne
ANNEXE IV	Étude d'ensoleillement et Impact du projet sur les vues identifiées par le Plan de Protection et de Mise en valeur du Mont-Royal
ANNEXE V	Étude d'Inspec-Sol Évaluation de l'état de la façade principale du théâtre Séville
ANNEXE VI	Étude de Pasquin St-Jean & Associés Étude de faisabilité structurale



Îlot des Résidences Séville

Extrait de la carte de l'arrondissement Ville-Marie, Ville de Montréal

Plan du quartier

Échelle N/A

INTRODUCTION

Objet du document

Nous proposons la réalisation d'une résidence pour étudiants sur le site de l'ancien Cinéma Séville. Basée sur une analyse urbaine sensible aux caractéristiques de l'environnement bâti dans lequel s'inscrit cet emplacement, la réalisation éventuelle de ce projet contribuera à la revitalisation de cette partie de la rue Sainte-Catherine qui est actuellement fortement déstructurée. La mise en œuvre de ce projet devrait constituer un tournant décisif dans les efforts visant à donner un second souffle à ce secteur du centre-ville ouest.

Le concept du projet des Résidences Séville a été élaboré en prenant en compte les conclusions de diverses études. C'est ainsi que dans le cadre de l'analyse urbaine du site du projet, des experts reconnus en la matière ont qualifié la valeur patrimoniale des bâtiments existants. Diverses expertises additionnelles ont également été mises à contribution pour déterminer l'impact éolien et l'impact sur l'ensoleillement. Une étude de sécurité et d'accessibilité pour les piétons et les vélos a également été réalisée.

L'ancien Théâtre Séville, un monument historique cité, a fait l'objet d'une attention particulière. Compte tenu de son état avancé de délabrement en raison du fait qu'il est à l'abandon depuis de nombreuses années, nous avons commandé deux expertises distinctes. D'une part, il était question de déterminer la condition actuelle des éléments encore en place et, d'autre part, d'évaluer la stabilité structurale des murs.

Le présent rapport présentera sommairement les conclusions des études auxquelles nous venons de faire référence et décrira plus en détail le concept d'aménagement retenu pour le projet. La réalisation du projet des résidences Séville demandera des modifications au plan d'urbanisme et à la réglementation en vigueur et ces modifications devront être approuvées par les autorités municipales, suite à la tenue de consultations publiques.

Cadre du projet

Le projet des Résidences Séville concerne les terrains composant la partie sud de l'îlot, où se situe l'ancien théâtre Séville, sur la rue Sainte-Catherine Ouest, entre les rues Lambert-Closse et Chomedey. Le propriétaire souhaite développer un important projet d'habitation qui pourrait principalement accueillir des étudiants fréquentant l'Université Concordia.

Le projet prévoit environ 1,100 chambres, réparties dans des immeubles de quatre, six, dix et vingt-cinq étages. En plus de la vocation résidentielle, une superficie d'environ 2,720 mètres carrés sera destinée à des usages commerciaux ou communautaires. Le projet implique un changement de zonage ainsi qu'une modification au Plan d'Urbanisme, puisqu'actuellement le Règlement et le Plan d'urbanisme permettent des hauteurs moindres sur la rue Sainte-Catherine. L'intérêt et la pertinence d'un projet de cette hauteur et de cette densité sur la rue Sainte-Catherine sont démontrés dans le présent document.

Les objectifs généraux du projet des Résidences Séville s'appuient sur les balises d'aménagement émises dans le chapitre d'arrondissement Ville-Marie du Plan d'urbanisme (en voie d'adoption) :

- Soutenir la revitalisation de la rue Sainte-Catherine;
- Améliorer l'encadrement du Square Cabot, notamment en assurant une consolidation adéquate du cadre bâti de son côté est.

De plus, les Résidences Séville visent à réduire l'usage de l'automobile par ses occupants en favorisant les modes de transports collectifs et actifs, tels que préconisés dans le Plan de transport de la Ville de Montréal.



Plan du site_condition existante
Échelle 1:1000

1. ANALYSE URBAINE

1.1 Le site

Îlot existant

D'une superficie de 5 444 mètres carrés, le site bénéficie d'une localisation stratégique dans la partie ouest de l'arrondissement Ville-Marie, tout près du métro Atwater et à proximité du centre-ville. Le Square Cabot et l'ancien Forum constituent des repères importants à l'ouest de cet îlot.

En dépit de la dégradation de la structure commerciale et du cadre physique de cette portion de la rue Sainte-Catherine, l'emplacement du projet du côté sud de l'îlot, présente un fort potentiel pour l'établissement de résidences destinées aux étudiants. Il se trouve à 700 mètres du Quartier Concordia et à proximité du métro Atwater reliant divers campus et le centre-ville au site. (voir carte p.8)

Outre les vestiges du théâtre Séville, l'îlot où est situé le site comprend :

- deux immeubles résidentiels sur le boulevard de Maisonneuve, ayant respectivement sept et quinze étages;
- un immeuble transformé en bureaux et clinique sportive sur la rue Lambert-Closse, adjacent au site, qui a conservé en partie l'ancienne résidence et a intégré des nouvelles façades;
- une façade en pierre grise, vraisemblablement ajoutée à l'immeuble plus ancien, situé au coin des rues Lambert-Closse et Sainte-Catherine;
- les vestiges de deux façades de grès rouge, probablement datant de la fin du XIXe siècle, et les éléments non démolis d'un groupe de maisons en rangée situé sur la rue Sainte-Catherine;
- les vestiges du mur arrière de l'ancienne Église méthodiste Douglas, démolie en 1928 pour faire place au théâtre Séville (la pierre brute de ce mur a été enchâssée dans le mur extérieur de l'arrière-scène);
- un groupe de maisons en rangée avec des éléments décoratifs victoriens, situé sur la rue Chomedey.

Morphologie/typologie

Le site du projet des résidences Séville est occupé par des bâtiments de trois étages en maçonnerie, présentement à l'abandon. Ces immeubles datent de diverses décennies, soit entre 1900 et 1960. Ils ont connu de nombreux agrandissements et transformations. Certaines façades ont été soit démolies, soit rendues aveugles. Des constructions d'origine ont été détruites et remplacées. En continuité de la rue Sainte-Catherine, le rez-de-chaussée de tous les bâtiments qui ont front sur la rue ont une vocation commerciale alors que les étages supérieurs ont été dévolus à des usages secondaires et sont abandonnés depuis plusieurs années. En général, l'état des façades est délabré, voire vétuste. À l'arrière du front Sainte-Catherine, sur la rue Lambert-Closse les lots sont vacants et servent de stationnement public.

Le tissu urbain du secteur est de densité moyenne à élevée. On y retrouve principalement des immeubles résidentiels, des commerces et des immeubles mixtes, dont un hôpital (Hôpital de Montréal pour enfants). La partie ouest du site fait face au Forum Pepsi dont les murs extérieurs s'élèvent à 23 mètres et la structure métallique au toit ajoute dix mètres supplémentaires au profil sur rue. À l'opposé du Square Cabot, l'Hôpital de Montréal pour enfants surplombe le parc avec une aile qui comporte entre onze et douze étages donnant une hauteur totale de 38 mètres.

Le long de la rue Sainte-Catherine, en allant vers l'est à partir du site, le gabarit est similaire au gabarit de l'îlot avec des insertions d'édifices au gabarit plus important, dont le Collège LaSalle qui comporte 10 étages (30 mètres), deux édifices résidentiels dont un de 25 étages (72 mètres) et l'autre de 15 étages (43 mètres) alors qu'un peu plus loin, la tour du Faubourg Ste-Catherine (45 mètres) fait 13 étages. Du côté ouest du site, au delà du Forum Pepsi, nous retrouvons la place Alexis Nihon avec 2 tours, dont une de 54 mètres et une de 90 mètres, de même que le complexe Westmount Square avec ses tours de 23 étages (80 mètres). Non loin, sur le boulevard de Maisonneuve, les édifices résidentiels comportent des hauteurs de bâtiments qui dépassent 45 mètres de façon plus régulière. La pression au niveau résidentiel s'est matérialisée sur le boulevard de Maisonneuve, rue traditionnellement à caractère résidentiel. Plus à l'est nous retrouvons les nouveaux édifices en hauteur (environ 16 étages) de l'Université Concordia. Bien que le site lui-même n'ait pas subi les pressions commerciales qui se sont manifestées à l'est de la rue Guy, le secteur n'est certainement pas étranger aux constructions en hauteur et on pressent d'une façon explicite l'extension du centre-ville. Il y a certainement place pour **affirmer le caractère métropolitain de la rue Sainte-Catherine à l'ouest de la rue Guy**. Pour ce qui a trait au Square Cabot, il ne bénéficie pas actuellement d'un cadre bâti qui le valorise et le définit adéquatement.

Caractéristiques particulières

Sur la rue Sainte-Catherine, les commerces ont une trame modulaire suivant l'ancien lotissement. À l'arrière du front commercial, une ruelle traverse l'îlot reliant le boulevard De Maisonneuve à la rue Lambert-Closse. Des stationnements privés extérieurs et intérieurs sont desservis par cette ruelle. Le revêtement en pavage de la ruelle est en mauvais état et on y retrouve plusieurs débris. L'éclairage est également déficient. La condition actuelle de la ruelle la rend peu sécuritaire pour les piétons.

Résidences Séville - Montréal



1_ Sainte-Catherine vers l'ouest
Westmount Square: 23 étages/ 86m



2_ Place Alexis-Nihon
15 étages/ 54m



3_ Forum Pepsi, vue vers l'est



4_ Îlot vers le nord



5_ Maisonneuve vers l'ouest, 7 étages



6_ Maisonneuve
15 étages/ 45m



7_ Square Cabot



8_ Hôpital de Montréal pour enfants
11 étages/ 53m



9_ Bibliothèque Atwater



10_ 1100 avenue Atwater



11_ Collège LaSalle, 10 étages/ 41m



12+13_ Bureau de poste et immeuble résidentiel
25 étages et 15 étages/ 68m et 43m



14_ Faubourg Sainte-Catherine
13 étages/ 45m

Hauteurs et gabarits existants

Échelle N/A

Contexte de la rue Sainte-Catherine ⁽¹⁾

À partir de 1890, la ville prend son expansion, les commerçants se font de plus en plus nombreux et entreprennent de se rapprocher de leur clientèle. On opte alors pour la rue Sainte-Catherine autant à l'est qu'à l'ouest pour établir une nouvelle rue commerciale. Dès le début des années 20, la rue Sainte Catherine, de la rue Atwater jusqu'à la rue Saint-Urbain, se définit avant tout par sa vocation commerciale. Cette transformation débute près du Square Phillips et le lotissement étroit, parcellaire typique et perpendiculaire à la rue Sainte-Catherine disparaît peu à peu pour laisser place au développement de tête d'îlot. Ceci a pour résultat l'implantation d'une morphologie urbaine différente, avec des bâtiments plus massifs, sur des lots élargis permettant des aménagements de densité plus forte. On voit ainsi apparaître de plus en plus de commerces à grande surface, de banques et édifices à bureaux ou de bâtiments industriels, qui s'élèvent en hauteur entre 6 et 8 étages de 4 mètres chacun. Ces bâtiments construits dans un style monumental ou académique ont conservé la majorité des éléments architectoniques et décoratifs qui ornent la composition de la façade et n'ont subi pratiquement aucune modification : «entre les grands bâtiments structurants et peu altérés, les petits commerces se sont implantés et ont donné à la rue Sainte-Catherine cette coloration particulière qui la distinguera des autres artères du centre-ville» p.24.

Selon l'étude du patrimoine immobilier de la rue Sainte-Catherine, environ «la moitié des bâtiments sur la rue Sainte-Catherine comportent un rez-de-chaussée s'intégrant harmonieusement à l'ensemble de la façade» p.41. C'est-à-dire que la composition du rez-de-chaussée est articulée dans l'esprit du traitement architectural de l'ensemble de la façade. La poursuite des pilastres jusqu'au niveau du sol ordonnant la séquence des ouvertures commerciales, le prolongement du matériau de parement des étages et la présence d'un entablement constituent autant de facteurs permettant de confirmer un niveau de compatibilité élevé pour les façades de cette section de la rue.

D'autre part, à l'extrémité ouest de la rue Sainte-Catherine, les transformations sont plus modestes, plus tardives et n'affectent que le rez-de-chaussée. La pression économique dans ce secteur est plutôt instable et la majorité des bâtiments résidentiels d'origine, construits sur un gabarit de 3 étages, sont récupérés à des fins commerciales, forçant une architecture de devantures résultant en une dissociation entre le rez-de-chaussée et le reste de la façade (les étages supérieurs sont laissés à l'abandon). C'est ce qui peut être constaté sur le tronçon qui occupe la tête d'îlot du site des résidences Séville. La lecture commerciale prend préséance sur la lecture du bâtiment. En effet, la portion à l'ouest de la rue Guy se démarque par la prédominance de bâtiments fortement altérés et une composition hétérogène. Ici, le caractère continu de l'artère s'exprime essentiellement par l'alignement et la continuité du bandeau commercial sur rue, un bandeau d'affichage sectionnant le bâtiment au niveau du rez-de-chaussée.

Les bâtiments compris entre les rues Lambert-Closse et Chomedey sont typiques de cette dégradation du cadre bâti, ayant subi les effets de la fermeture du Forum de Montréal d'abord et par la suite, la concurrence des galeries marchandes Alexis Nihon. En effet, la rue Sainte-Catherine Ouest était autrefois au cœur d'un quartier institutionnel et bourgeois, animé par les activités sportives et culturelles qui se déroulaient au Forum de Montréal et au théâtre Séville. Depuis ce temps, l'activité commerciale a été soumise à de nouvelles forces concurrentielles avec l'arrivée des galeries marchandes Alexis-Nihon, la transformation du Forum en centre de divertissement (Forum Pepsi) et le Faubourg Sainte-Catherine plus à l'est. L'apparition de ces galeries, la fermeture du théâtre Séville et le déménagement, en 1996, du club de hockey des Canadiens (qui occupait le Forum) ont affaibli la dynamique commerciale de la rue Sainte-Catherine. Le secteur ouest projette effectivement «une image résultant entre autres de son instabilité commerciale et de l'hétérogénéité des gabarits implantés en bordure de segment» p.57. Par ailleurs, le nouveau Forum Pepsi s'insère en rupture de l'alignement commercial et l'animation à l'échelle du piéton, qui existe plus à l'est et n'existe pratiquement plus à l'ouest de la rue Guy. En général, les bâtiments en front d'îlot du site des résidences Séville ont subi des interventions importantes et brutales et n'offrent pas de contribution significative à la continuité de l'artère. Le lotissement perpendiculaire à la rue n'ayant jamais été modifié, (±7m de façade) aucune réaffectation commerciale d'envergure n'a eu lieu et la morphologie qui résulte de l'ensemble est plutôt disparate et disloquée.

1.2 Contexte urbain

L'opportunité créée par le besoin en résidences étudiantes dans le secteur, ouvre la porte au développement de cet îlot dans l'optique d'une rue qui s'impose à l'échelle d'une métropole avec une vision pour les 20 prochaines années. Une implantation de tête d'îlot, parallèle à la rue permettant de densifier le site aurait un effet d'entraînement pour la revitalisation du quartier. C'est d'ailleurs une implantation plus typique à l'implantation qui se retrouve à l'est de Guy.

Par ailleurs, au-delà du contexte commercial de la rue Sainte-Catherine, le voisinage du site comporte plusieurs activités économiques et sociales qui offrent des services tels que :

- la bibliothèque Atwater et le Centre Canadien d'Architecture;
- l'Hôpital de Montréal pour enfants;
- les collèges Dawson et LaSalle;
- plusieurs commerces d'appoint (pharmacie, épicerie, café-bistro, etc.) ;
- le complexe de cinéma du Forum Pepsi;
- deux épiceries (place Alexis-Nihon et rue Ste Catherine au coin de la rue Du Fort) ;
- nombreux points d'accès au réseau de transport en commun (métro et autobus).

(1) texte préparé à partir de l'étude du Patrimoine immobilier de la rue Sainte-Catherine pour la Ville de Montréal

Contexte du Square Cabot

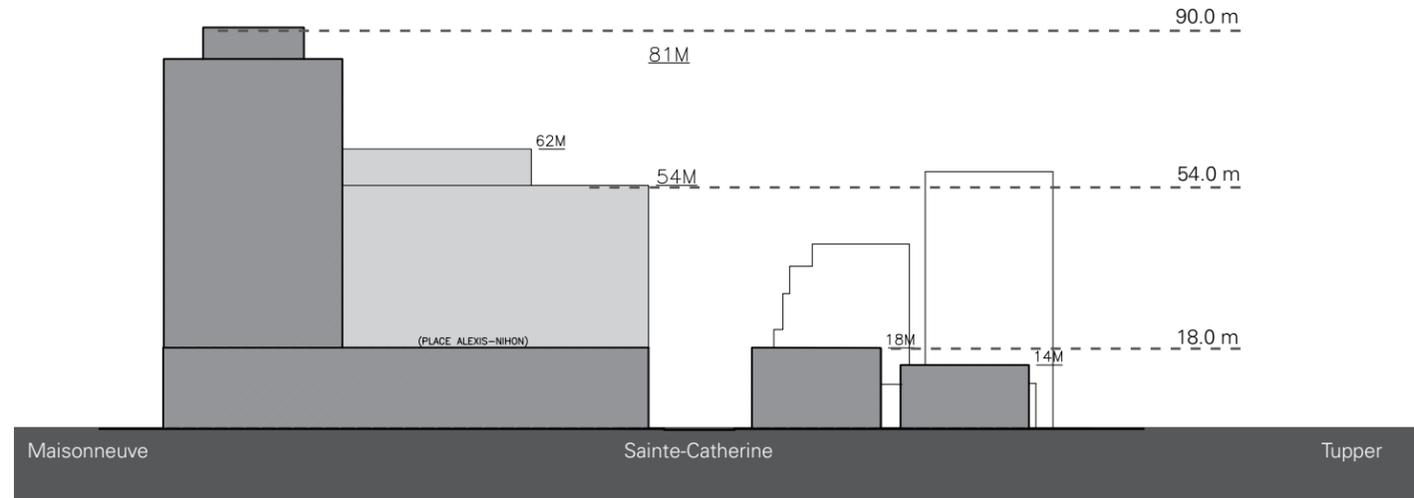
Présentement, le secteur avoisinant au Square Cabot comporte un tissu urbain sans définition claire. Le square lui-même s'inscrit à titre d'élément structurant. Toutefois, la disparité du tissu urbain connexe et l'absence de définition des éléments au pourtour de l'espace vert, réduisent les qualités structurantes du lieu. Une implantation d'envergure contribuant à l'encadrement de ce lieu de qualité est souhaitable et contribuerait à initier une définition plus claire et un dialogue avec les bâtiments hospitaliers en diagonale.

Des équipes de professionnels se sont penchées sur la question du Square Cabot lors d'une charrette d'idéation les 25 et 26 mars 2008. De cette charrette se sont dégagés des objectifs de développement et d'aménagement pour les abords du Square Cabot. Le projet des résidences Séville peut jouer un rôle pour camper favorablement certains objectifs énoncés :

- Développer le rôle du square comme lien vert entre la montagne, la falaise et le fleuve : Le projet des résidences contribue à encadrer la vision vers la montagne
- Poursuivre l'extension du centre-ville et affirmer le caractère métropolitain de la rue Sainte Catherine;
- Développer aux étages supérieurs une offre résidentielle abordable.
- Permettre une densification sur Sainte-Catherine, entre les rues Guy et Greene.

Le projet des résidences Séville peut donc contribuer à la structuration de la rue Sainte-Catherine par une implantation typique de tête d'îlot et du Square Cabot par une implantation à l'échelle métropolitaine.

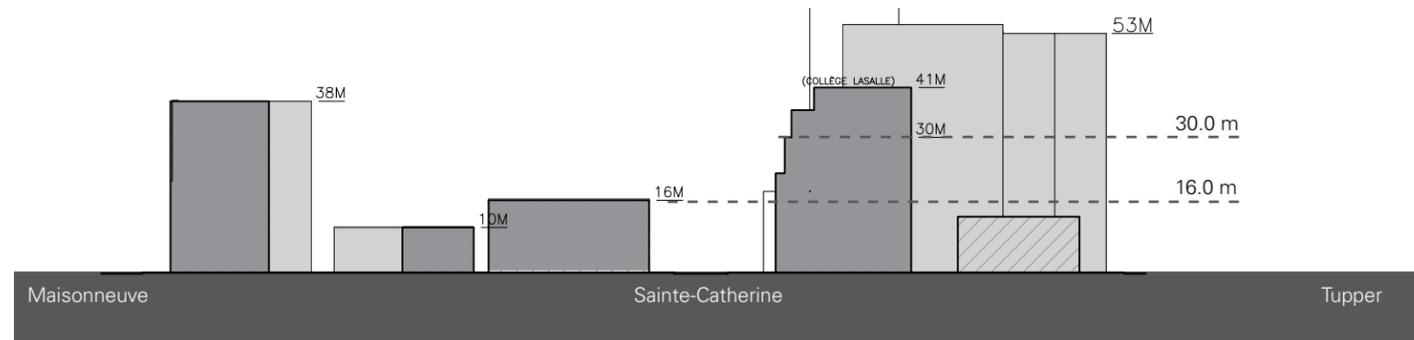
Résidences Séville - Montréal



Coupe E_entre les rues Wood et Atwater



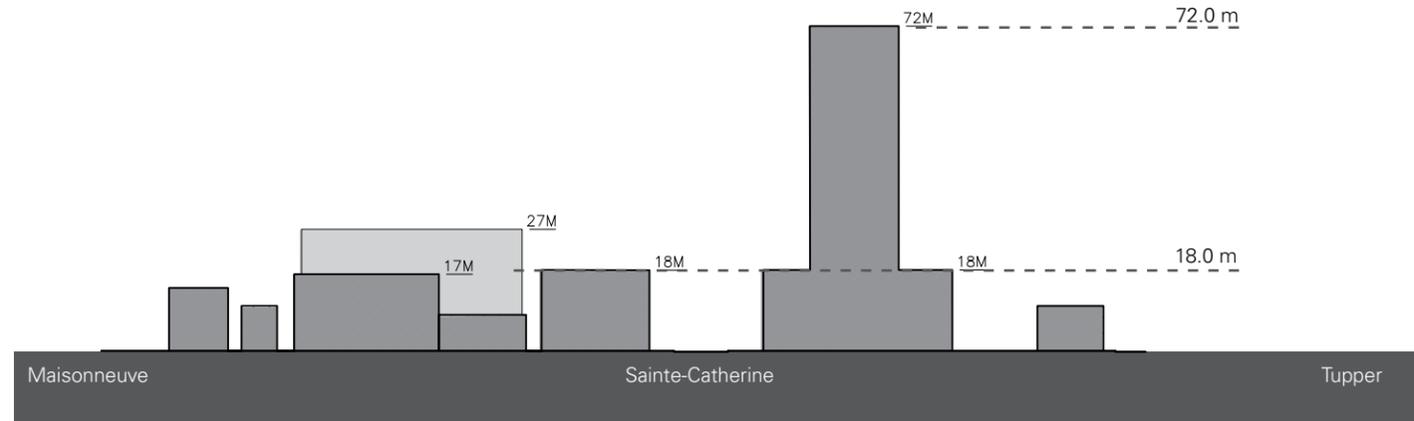
coin Wood



Coupe F_entre les rues Chomedey et Du Fort



coin Chomedey



Coupe G_entre les rues Du Fort et Towers



coin Du Fort

Rue Sainte-Catherine, vue vers l'est_gabarits existants et coupes
Échelle 1:1600

1.2 Contexte urbain



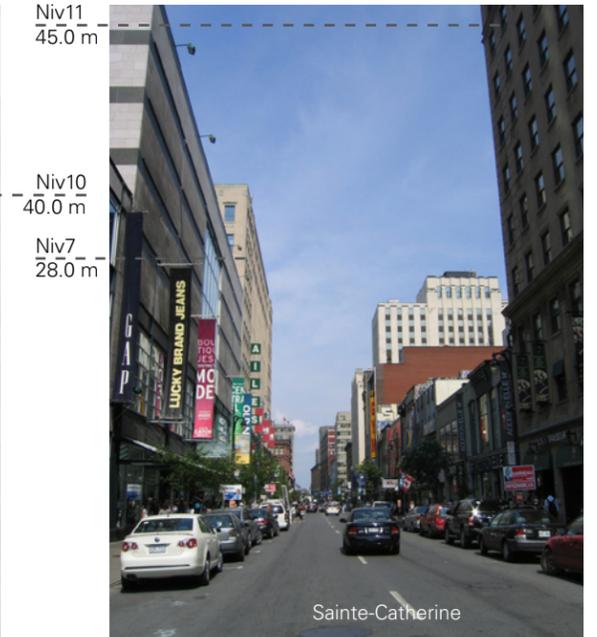
Coin Lambert-Closse



Coin Guy



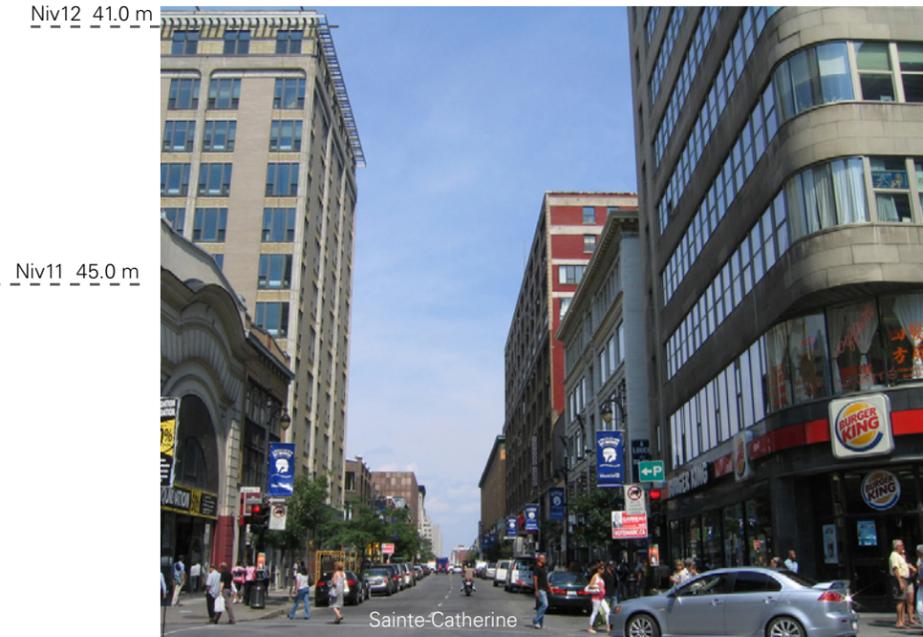
Coin Peel



Coin McGill



Coin Université



Coin Aylmer



Coin Saint-Alexandre

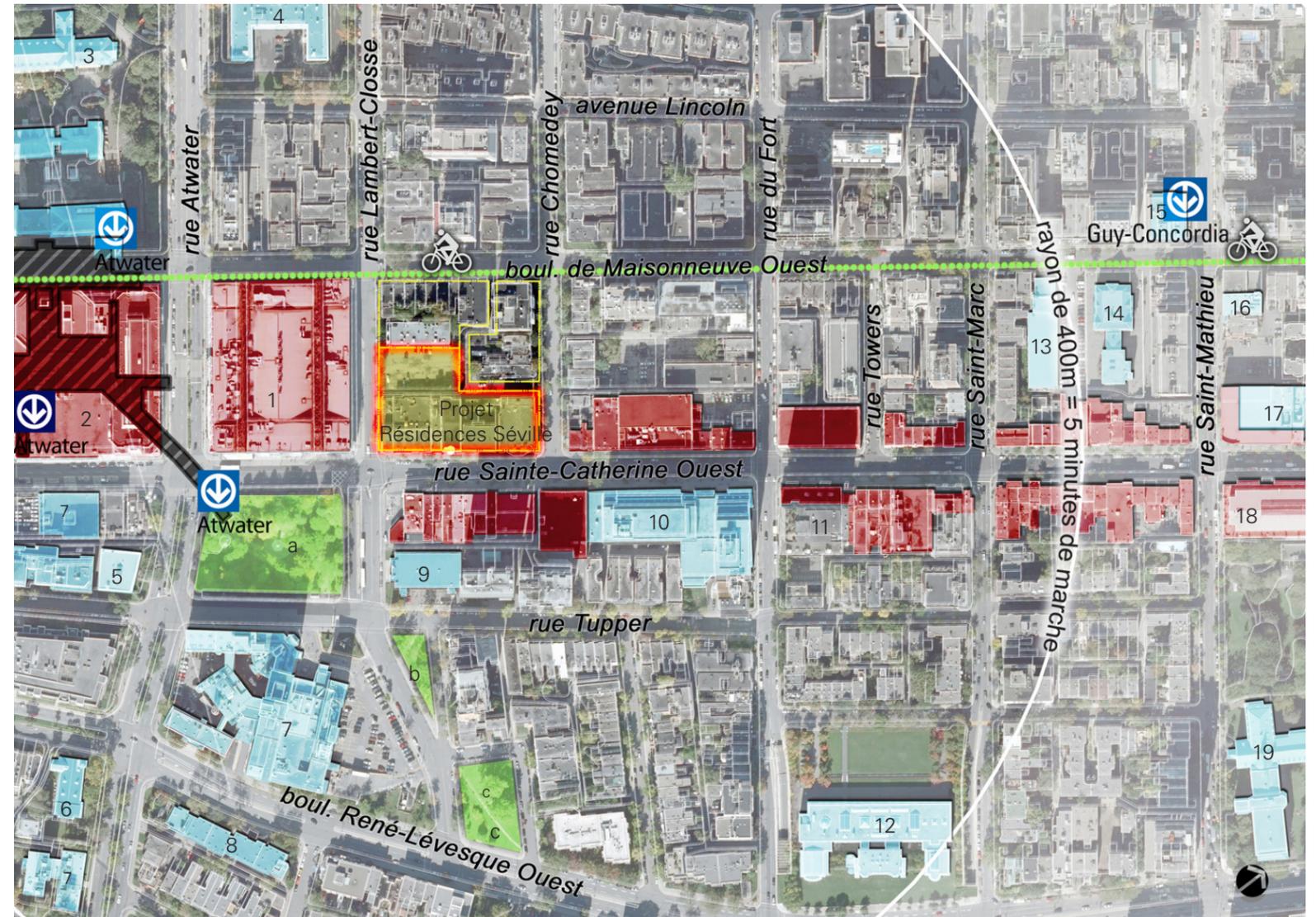
Rue Sainte-Catherine, vue vers l'est_gabarits existants
Échelle N/A

Résidences Séville - Montréal

Édifices institutionnels et commerciaux

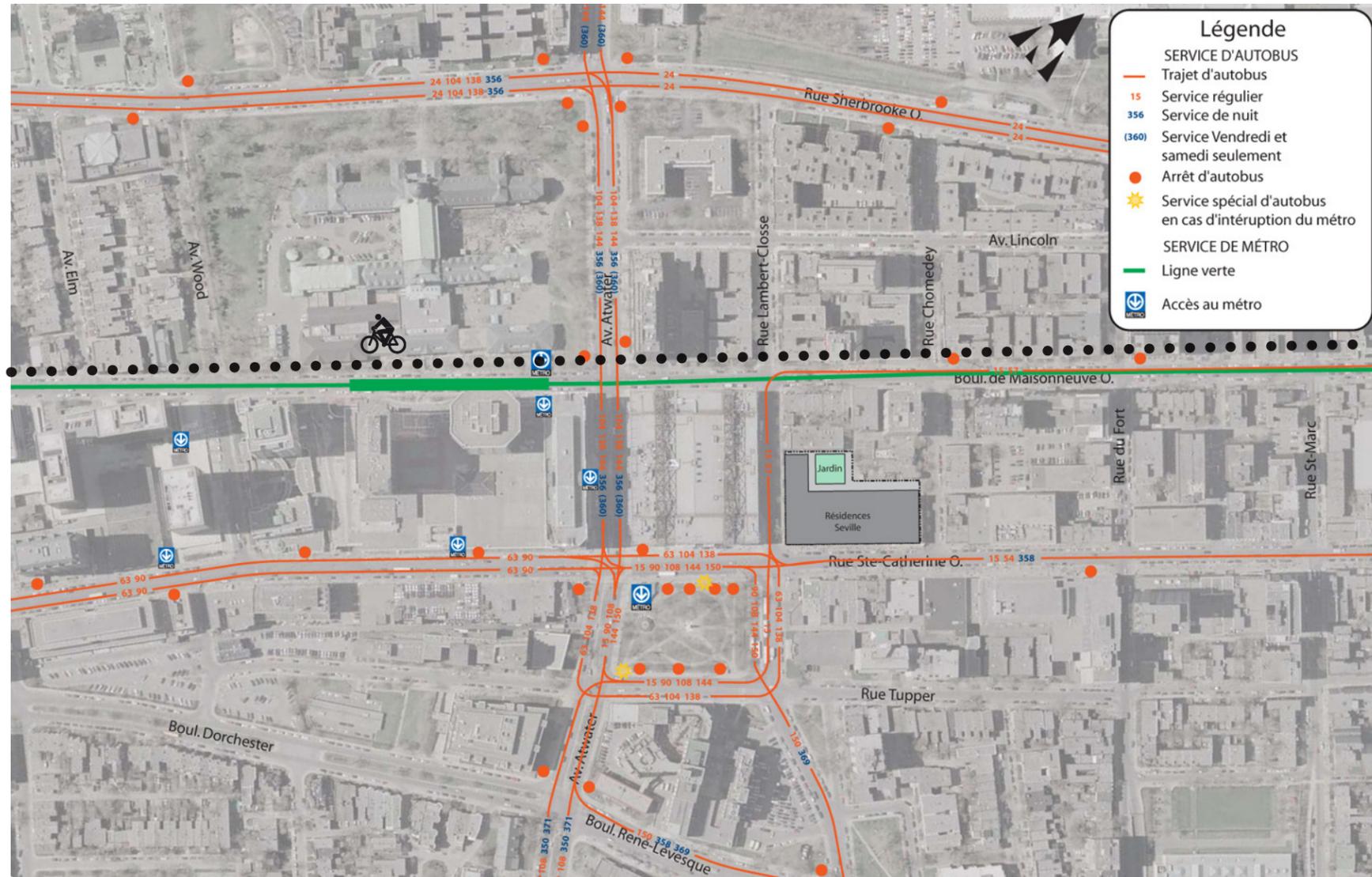
- 1 Forum Pepsi
 - 2 Place Alexis Nihon
 - 3 Collège Dawson
 - 4 Congrégation Notre-Dame, maison mère
 - 5 Bibliothèque Atwater
 - 6 Église anglicane St. Stephen
 - 7 L'Hôpital de Montréal pour enfants
 - 8 Société pour les enfants handicapés du Québec
 - 9 Église Evengel Pentecostal
 - 10 UQAM, pavillon EM / Collège LaSalle
 - 11 Bureau de poste
 - 12 Centre Canadien d'Architecture
 - 13 Club de curling Royal Montreal
 - 14 École Victoria
 - 15 CLSC Métro
 - 16 Caserne de pompier no. 10
 - 17 Université Concordia, pavillon CL
 - 18 Faubourg Sainte-Catherine / Université Concordia, pavillon FG
 - 19 Maison mère des Soeurs Grises / Université Concordia, pavillon GN
- a Square Cabot
 b Place Henri-Dunant
 c Place Hector-Toe-Blake

-  Commercial
-  Passages souterrains
-  Bâtiment institutionnel
-  Parc
-  Piste cyclable



Activités et usages
 Échelle N/A

1.3 Accessibilité et réseaux de déplacement



La rue Sainte-Catherine est à sens unique en direction est à partir de l'intersection Lambert-Closse. Le boulevard De Maisonneuve est à sens unique vers l'ouest avec une piste cyclable bidirectionnelle protégée côté sud. La rue Chomedey est à sens unique vers le nord et la rue Lambert-Closse à sens unique vers le sud.

Le projet se situe dans un quadrilatère pourvu de corridors piétonniers d'importance avec des grands trottoirs et des passages piétons munis de feux. Le corridor piétonnier de la rue Sainte-Catherine se situe dans le prolongement des accès au métro de la ligne verte du métro de Montréal. Les trottoirs de la rue Sainte-Catherine face au site du projet possèdent une largeur de 4,8 mètres. Il est important de noter que ces trottoirs ne sont pas alignés avec ceux situés en face du Forum Pepsi plus à l'ouest – ces derniers, réaménagés récemment, sont plus larges et utilisés en partie par des terrasses commerciales. Les trottoirs délimitant le reste de l'îlot (De Maisonneuve, Chomedey, Lambert-Closse) sont de largeur variant entre 2,8 mètres et 3,2 mètres.

Il existe actuellement du stationnement payant sur la rue Sainte-Catherine, sur le boulevard De Maisonneuve, la rue Lambert-Closse et la partie de la rue Chomedey adjacente à la rue Sainte-Catherine. On retrouve du stationnement réservé (vignettes) sur la rue Chomedey. Un stationnement souterrain privé tarifé situé dans les sous-sols de l'ancien Forum est également disponible et dessert la clientèle commerciale du secteur.

La piste cyclable bidirectionnelle du boulevard De Maisonneuve traverse le centre-ville en reliant la piste cyclable de la rue Berri à celle de la rue Greene. Outre la piste cyclable du boulevard De Maisonneuve, l'îlot compte très peu de mobilier urbain, tout au plus des boîtes à fleurs sur la rue Sainte-Catherine, ce qui fait contraste avec l'îlot adjacent à l'ouest (Square Cabot et façade du Forum Pepsi).

Le site des futures Résidences Séville se trouve au carrefour d'une vaste offre de transport en commun. Plusieurs accès à la station de métro Atwater, située sur la ligne verte du métro de Montréal, sont présents autour du Square Cabot. Une multitude d'arrêts d'autobus donnant accès à plus de 13 parcours (15, 150, 90, 371, 144, 108, 369, 350, 63, 104, 138, 356, 57) se trouvent également aux abords du square. Les nombreux parcours d'autobus se dirigent aussi bien vers le sud, le nord, l'est et l'ouest.

En accueillant un millier de chambres, le projet optimisera l'utilisation du transport en commun. Le projet peut ainsi participer à l'atteinte des objectifs de la Ville de Montréal visant au minimum une hausse de 8 % de l'achalandage du transport en commun d'ici 2012.

Carte de transport, extrait de l'«Étude de sécurité et d'accessibilité - piétons et vélos» préparée par CIMA, novembre 2007

Transport en commun
Échelle N/A

Superficie de lot	
# zone	0080 & 089 pour la partie nord
Superficie de terrain	5 073 m.ca.
Quadrilatère	Tête d'îlot donnant sur Sainte-Catherine, entre la rue Lambert-Closse et Chomedey
Limites de hauteur	
Hauteur minimale en étages	3 sur Ste-Catherine et 2 sur Lambert-Closse partie nord
Hauteur maximale en étages	4 sur Ste-Catherine et 3 sur Lambert-Closse partie nord
Hauteur minimale en mètres	-
Hauteur maximale en mètres	16 sur l'ensemble du terrain
Hauteurs maximales dans les secteurs de surhauteur	
Surhauteur	N/A
Taux d'implantation maximums et densités maximales	
Taux d'implantation maximum	100%
Densité maximale	6 sur Ste-Catherine et 3 sur Lambert-Closse partie nord
Modes d'implantation	
Mode d'implantation	C
Règles d'insertion	-
Alignement	
Alignement prescrit à 0 mètre	N/A
Marges latérales et arrière	
	Marge latérale minimale : 2,5 mètres Marge arrière minimale : 3 mètres
Secteurs et immeubles significatifs	
Secteur significatif soumis à des critères *	Secteurs AA (rue Ste-Catherine) et EE
Plan d'urbanisme	
Affectation du sol	Secteur résidentiel
Limite de hauteur	25 m sur l'ensemble du site
Densité de construction	6 sur Ste-Catherine et 4 sur Lambert-Closse partie nord
Usages prescrits	
Catégorie d'usages principale	C.4C (commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale) est autorisée sur la partie en front sur Sainte-Catherine La catégorie C.4 regroupe les établissements de vente au détail et de services autorisés en secteurs de moyenne intensité commerciale. Dans la classe C, un usage est autorisé à tous les niveaux.
Usage autorisé spécifiquement	H Habitation H2-5 est autorisé pour la partie sur la rue Lambert-Closse

1.4 Cadre réglementaire

Le tableau ci-contre résume les normes en vigueur au Règlement d'urbanisme de Ville-Marie et au Plan d'urbanisme concernant le site du projet. Le Règlement stipule que le site peut accueillir des bâtiments d'une hauteur maximale de seize mètres : de trois à quatre étages sur la rue Sainte-Catherine et de deux à trois étages sur la rue Lambert-Closse (partie nord du site à aménager). Le Plan d'urbanisme limite la hauteur à 25 mètres sur l'ensemble du site. Ces normes impliquent un changement de zonage majeur pour la réalisation d'un projet d'importance tel que la proposition des Résidences Séville.

La densité d'occupation peut atteindre un coefficient d'occupation du sol (COS) de six sur la rue Sainte-Catherine et de trois sur la partie nord longeant Lambert-Closse. Le Plan d'urbanisme prescrit les mêmes normes pour le COS.

Le théâtre Séville fait l'objet d'une protection municipale à titre de monument historique. La détérioration du bâtiment soulève cependant un défi pour assurer la mise en valeur du patrimoine du théâtre dans le projet des Résidences Séville. Les autres bâtiments composant le front de l'îlot sur la rue Sainte-Catherine ne font pas l'objet d'une protection spécifique, mais le secteur de la rue est délimité comme un secteur à critères architecturaux dans l'actuel Règlement d'urbanisme.

Le chapitre de l'arrondissement Ville-Marie au Plan d'urbanisme présente également le territoire du site (circonscrit par la rue Sherbrooke au nord, l'avenue Atwater à l'ouest, la falaise au sud et la rue Bishop à l'est) comme un secteur de planification détaillée qui fera l'objet d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU). Une démarche de concertation initiée par l'arrondissement Ville-Marie, auprès des intervenants du milieu, a établi les priorités d'intervention en aménagement urbain. Les principales orientations qui touchent le site des Résidences Séville concernent la rue Sainte-Catherine et le Square Cabot. L'émergence de projets plus denses, l'habitation aux étages, les opportunités de développement liées à la clientèle étudiante et la mise en valeur du patrimoine constituent des pistes énoncées qui peuvent soutenir le projet des Résidences Séville.

Compte tenu de la superficie proposée et de la dérogation à la hauteur spécifiée au Plan d'Urbanisme, le projet des Résidences Séville sera soumis à la procédure d'approbation de l'article 89. Dans ce processus, la démonstration des qualités d'intégration urbaine, de mise en valeur de la rue Sainte-Catherine et de l'ancien théâtre Séville est prioritaire.

Exigences relatives au nombre d'unités de stationnement applicable à l'Arrondissement Mercier /H-M

FAMILLE HABITATION	Nombre minimal d'unités exigé	Nombre maximal d'unités autorisé
Habitation (plus de 3 logements, superficie totale de plancher inférieure à 50 m ² par logement)	1 unité par groupe de 4 logements	1 unité par logement
Habitation (plus de 3 logements, superficie totale de plancher supérieure à 50 m ² par logement)	1 unité par groupe de 2 logements minimum 3 unités	1,5 unité par logement
Maison de chambres, maison de retraite	aucun	1 unité par groupe de 2 chambres
FAMILLE COMMERCE	Nombre minimal d'unités exigé	Nombre maximal d'unités autorisé
Autres usages de la famille commerce	1 unité par 200 m ² de superficie de plancher	1 unité par 75 m ² de superficie de plancher
FAMILLE INDUSTRIE	Nombre minimal d'unités exigé	Nombre maximal d'unités autorisé
Tous les usages de la famille industrie	1 unité par 200 m ² de superficie de plancher	1 unité par 100 m ² de superficie de plancher

1.5 Intérêt de conservation des bâtiments ou éléments de bâtiments

L'îlot Séville

Outre les vestiges du théâtre Séville, les façades de trois maisons mitoyennes de trois étages conservent encore une bonne partie des éléments de maçonnerie qui composaient les façades d'origine. La façade plus à l'est est complètement démantelée sauf pour un morceau de chapiteau. Ces bâtiments datent du début du XXe siècle (avant 1910) et ont subi des dommages (non documentés) suite à un incendie. Construites à l'époque dans le secteur résidentiel de la rue Sainte-Catherine, ces maisons ont servi d'appartement et en réponse aux changements urbains qu'a subis le quartier dans les années vingt, les logements du rez-de-chaussée se sont transformés en locaux commerciaux et les étages supérieurs ont été morcelés en logements plus petits. A cette époque, la majorité des bâtiments à vocation résidentielle sont remplacés par des immeubles à vocation commerciale. L'ornementation des façades revêtues de grès rouge se concentre autour des ouvertures et dans la corniche à modillons. Le bandeau de pierre qui sépare le rez-de-chaussée des étages supérieurs n'est probablement pas d'origine.

Bien qu'elles se trouvent dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle, tel qu'identifié par le Plan d'urbanisme, la portion supérieure des deux façades qui existent encore, de par leur composition et les matériaux qui les caractérisent n'ont pas un caractère unique et représentatif qu'il importe de préserver pour soutenir la valeur patrimoniale exceptionnelle de la rue Sainte-Catherine. De plus, considérant le groupement de bâtiments qui longent la rue Sainte-Catherine, l'absence de toute continuité stylistique diminue la valeur patrimoniale qui pourrait être associée aux vestiges de ces maisons de grès rouge.

Les autres bâtiments qui complètent le front de l'îlot sur la rue Sainte-Catherine ne sont pas d'origine. Ils ont subi des dommages majeurs dus à des incendies et sont le résultat de plusieurs périodes de rénovation ou construction. Aucun de ces bâtiments n'a une valeur patrimoniale, ils traduisent les tendances vernaculaires et commerciales de la rue Sainte-Catherine et sont le reflet de l'évolution urbaine.



Rue Sainte-Catherine_aspect actuel de l'îlot

Le théâtre Séville

On reconnaît l'ancien théâtre Séville comme un monument historique tel que cité en 1990 par la Ville de Montréal en vertu de la Loi sur les sites et monuments historiques du Québec. Cette valeur est caractérisée dans l'étude «Les salles de cinéma construites avant 1940 sur le territoire de la C.U.M.» de Jocelyne Martineau, produite pour le ministère de la Culture en 1988, mais le bâtiment a subi des dommages très importants depuis.

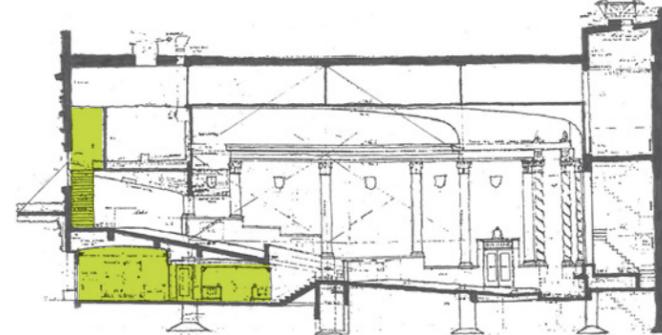
Construit en 1928, sur l'ancien emplacement de l'Église méthodiste Douglas, le théâtre Séville présente une architecture représentative des salles de cinéma de quartier construites avant 1940. La façade utilise un vocabulaire classique, agencée de manière fantaisiste. Le rez-de-chaussée se divise en trois parties, soit l'entrée du cinéma au centre et les façades de deux commerces de part et d'autre. À l'étage, la façade est également composée de trois travées séparées par des pilastres. La travée centrale domine l'ensemble par la présence d'une triple baie surplombant l'entrée du cinéma. Toutes les baies sont encadrées de pierre artificielle (ou fausse pierre), matériaux fort populaire à l'époque de la construction du théâtre.

L'importance patrimoniale de ce théâtre repose en grande partie sur la nouveauté du concept de base pour l'intérieur du bâtiment. Au nombre des trois cinémas de style atmosphérique qui ont vu le jour dans la ville de Montréal, la salle de spectacle du Séville, décorée par le célèbre décorateur, Emmanuel Briffa, avait un plafond bleu parsemé d'étoiles et était équipé d'un mécanisme qui donnait l'illusion du passage des nuages avec l'apparition occasionnelle d'un avion. Le plafond a perdu sa splendeur en 1950 avec une rénovation du décorateur Oscar Glas. Son intervention moderniste a remplacé la splendeur atmosphérique par un traitement indistinct.

Conçu par l'architecte Cajuton Dufort, le théâtre ouvre ses portes en 1929. Symboliquement, au cours des années, le théâtre a joué différents rôles et servi différentes fonctions, se transformant en salle de concert pour une période de six à huit années à partir de 1940, puis en salle de cinéma pour les films de première diffusion. Au début des années 1970, le Séville devenait un cinéma de répertoire avant d'interrompre ses activités définitivement en 1985. Par la suite, l'édifice est laissé à l'abandon, ce qui a pour conséquence l'effondrement en 1994, du mur est, donnant sur la rue Chomedey. Les éléments intérieurs sont démolis quatre ans plus tard. Depuis 1985, le bâtiment subit les effets des intempéries avec pour conséquence une détérioration avancée des éléments de maçonnerie, qui a été constatée par les experts-conseils d'Inspec-Sol et de Pasquin St-Jean & associés (voir les deux études en annexe).



Plan du Théâtre Séville ■ espace foyer / ambulateur



Coupe du Théâtre Séville



Photographie de l'entrée du Théâtre Séville, circa 1929 (Batten limited)



Photographie du Théâtre Séville, en 1989, quelques années après sa fermeture (l'enseigne, la marquise, la billetterie et l'enduit de ciment à la base de la façade ne sont pas d'origine)

1.5 Intérêt de conservation des bâtiments ou éléments de bâtiments

Condition de l'enveloppe



Vue générale du bâtiment, depuis l'intersection des rues Sainte-Catherine et Chomedey

De l'avis de ces experts, le mur de façade sur la rue Sainte-Catherine qui subsiste encore ne peut pas être conservé et même un démantèlement n'est pas envisageable pour des raisons de sécurité. Par ailleurs, suite aux conclusions de ces expertises, les propriétaires ont constaté la nécessité d'apporter un support structural aux éléments de façade afin d'assurer la sécurité des lieux.

En bref, la façade à l'étude est composée d'une structure de briques porteuses qui reprend les charges d'une toiture en béton préfabriqué et de poutres d'acier. Le parement extérieur est en briques beiges montées sur le principe d'un rang de maçonnerie alternant des briques en panneresse et des briques en boutisse, toutes les six rangées de maçonnerie. Trois fenêtres avec cadres et parements décoratifs en fausse pierre viennent moduler la façade. Les allèges en béton de ces fenêtres étaient en très mauvais état et ont été démolies préventivement.

Bien que le parement de briques beige apparaisse relativement stable de l'extérieur (hormis la portion située au coin supérieur droit, sous la corniche), celui-ci est attaché à la maçonnerie porteuse en arrière et les experts ont confirmé que la stabilité de celle-ci fait sérieusement défaut.

De l'intérieur, on remarque l'instabilité du mur porteur et la précarité des appuis pour la structure en acier. Comme la structure en acier est uniquement supportée à cette extrémité par le mur porteur en maçonnerie, il sera très difficile sinon impossible de démanteler le mur de façon sécuritaire. Tous les éléments de planchers intermédiaires qui conféraient une stabilité à ce mur sont maintenant inexistant. La récupération des briques beiges et rouges et la récupération des éléments décoratifs pour une réutilisation ultérieure sont également mises en doute.

En raison de la démolition des éléments exceptionnels qui animaient les espaces intérieurs, et la condition instable du mur de façade qui représente le seul vestige de l'ancien théâtre, l'intérêt de conservation dans le cas du Séville est pratiquement inexistant. Une approche de reconstruction de la façade avec des matériaux neufs s'inscrit à l'encontre de toute approche patrimoniale.

Source des images: Inspec-Sol



État de détérioration des éléments décoratifs

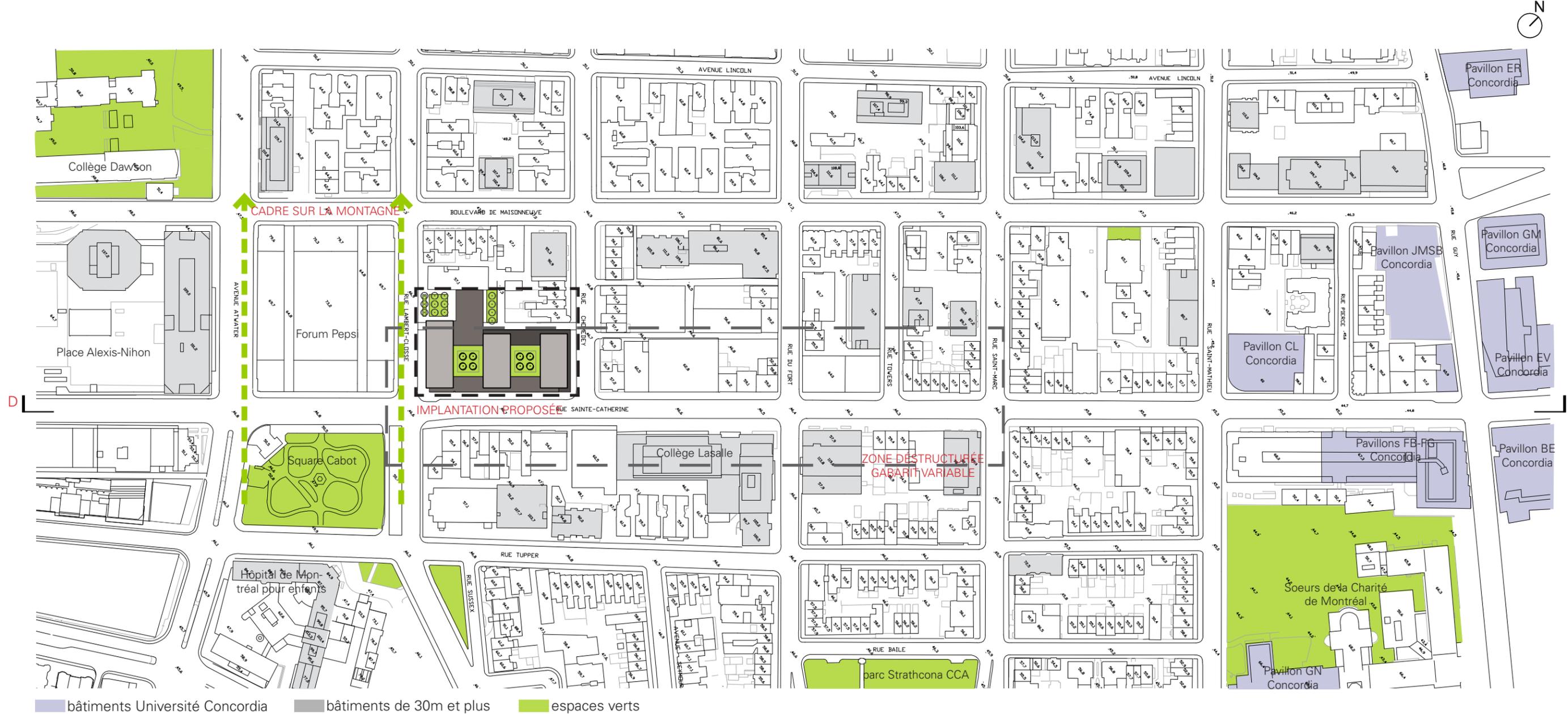
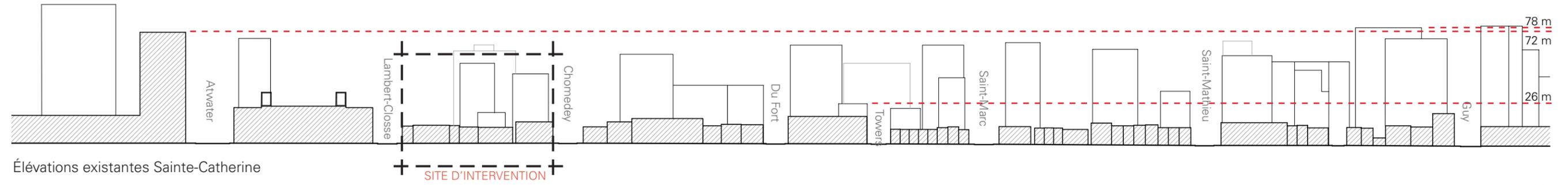


Vue du mur de support depuis l'intérieur du bâtiment



Effondrement d'une partie du mur porteur, au-dessus d'une poutre. On y voit l'extrémité d'une poutre qui supporte un élément de corniche extérieure. Celle-ci n'a plus aucun support.

Résidences Séville - Montréal



Approche urbaine
Échelle 1:2700

2. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

2.1 Intégration urbaine

L'artère commerciale Sainte-Catherine, dans sa section ouest, est au centre d'une activité économique de toute première importance. Pendant plusieurs décennies, l'activité générée par le Forum de Montréal a soutenu l'activité commerciale dans son voisinage. Suite au départ du club professionnel de hockey des Canadiens en 1996, la venue du Forum Pepsi n'a pas réussi à revitaliser cette partie de la rue Sainte-Catherine et on constate l'état d'abandon des bâtiments donnant sur la rue et le délabrement des façades.

Un projet à caractère résidentiel et en particulier un projet de résidences étudiantes, peut catalyser une revitalisation des activités commerciales pour ce secteur, profitant aux installations existantes et encourageant les nouvelles implantations afin de recréer une nouvelle ambiance de quartier.

Le projet des Résidences Séville a été conçu pour subvenir à un besoin en habitation pour étudiants dans un secteur qui dessert deux universités. Nous proposons un bâtiment qui comptera environ 1,100 chambres, regroupées pour un total d'environ 605 logements et dont la hauteur des toits varie entre quatre, six, dix et vingt-cinq étages.

Le concept pour le projet s'est développé en réponse à trois différentes échelles d'interaction, qui ont chacune leur importance du point de vue de l'intégration urbaine du projet.

L'échelle du piéton est issue de la nature même du phénomène « rue Sainte Catherine » qui est basé sur une déambulation animée, reliée à une gamme de services de type commercial. Le succès du projet à cette échelle fonctionne selon les principes de l'offre et de la demande et les espaces commerciaux doivent correspondre à la demande du quartier qui est constamment en évolution.

L'échelle de la rue s'exprime par un gabarit en maçonnerie de 18 mètres de haut le long de la rue Sainte-Catherine, ce qui correspond au vocabulaire moyen des têtes d'ilot que l'on retrouve tout au long de cette rue, et par un alignement des façades sur la ligne de propriété. Sur la rue Chomedey et le long d'une partie de la ruelle arrière, une hauteur de 12.5 mètres offre un allègement de la volumétrie en tête d'ilot pour conserver un dialogue visuel entre la maçonnerie des maisons victoriennes et le projet. Ces hauteurs intermédiaires se traduisent par une plaque urbaine qui sert de plateforme pour trois constructions en hauteur d'une facture plus moderne.

Au-delà de la plaque urbaine, en superposition à celle-ci, **l'échelle métropolitaine** correspond à l'innovation et la modernité, s'inspirant de l'énergie des jeunes occupants. C'est un geste qui vient s'inscrire dans le patrimoine contemporain, en continuité avec celle-ci, pour une architecture qui regarde vers l'avenir. La tour au coin de Lambert-Closse compose avec les intentions et objectifs d'aménagement du Square Cabot et se positionne à **l'échelle urbaine en contribuant à la définition de ce parc métropolitain**.

En ce qui a trait à la ruelle existante (lot 1 066 535), elle sera relocalisée du côté est du quadrilatère sur la partie nord du lot 1 064 477. Cette nouvelle configuration assure une sortie fonctionnelle et procure un dégagement permanent vis-à-vis le groupe de résidences adjacent sur la rue Chomedey. Ce déplacement occasionnera quelques travaux de relocalisation des utilités publiques existantes. La nouvelle ruelle dans sa partie perpendiculaire à Chomedey, devient un chemin piétonnier qui relie Lambert-Closse et Chomedey. En tant que **ruelle piétonne**, ce tronçon devra intégrer des éléments paysagers et des finis qui rappellent un environnement de type parc plutôt qu'une finition en bitume typique des ruelles de services. L'éclairage sera conçu pour le confort et la sécurité du piéton, un peu à l'exemple de la ruelle des cours Mont-Royal.

Le projet des résidences est desservi par deux entrées d'importance équivalente, bien qu'une concentration plus importante de résidents est prévue pour l'entrée du côté de Lambert-Closse. Cette entrée est aménagée à même un **jardin public**, créé dans une alcôve protégée, encadré du côté sud par la tour de 25 étages, du côté est par une extension de la plaque

urbaine vers le nord et du côté nord par un bâtiment existant en maçonnerie rouge. Ce jardin public, élément vert redonné à la communauté environnante, comportera une cinquantaine de supports à vélos et permettra une commémoration à l'honneur du théâtre Séville par la mise en scène d'éléments récupérés du monument historique. Quelques éléments récupérés des façades de grès rouge et des façades en pierre grise pourront également être intégrés en guise de clin d'œil à l'histoire du site. Au coin des rues Chomedey et Sainte-Catherine, à l'emplacement du théâtre Séville, l'aménagement d'un espace locatif en restaurant dont le thème et la décoration seraient empreints de la mémoire du lieu est considéré.

En effet, pour des raisons de fonctionnement dans le cas de résidences d'étudiants nécessitant une continuité et une simplicité du réseau interne de circulation, nous avons établi que la conservation des volumes des maisons en rangée le long de la rue Sainte-Catherine n'était pas appropriée compte tenu de leur faible valeur d'ensemble et de leur piètre condition physique. De plus, la préservation des façades de ces bâtiments n'est pas justifiée puisque le projet s'inscrirait alors comme un plaquage de façades («façadisme»), les fenêtres et les ornements ne correspondant pas aux nouveaux volumes et aux niveaux de plancher proposés.

Un étage de stationnement en souterrain comprenant environ 100 places pour voitures et 50 places pour vélos (s'ajoutant aux 50 places extérieures), desservira le projet. Il sera accessible par la rue Lambert-Closse. La façade donnant sur la rue Sainte-Catherine, occupée par des commerces au rez-de-chaussée, comptera des accès individuels pour chaque commerce, ceux-ci étant également accessibles pour le service du côté de la ruelle.



Précédent de ruelle piétonne animée
Cours Mont-Royal, entre Peel et Metcalfe

Résidences Séville - Montréal



Plan d'implantation
Échelle 1:1000

2.2 Parti architectural

Le projet des Résidences Séville présente un ensemble qui mise sur l'importance d'un développement de tête d'îlot dans un contexte urbain commercial, tenant compte de la morphologie qui compose la majeure partie de la rue Sainte-Catherine. Suite à une prise de décision concernant la démolition de l'ensemble des bâtiments sur le site du projet, celui-ci s'inscrit dans une dynamique de développement du secteur dans l'esprit des transformations qui se sont produites à l'est de la rue Guy, sans perdre de vue l'échelle et le rythme de la rue.

La lecture de la tête d'îlot est franche avec un traitement uniforme en maçonnerie et une hauteur de 18 mètres. Cependant, à partir du coin de la rue Sainte Catherine, le long de la rue Chomedey en remontant vers le nord, une hauteur de bâtiment moindre confère un adoucissement de la transition de la tête d'îlot aux bâtiments de gabarits plus petits.

En général, la hauteur des nouveaux bâtiments demeure sensible au gabarit des édifices des îlots voisins. La hauteur de vingt-cinq étages (69,7m) au coin sud-ouest est en lien avec l'échelle métropolitaine et cette masse en hauteur joue un rôle d'encadrement pour le Square Cabot. En diagonale, l'Hôpital de Montréal pour enfants s'élève à dix et onze étages en bordure sud du square (ces étages sont des étages typiques pour hôpitaux pour une hauteur totale de 38 mètres donnant sur le Square Cabot).

Les deux autres blocs plus à l'est ont la même empreinte que la tour et sont disposés pour former une composition d'ensemble rythmée qui joue en alternance entre la transparence et l'opacité. **Les espaces verts** s'insèrent dans cette composition pour un apport de lumière naturelle aux étages intermédiaires. Ces toits-terrasses/jardins pour l'usage des résidents, à l'abri du bruit de la rue, sont aménagés en aires de repos extérieures. Les corridors intérieurs à ces étages, sont lumineux pour une bonne partie de leur parcours, prenant avantage d'ouvertures importantes sur les jardins intérieurs. Des élargissements au niveau du foyer des ascenseurs servent de repères pour les usagers ou les visiteurs. Visuellement, le jeu des volumes est en harmonie avec la morphologie environnante, conservant des dimensions proportionnelles qui sont en lien avec une occupation résidentielle optimisant les superficies habitables et favorisant l'éclairage naturel des unités d'habitation.

En continuité avec le traitement architectural des façades du secteur, nous prévoyons des façades en maçonnerie, modulées pour alléger la perception des volumes importants dominant la rue. Des ouvertures profilées dans le sens vertical rythment ces façades pour retrouver des proportions plus semblables aux bâtiments de maçonnerie pleine du début du siècle et conférer à cet élément intermédiaire une allure plus traditionnelle. Le rez-de-chaussée se démarquera par un traitement spécifique dans les matériaux pour offrir des espaces ouverts sur rue, transparents et lumineux pour animer les activités commerciales. A une autre échelle, la tour principale comporte une assise solide du côté de l'entrée située sur le jardin public, en rupture des surfaces de maçonnerie pour introduire une modulation des parois plus lisse, conférant ainsi au projet cette image de modernité en synergie avec les édifices en hauteur du centre-ville.

Sur la rue Sainte-Catherine, la hauteur des façades commerciales au rez-de-chaussée, sera maintenue suivant le gabarit typique des commerces avoisinants.

Le nombre d'étages du côté nord-ouest est moindre et permet ainsi l'éclairage en après-midi des cours privées extérieures (toit terrasse). Dans ces cours extérieures, nous avons appliqué un dégagement de 20 mètres entre les façades dont presque la moitié des murs sont bordés par des corridors communs. Un petit salon communautaire situé au deuxième étage donne accès au jardin à l'usage des occupants. L'autre jardin étant accessible par les halls d'ascenseurs au même étage.

Finalement, malgré le fait que les bâtiments qui sont actuellement sur le site sont en très mauvais état, on retrouve des matériaux en maçonnerie de qualité dans la composition de quelques unes des façades. La réutilisation d'une partie de ces matériaux pour animer le jardin public de la rue Lambert-Closse fera partie de nos préoccupations lorsque la conception plus détaillée du projet sera amorcée.

2.2 Parti architectural



_ Échelle métropolitaine

- Volume vertical qui s'adresse à l'échelle du Square Cabot.
- Encadrement du Square dans l'axe nord-sud entre la falaise et la montagne.



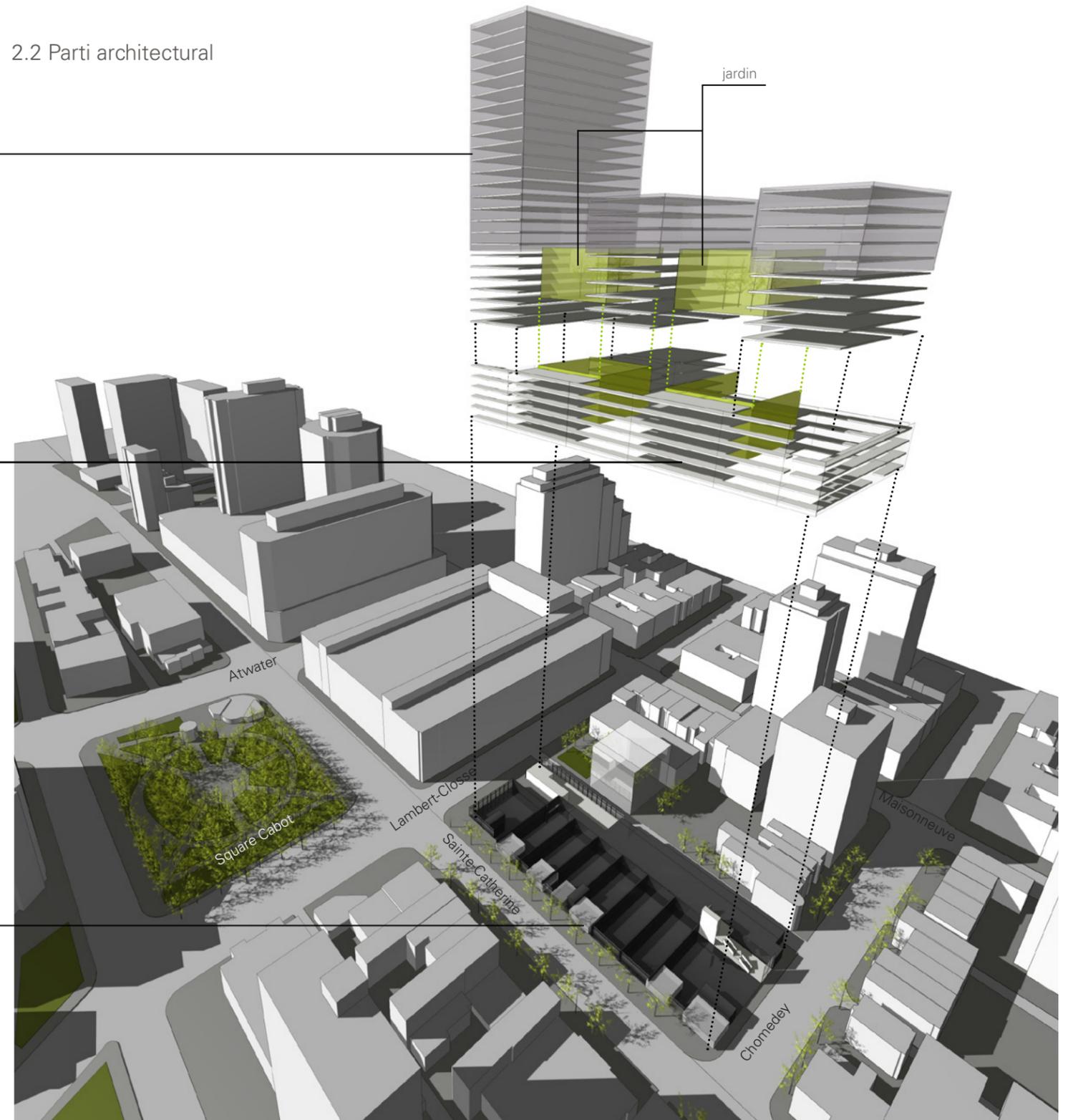
_ Échelle de la rue

- "Plaque urbaine" de gabarit similaire aux bâtiments de la rue Ste-Catherine entre la rue Guy et la rue Atwater.
- Manipulation de la plaque par compression, perforation et dilatation afin de s'intégrer au gabarit des volumes avoisinants sur les rues Lambert-Closse et Chomedey.
- Jardins semi-publics au centre de cette plaque.



_ Échelle du piéton

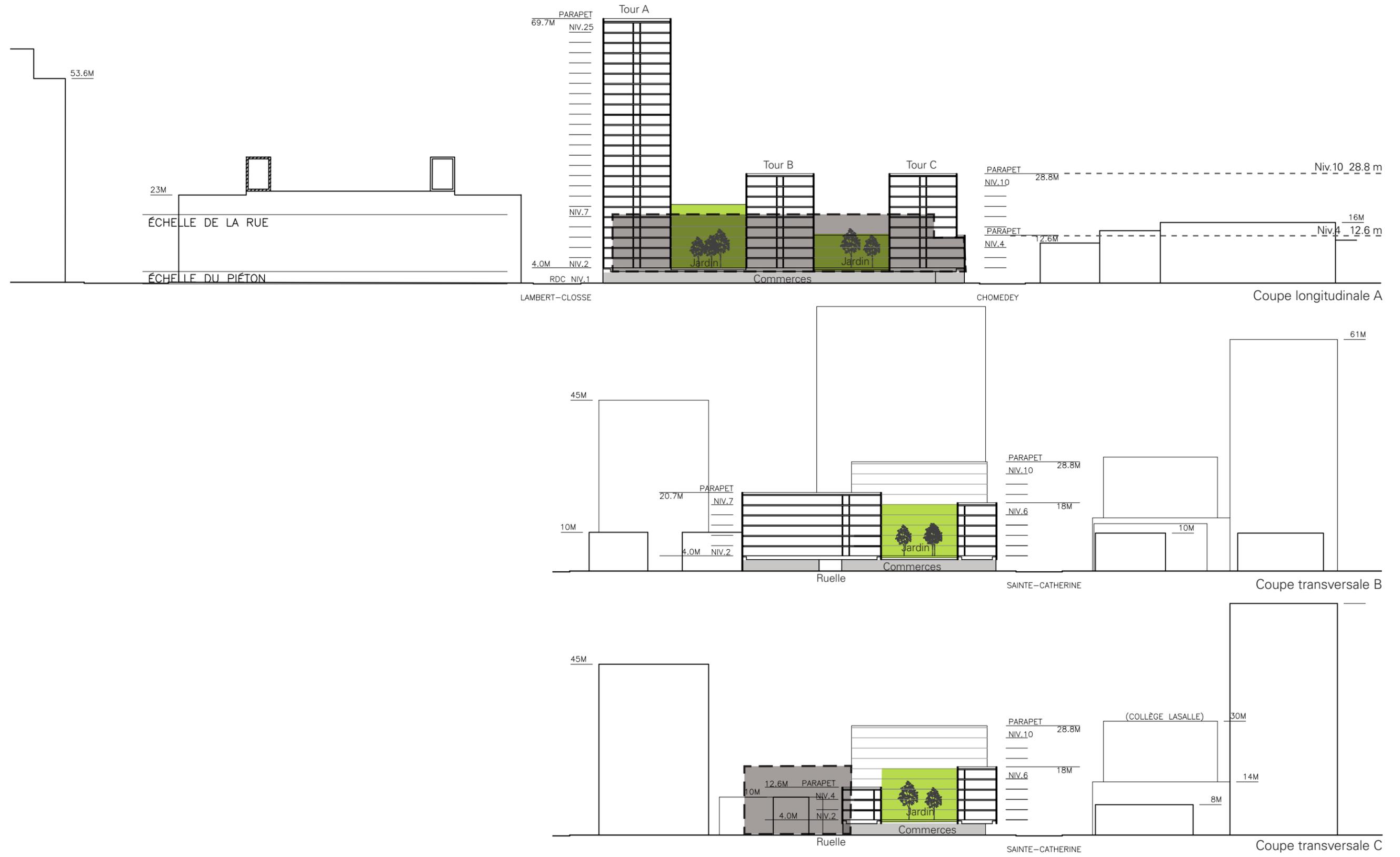
- Volume horizontal au rez-de-chaussée à vocation commerciale dans la poursuite de la rue Ste-Catherine.
- Un jardin public sur la rue Lambert-Closse s'insère entre le volume de la "plaque urbaine" et le bâtiment avoisinant afin d'atténuer la rupture d'échelle et d'avoir une lecture plus nette de la tête d'îlot typique à Montréal.
- Accès aux résidences sur les rues perpendiculaires à Ste-Catherine.



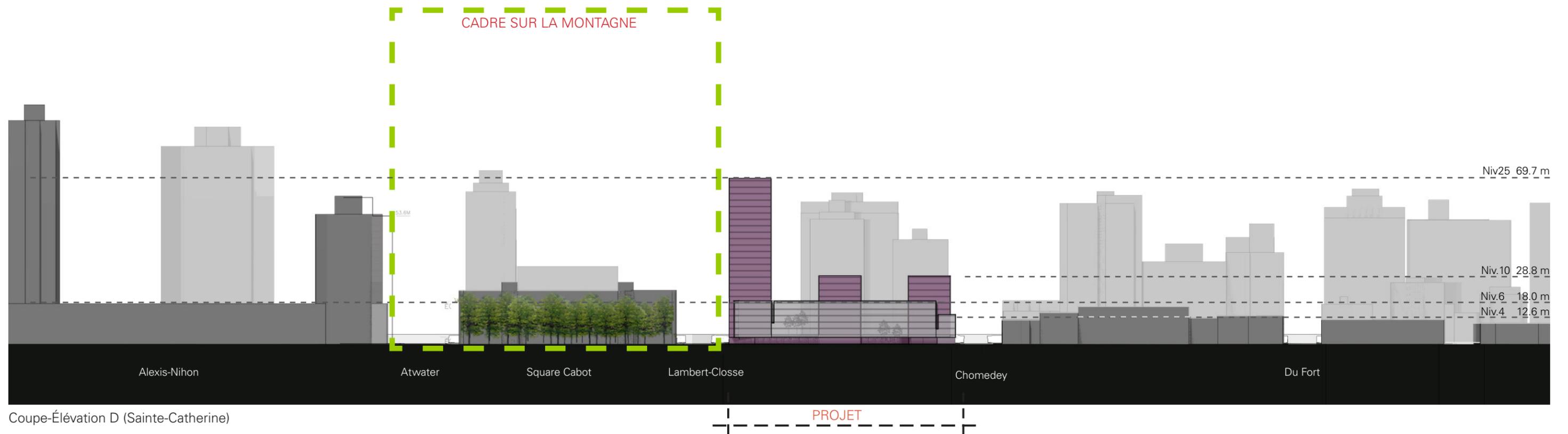
Axonométrie conceptuelle

Échelle N/A

Résidences Séville - Montréal

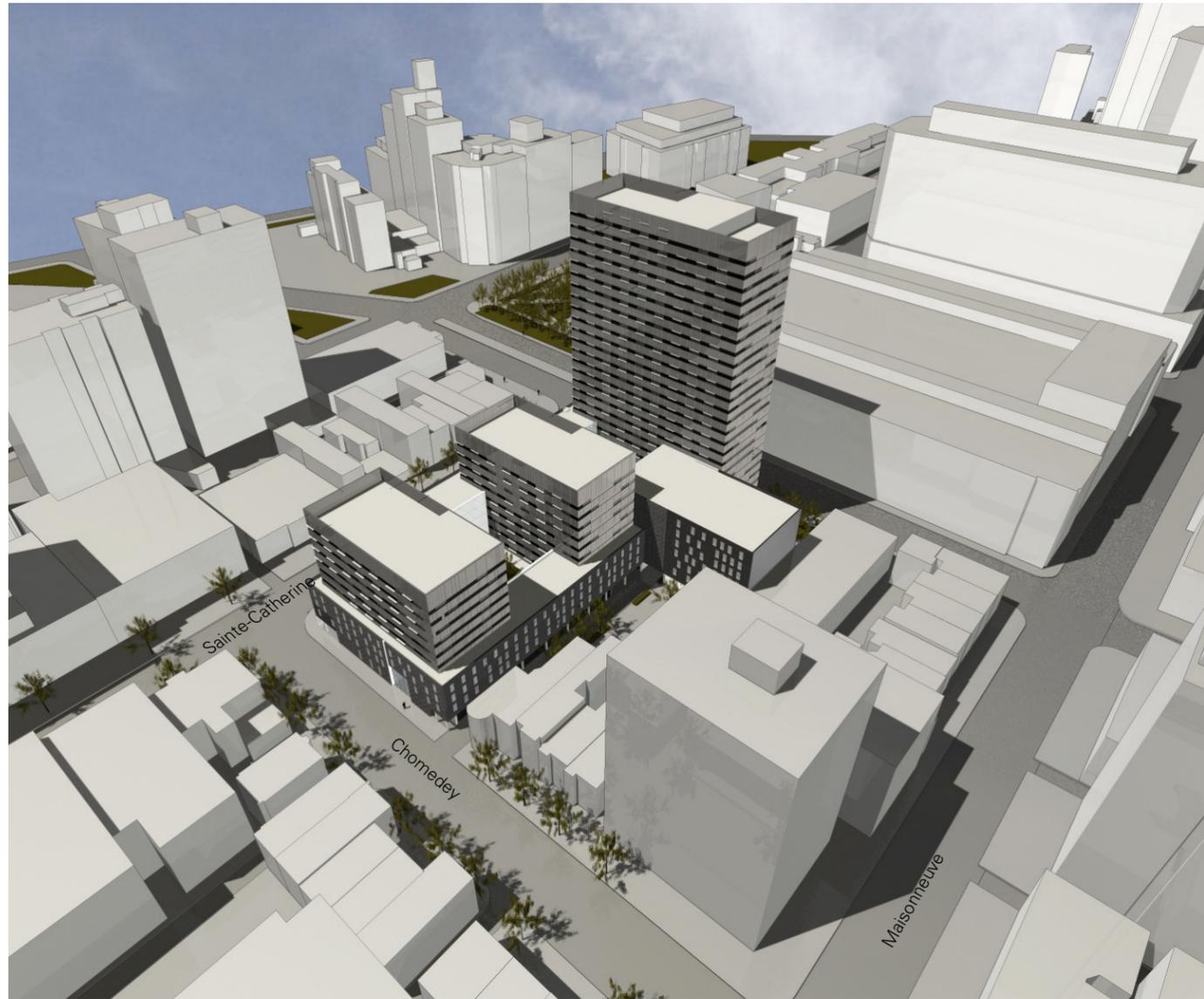


Coupes longitudinales et transversales
Échelle 1:1000



Coupe-Élévation D (Sainte-Catherine)

Volumétrie rue Sainte-Catherine
Échelle 1:1600



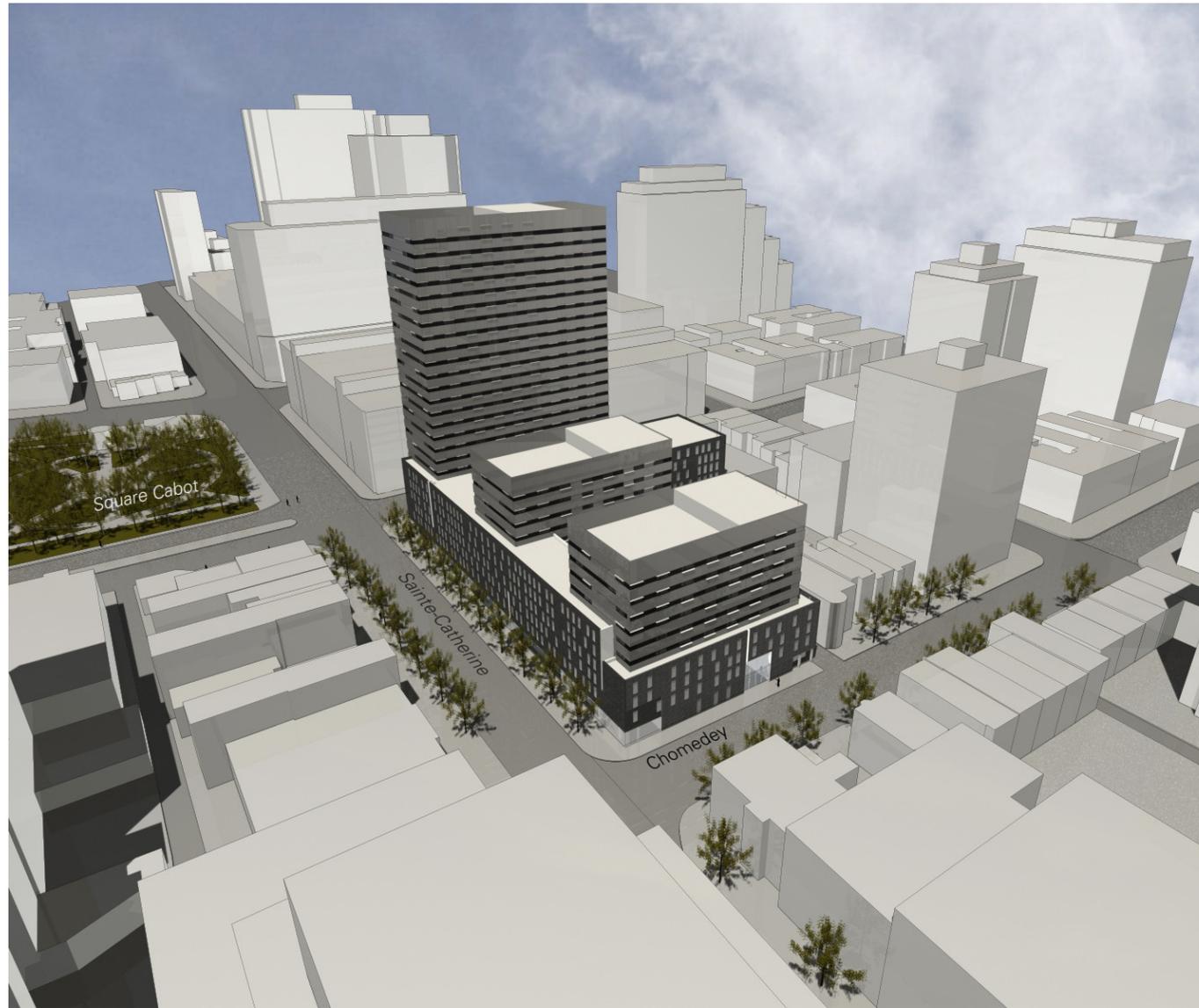
Vue vers le sud



Vue vers le sud-est

Perspectives aériennes

2.2 Parti architectural



Sainte-Catherine_vue vers l'ouest



Sainte-Catherine_vue vers le nord-est

Perspectives aériennes

2.2 Parti architectural

SUPERFICIES	Superficie brute ^a						Circulations verticales			Superficie nette ^b	
	(m ²)		(pi ²)		Escaliers (m ²)	Ascenseurs (m ²)	Vides Tech. (m ²)	Corridors (m ²)	Sous-total (m ²)	(m ²)	(pi ²)
Étages											
Niveau 0	4 743,2	51 057	45,5	34,2							
RDC (Niv.1)	3 835,6	41 287	129,1	54,7	6,1	260,0	449,9	3 385,7	36 445		
Commercial	2 980,0	32 078				260,0		2 720,0	29 279		
RDC (Bâtiment D)	366,6	3 946	31,0					31,0	335,6	3 612	
2e étage	3 686,7	39 685	109,2	49,0	90,2	591,6	840,0	2 846,7	30 643		
3e étage	3 686,7	39 685	109,2	49,0	23,2	600,5	781,9	2 904,8	31 268		
4e étage	3 686,7	39 685	109,2	49,0	23,2	600,5	781,9	2 904,8	31 268		
5e étage	3 291,9	35 435	109,2	49,0	23,2	518,3	699,7	2 592,2	27 903		
6e étage	3 291,9	35 435	109,2	49,0	23,2	518,3	699,7	2 592,2	27 903		
7e étage	2 772,9	29 848	109,2	49,0	23,2	380,0	561,4	2 211,5	23 805		
8e étage à 10e étage	6 264,0	67 427	279,3	147,0	69,6	720,3	1 216,2	5 047,8	54 336		
3	2 088,0	22 476	93,1	49,0	23,2	240,1	405,4				
11e étage à 25e étage	11 988,0	129 042	469,5	304,5	160,5	1 303,5	2 238,0	9 750,0	104 952		
15	799,2	8 603	31,3	20,3	10,7	86,9	149,2				
Total hors-sol	42 871	461 475	1 564,1	800,2	442,4	5 493,0	8 299,7	34 571	372 135		
Total	47 614	512 532		2807			19,36%	80,64%			
								Net résidentiel^c	31 851	342 856	

Notes
^a Superficie brute (m²) mesurée aux murs extérieurs
^b Superficie brute - escaliers, ascenseurs, vides techniques et corridors

Espaces communs (inclus dans le brut)
 221,2 m² Halls
 315,0 m² Admin.+CentreSport+Bur
 130,5 m² Rampe d'accès

63,2 m² Buanderie + salon

25,2 m² Buanderie etc.

Total
 855,9 m² espaces communs

^c Superficie nette - commercial

Superficie terrain (sans ruelle)	5 312 m ²	57 180 pi ²
Emprise au sol	3 836 m ²	41 287 pi ²
Taux d'implantation (sans ruelle)	72%	
Superficie brute	42 871 m ²	Incluant tous les planchers sauf le niveau 0
Circulations verticales	2 807 m ²	30 212 pi ²
Superficie commerciale	2 720 m ²	29 279 pi ²

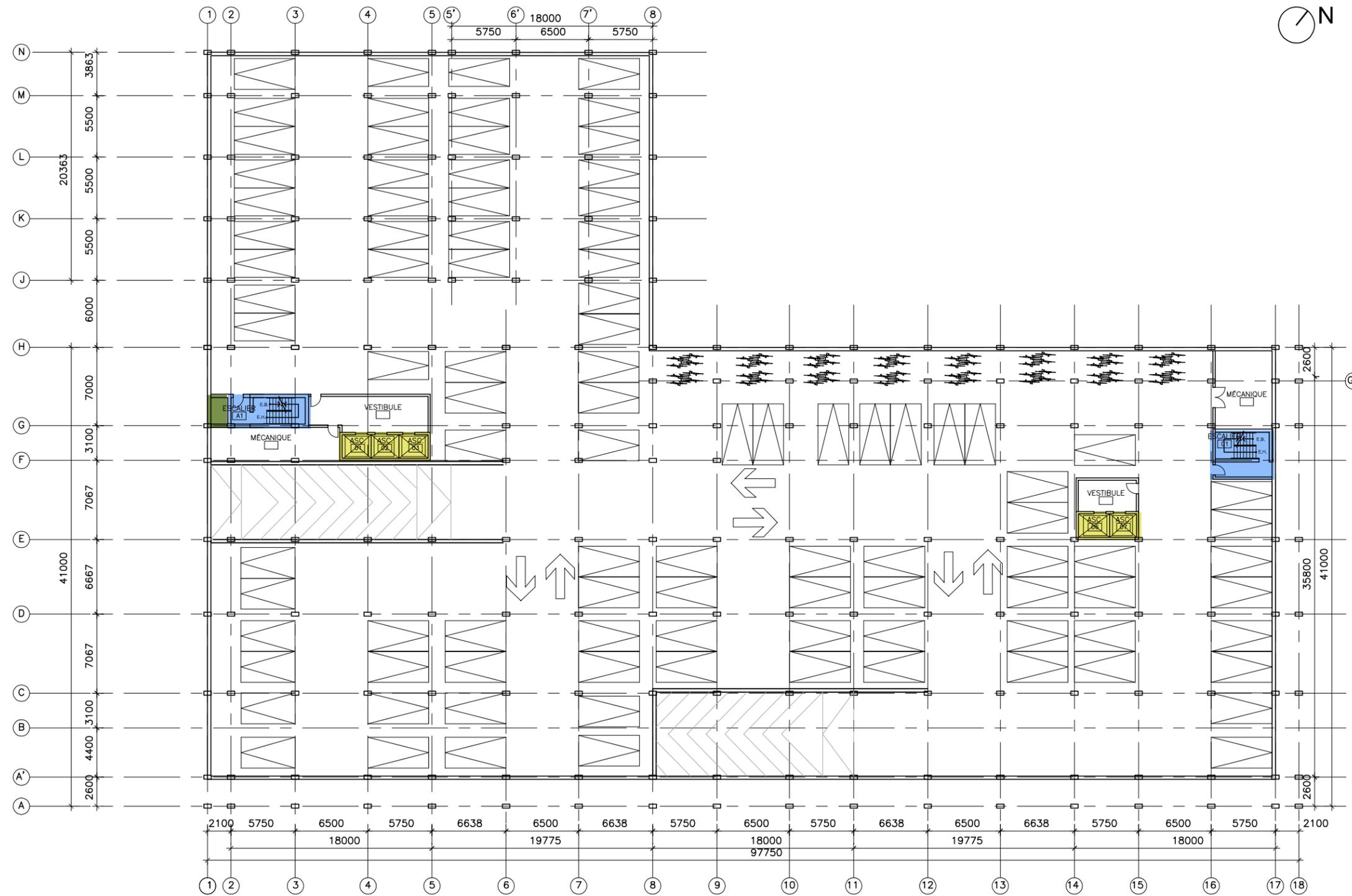
Superficie COS	37 344 m ²	Coefficient d'occupation du sol (COS) :
Densité COS	7,0	Rapport entre la superficie de plancher totale d'un bâtiment et l'aire du terrain sur lequel il est érigé.
Densité COS moyenne Ville de Montréal	7,2	Sont exclus: les espaces utilisés à des fins mécaniques, les circulations verticales, la superficie de plancher occupée par des stationnements en sous-sol, la superficie de plancher des commerces directement accessibles de la rue.
Coin Lambert-Closse :	9,0	
Reste du terrain :	6,0	

NOMBRE DE LOGEMENTS ET DE LITS	Station.	Type					Total Lgmts	Total Lits	
		Type A 4chbrs+4sdb 113 m ² 28 m ² / lit	Type B 3chbrs+3sdb 87 m ² 29 m ² / lit	Type C 2 chbrs+1salon 68 m ² 34 m ² / lit	Type D 2 chbrs 44 m ² 22 m ² / lit	Type E studio 29 m ² 29 m ² / lit			
Niveau -1	voitures Niv0	97							
Niveau 0	voitures Niv-1	108							
	vélos	164							
Rez-de-chaussée (Niv. 1)									
Bâtiment D									
2e étage			5	2	5	26	13	51	
3e à 4e étage			10	4	8	60	26	108	
Basilaire			5	2	4	30	13	54	
2 étages									
5e à 6e étage			6	4	8	60	22	100	
Basilaire			3	2	4	30	11	50	
2 étages									
7e étage			0	3	5	25	11	44	
8e à 10e étage			0	6	24	45	24	99	
Tours A, C			0	2	8	15	8	33	
3 étages									
11e étage à 25e étage			0	15	45	60	75	195	
Tour A			0	1	3	4	5	13	
15 étages									
Total logements			21	34	96	276	178	605	
			3,5%	5,6%	15,9%	45,6%	29,4%	100%	
Total lits			84	102	192	552	178	1 108	
			7,6%	9,2%	17,3%	49,8%	16,1%	100%	
			Moyenne					26,3	m²/ lit

Superficie (m²) mesurée aux murs extérieurs et au centre des murs intérieurs

Statistiques de développement

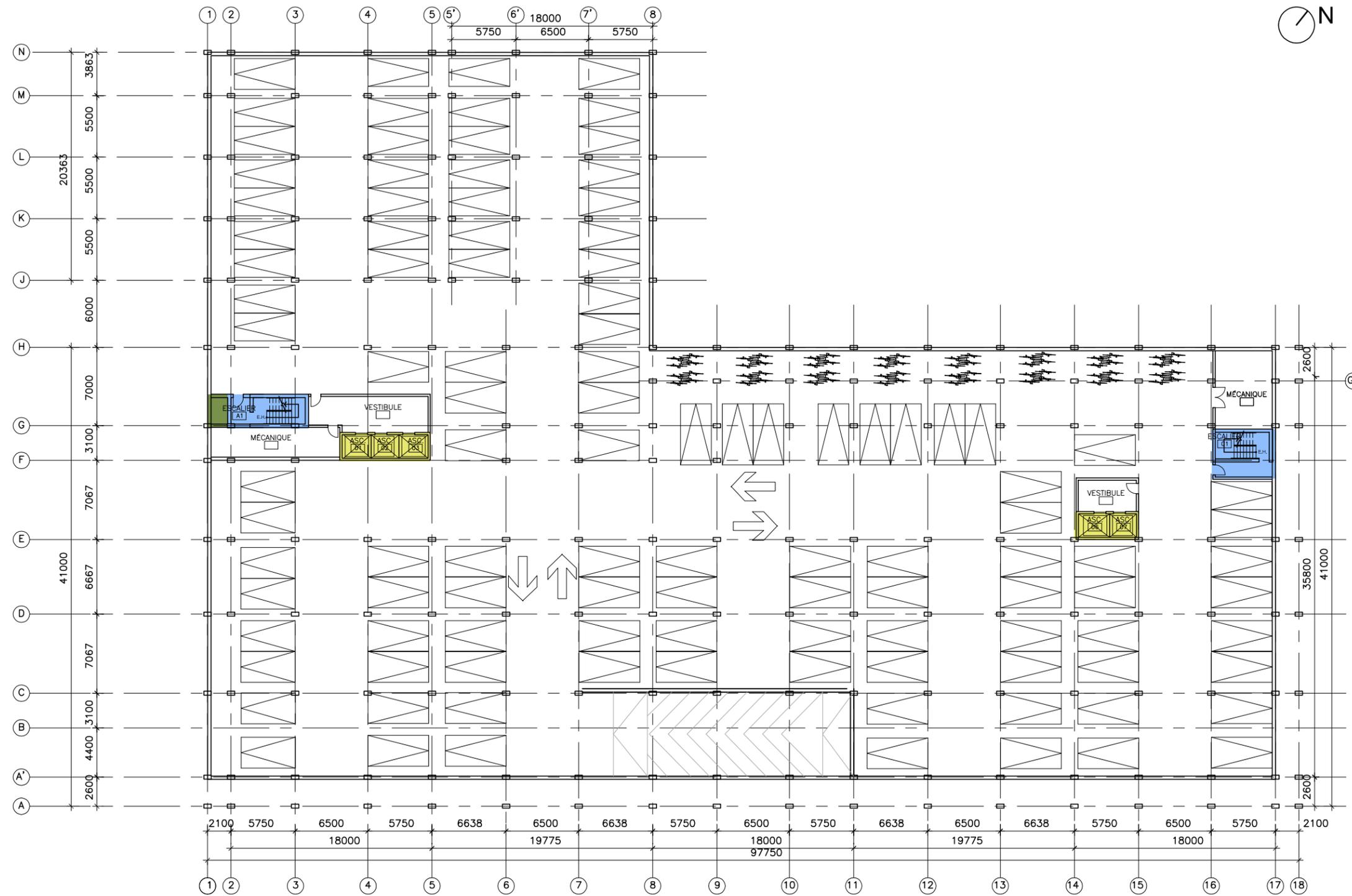
Résidences Séville - Montréal



- LÉGENDE
- Espaces verts
 - Bâtiments existants
 - Résidentiel
 - Escaliers
 - Ascenseurs
 - Vides techniques
 - Espaces communs résidentiels
 - Corridors
 - Commerces

Niveau 0
Échelle 1:400

Résidences Séville - Montréal

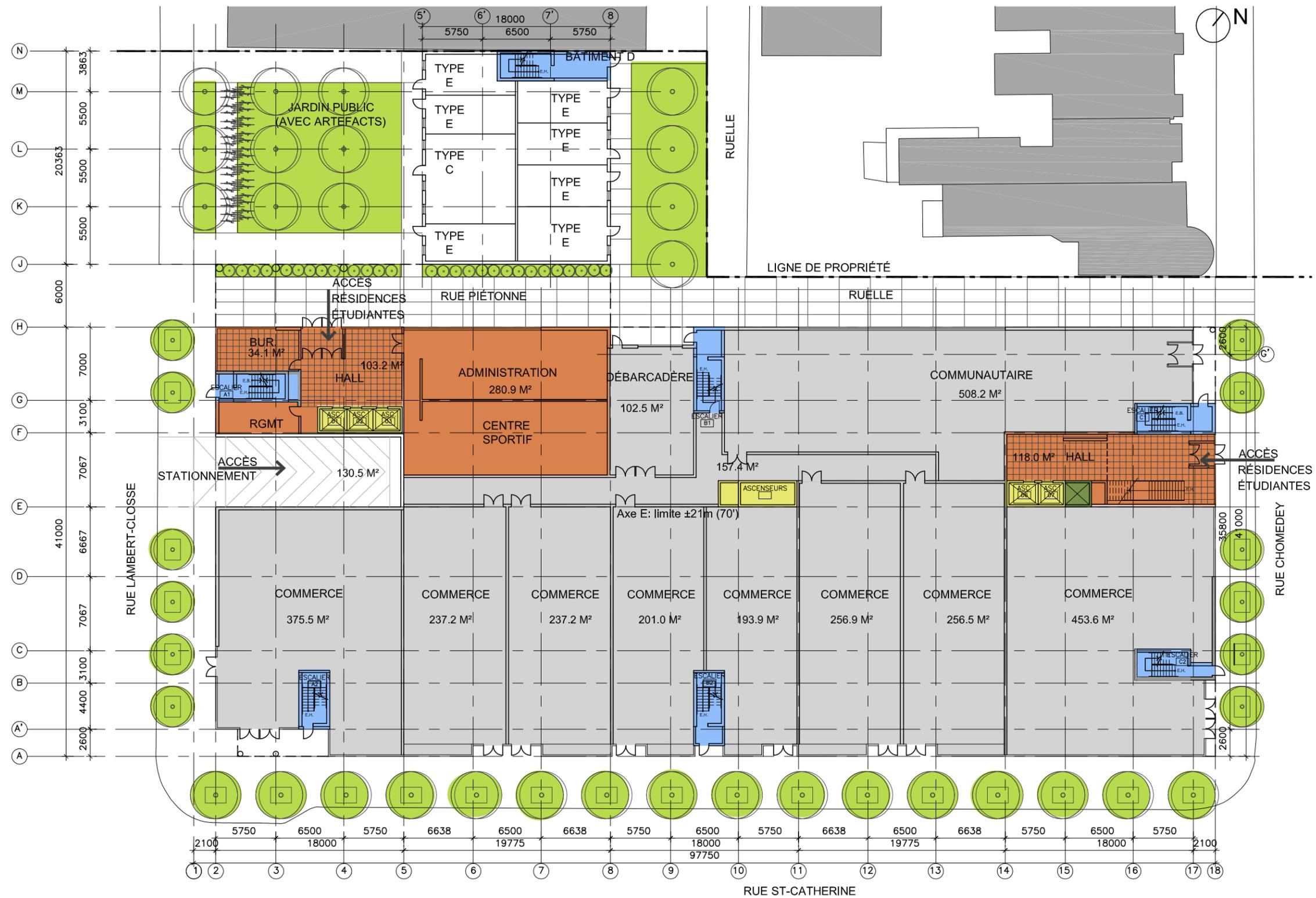


Niveau -1	Stationnements	Vélos
	Total	108
		64

- LÉGENDE**
- Espaces verts
 - Bâtiments existants
 - Résidentiel
 - Escaliers
 - Ascenseurs
 - Vides techniques
 - Espaces communs résidentiels
 - Corridors
 - Commerces

Niveau -1 _ optionnel
Échelle 1:400

Résidences Séville - Montréal



RDC (Niv.1)		m ²	Lgmts	Lits
Type A	4chbrs+4sdb	113	0	0
Type B	3chbrs+3sdb	87	0	0
Type C	2 chbrs+1salon	68	1	2
Type D	2 chbrs	44	0	0
Type E	studio	29	7	7
Total			8	9
Stationnements Vélos				
Total			0	36

- LÉGENDE**
- Espaces verts
 - Bâtiments existants
 - Résidentiel
 - Escaliers
 - Ascenseurs
 - Vides techniques
 - Espaces communs résidentiels
 - Corridors
 - Commerces

Niveau 1
Échelle 1:400

Résidences Séville - Montréal

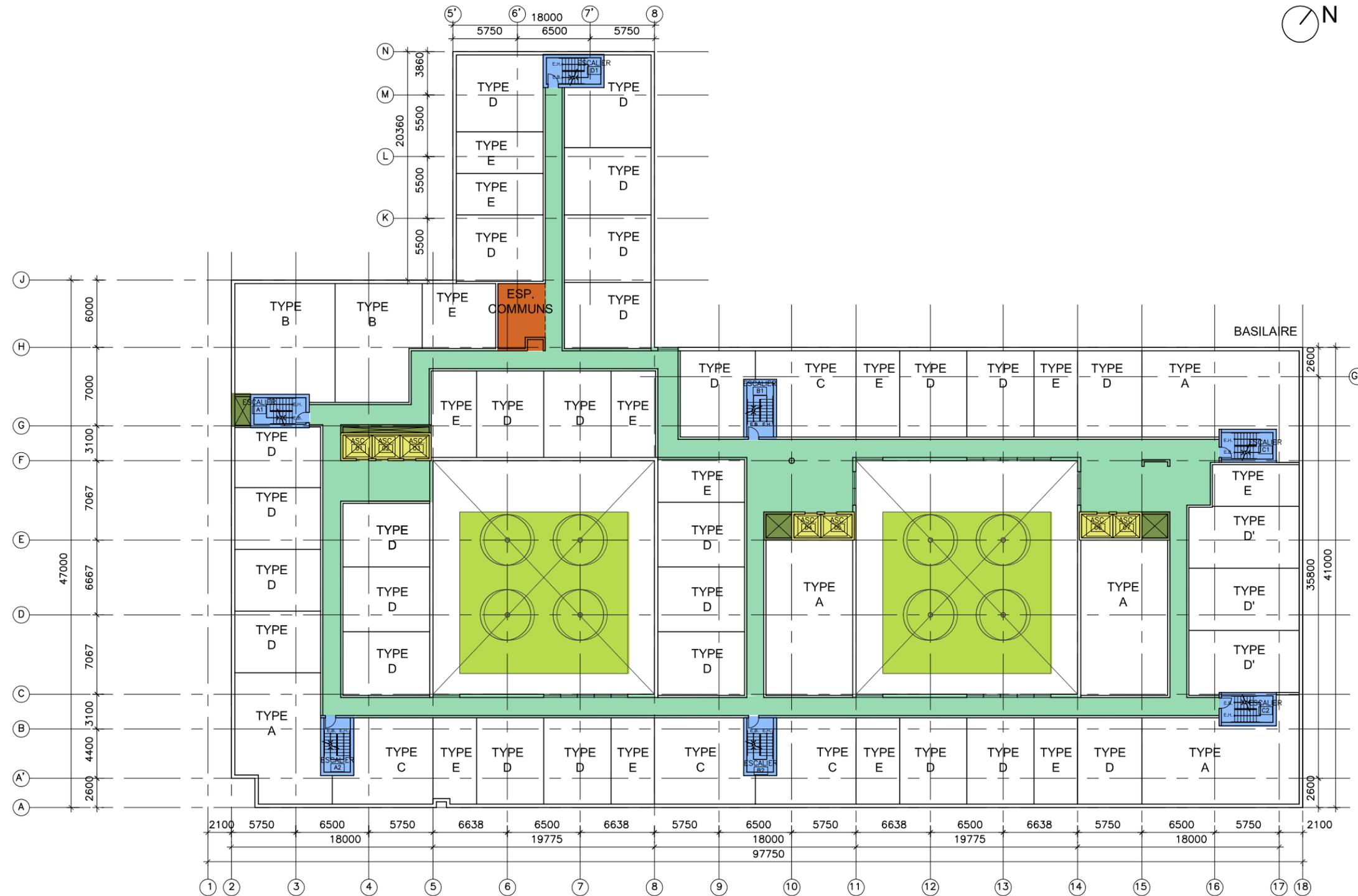


Niveau 2		m ²	Lgmts	Lits
Type A	4chbrs+4sdb	113	5	20
Type B	3chbrs+3sdb	87	2	6
Type C	2 chbrs+1salon	68	5	10
Type D	2 chbrs	44	26	52
Type E	studio	29	13	13
Total			51	101

- LÉGENDE**
- Espaces verts
 - Bâtiments existants
 - Résidentiel
 - Escaliers
 - Ascenseurs
 - Vides techniques
 - Espaces communs résidentiels
 - Corridors
 - Commerces

Niveau 2
Échelle 1:400

Résidences Séville - Montréal

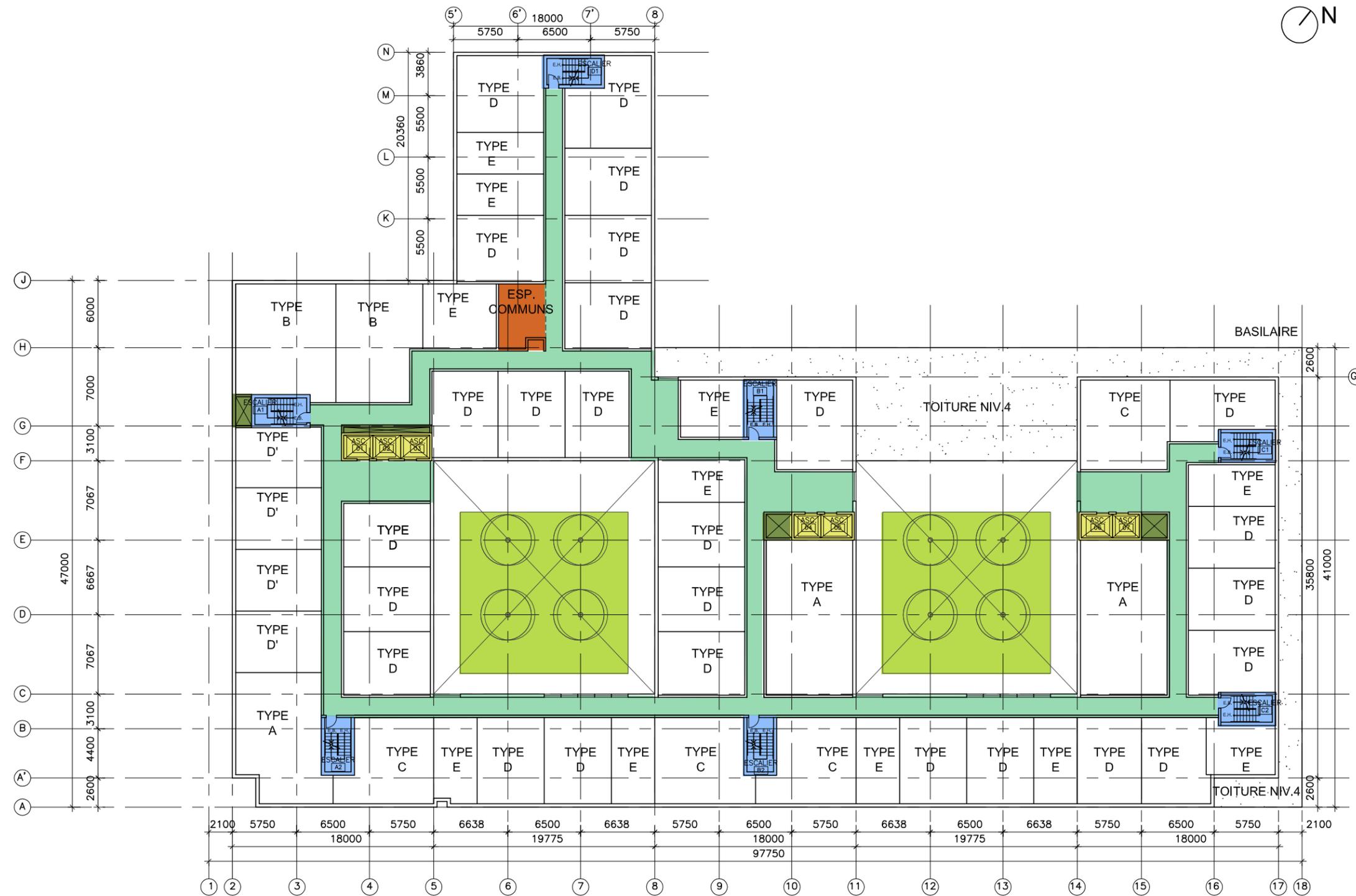


Niveaux 3à4		m ²	Lgmts	Lits
Type A	4chbrs+4sdb	113	5	20
Type B	3chbrs+3sdb	87	2	6
Type C	2 chbrs+1salon	68	4	8
Type D	2 chbrs	44	30	60
Type E	studio	29	13	13
Total			54	107
2 étages			108	214

- LÉGENDE**
- Espaces verts
 - Bâtiments existants
 - Résidentiel
 - Escaliers
 - Ascenseurs
 - Vides techniques
 - Espaces communs résidentiels
 - Corridors
 - Commerces

Niveaux 3à4
Échelle 1:400

Résidences Séville - Montréal

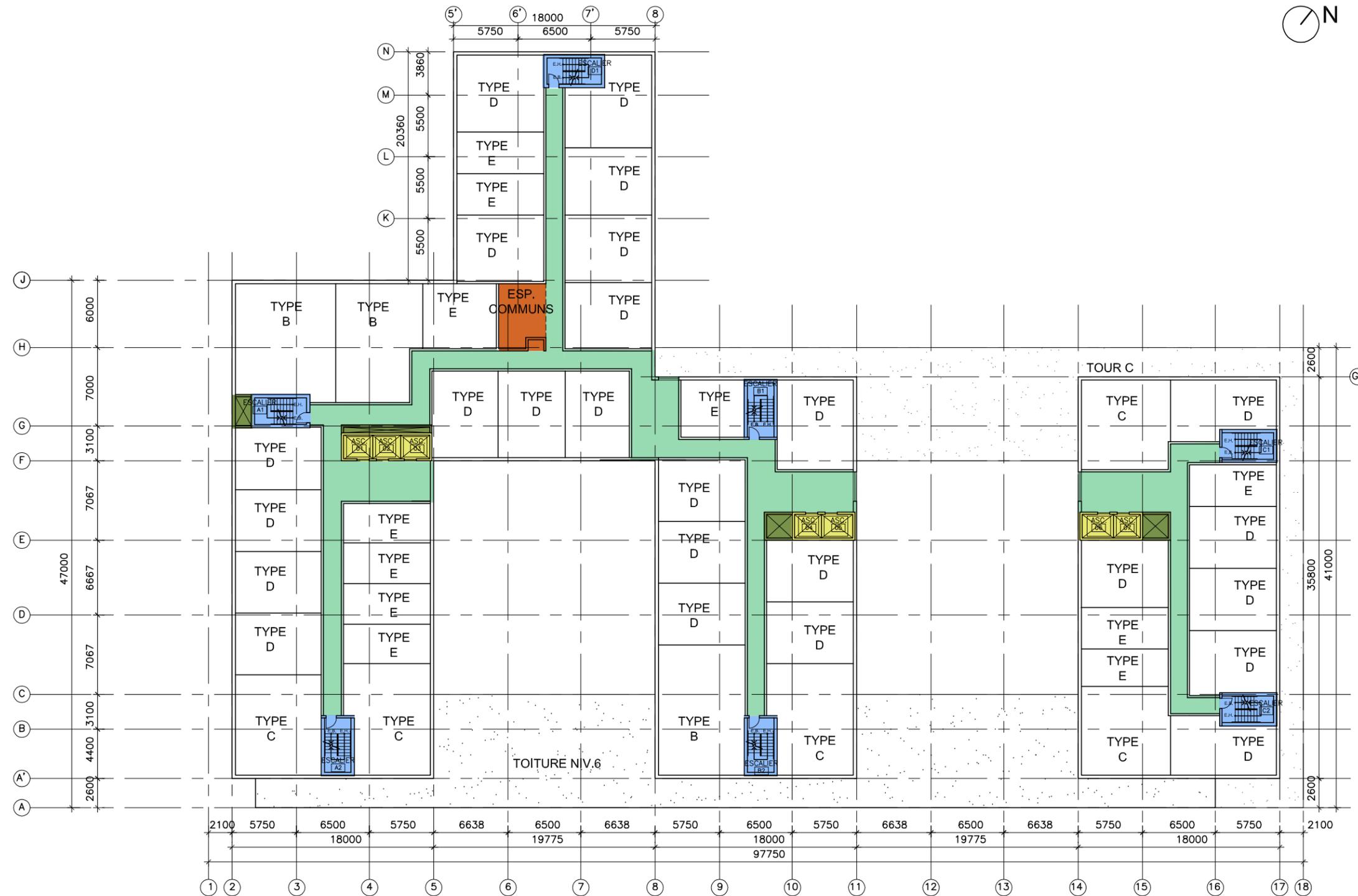


Niveaux 5à6		m ²	Lgmts	Lits
Type A	4chbrs+4sdb	113	3	12
Type B	3chbrs+3sdb	87	2	6
Type C	2 chbrs+1salon	68	4	8
Type D	2 chbrs	44	30	60
Type E	studio	29	11	11
Total			50	97
2 étages			100	194

- LÉGENDE**
- Espaces verts
 - Bâtiments existants
 - Résidentiel
 - Escaliers
 - Ascenseurs
 - Vides techniques
 - Espaces communs résidentiels
 - Corridors
 - Commerces

Niveaux 5à6
Échelle 1:400

Résidences Séville - Montréal



Niveau 7		m ²	Lgmts	Lits
Type A	4chbrs+4sdb	113	0	0
Type B	3chbrs+3sdb	87	3	9
Type C	2 chbrs+1salon	68	5	10
Type D	2 chbrs	44	25	50
Type E	studio	29	11	11
Total			44	80

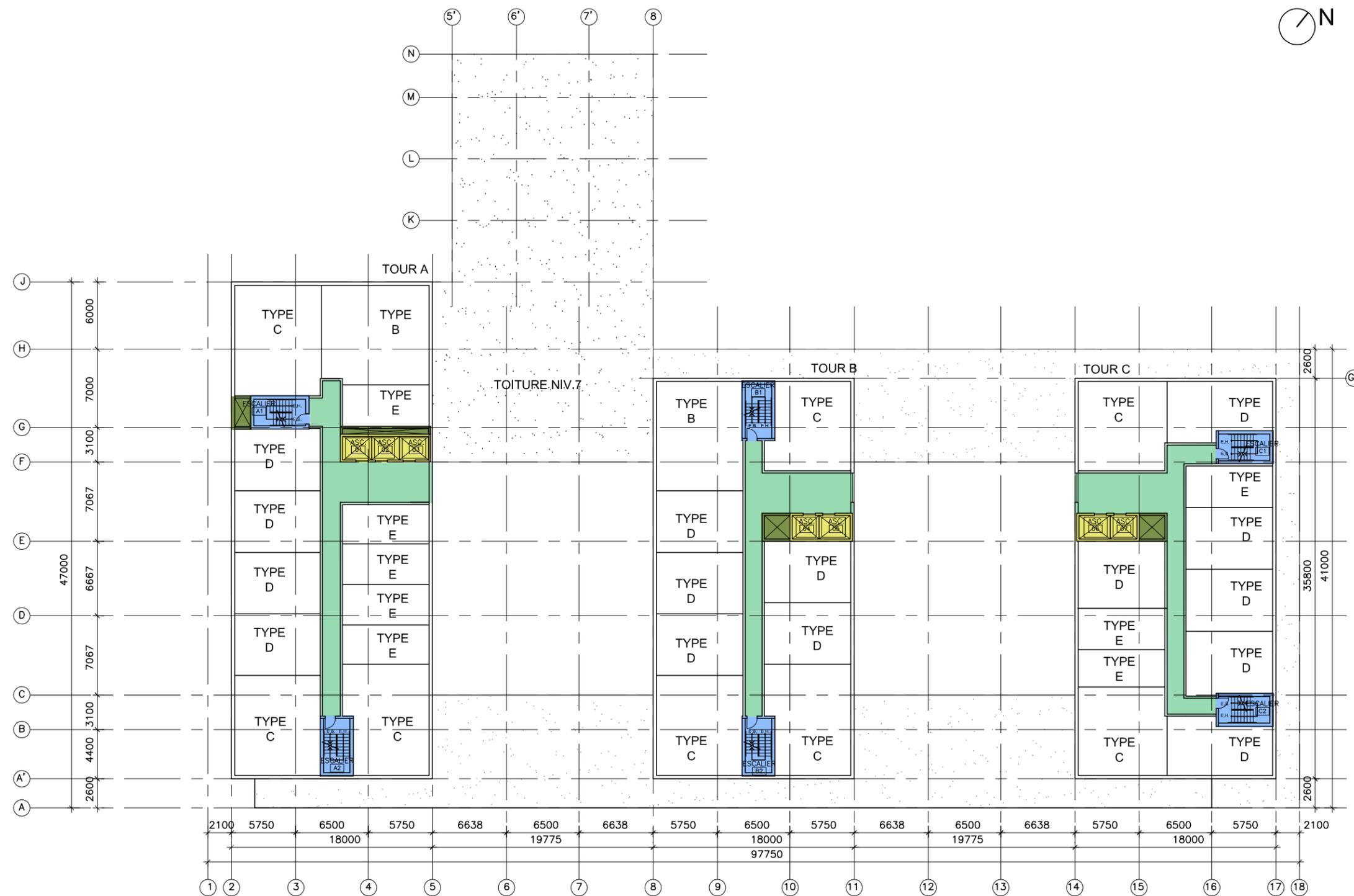
- LÉGENDE
- Espaces verts
 - Bâtiments existants
 - Résidentiel
 - Escaliers
 - Ascenseurs
 - Vides techniques
 - Espaces communs résidentiels
 - Corridors
 - Commerces

Niveau 7
Échelle 1:400

Résidences Séville - Montréal



Niveaux 8à10		m ²	Lgmts	Lits
Type A	4chbrs+4sdb	113	0	0
Type B	3chbrs+3sdb	87	2	6
Type C	2 chbrs+1salon	68	8	16
Type D	2 chbrs	44	15	30
Type E	studio	29	8	8
Total			33	60
3 étages			99	180

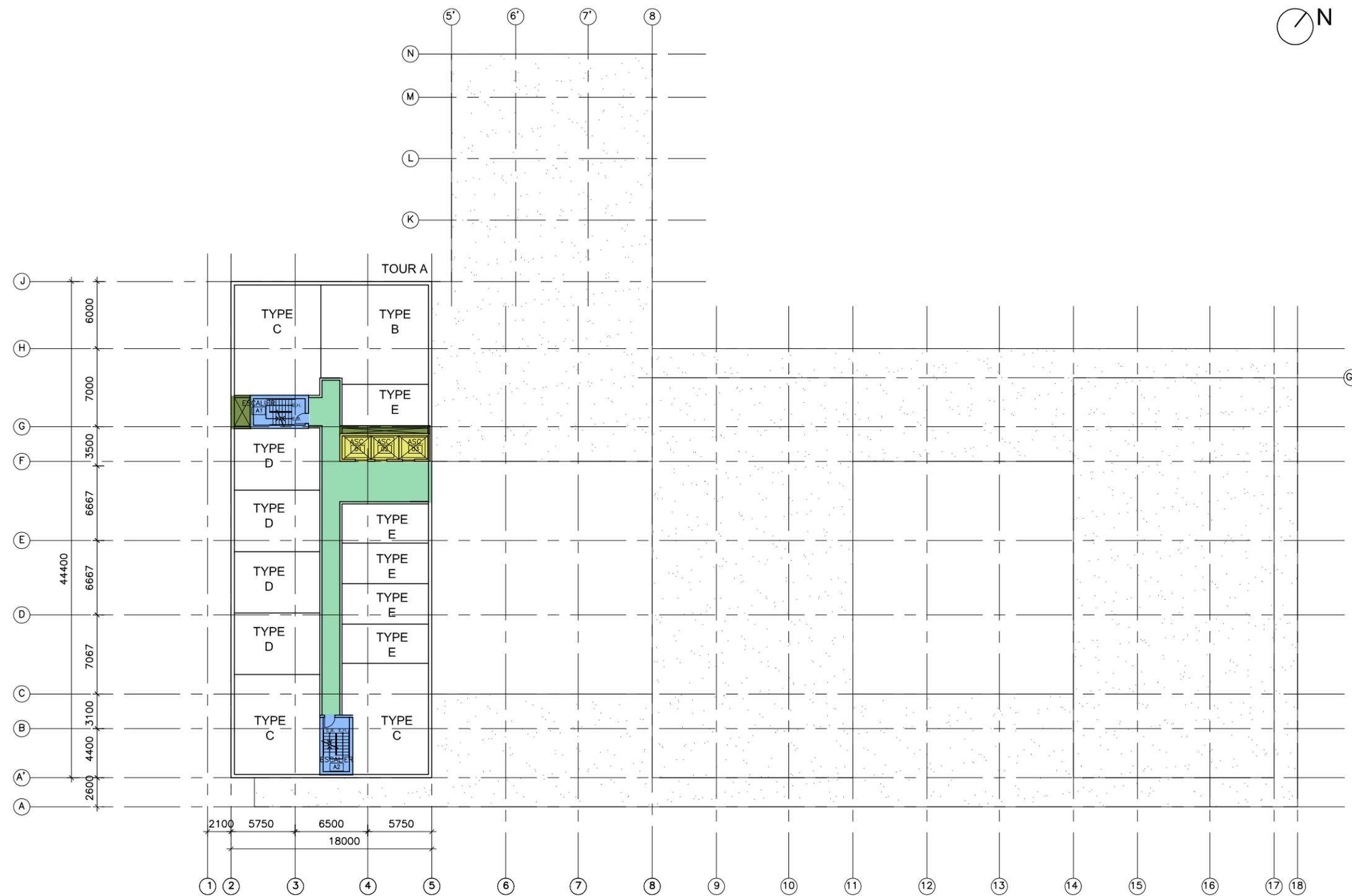


- LÉGENDE**
- Espaces verts
 - Bâtiments existants
 - Résidentiel
 - Escaliers
 - Ascenseurs
 - Vides techniques
 - Espaces communs résidentiels
 - Corridors
 - Commerces

Niveaux 8à10
Échelle 1:400



Niveaux 11à25		m ²	Lgmts	Lits
Type A	4chbrs+4sdb	113	0	0
Type B	3chbrs+3sdb	87	1	3
Type C	2 chbrs+1salon	68	3	6
Type D	2 chbrs	44	4	8
Type E	studio	29	5	5
Total			13	22
15 étages			195	330



- LÉGENDE**
- Espaces verts
 - Bâtiments existants
 - Résidentiel
 - Escaliers
 - Ascenseurs
 - Vides techniques
 - Espaces communs résidentiels
 - Corridors
 - Commerces

Niveaux 11à25
Échelle 1:400



Façade Sainte-Catherine



Rue Sainte-Catherine_commerces et promenade



Rue Chomedey_vers le sud



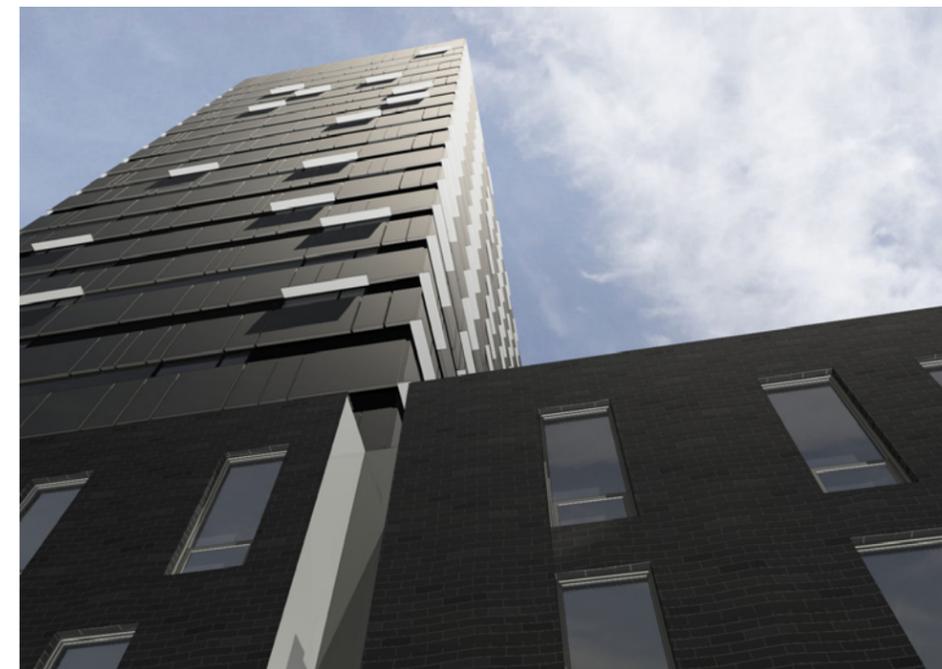
Rue Chomedey_accès résidences

Perspectives

2.2 Parti architectural



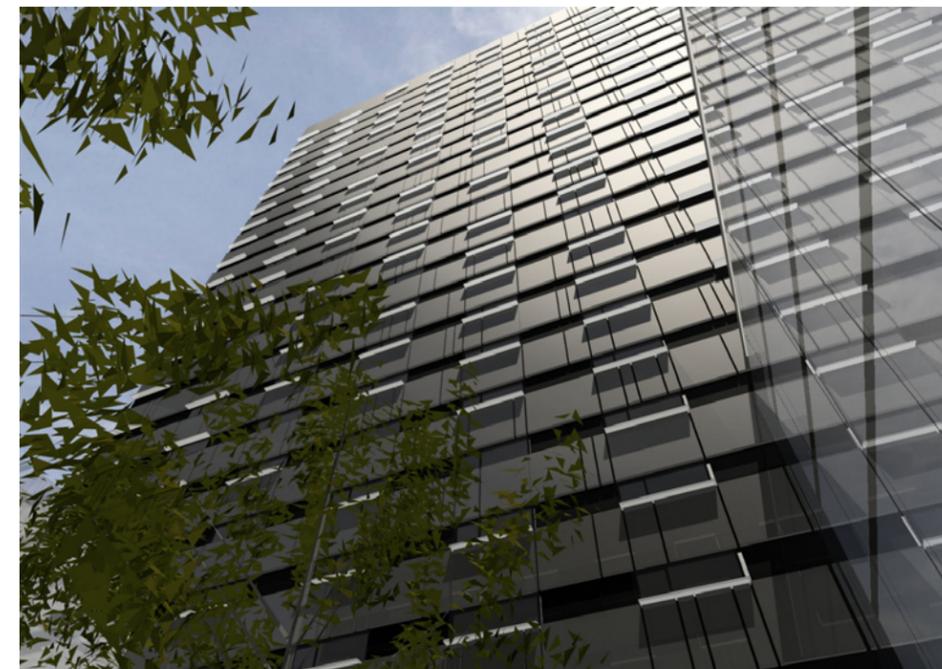
Rue Lambert-Closse_angle Sainte-Catherine



Jonction du basilaire et de la tour



Rue Lambert-Closse_jardin public et accès résidences



Vue du jardin semi-privé

Perspectives

2.3 Contribution environnementale

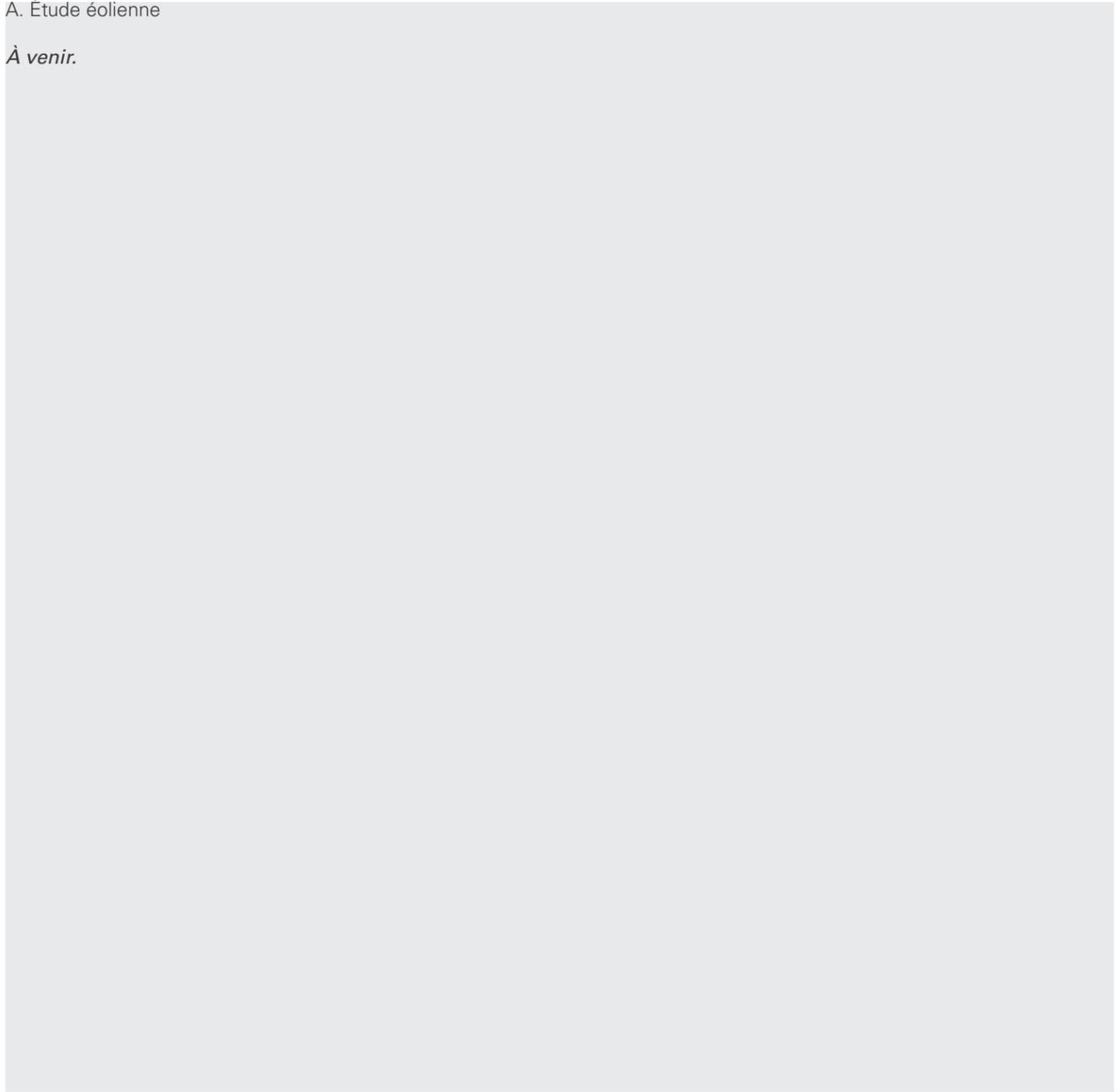
Nous considérons pour le projet, l'intégration de certaines stratégies environnementales tels, des technologies de contrôle qui minimisent les dépenses énergétiques des systèmes mécaniques et électriques dans les espaces communs, des équipements à faible consommation d'eau et d'énergie pour les logements, l'apport de lumière naturelle et les revêtements de toiture à faible émissivité afin de réduire les effets dommageables des îlots de chaleur. De plus, les Résidences Séville visent à réduire l'usage de l'automobile par ses occupants en favorisant les modes de transports collectifs et actifs, tels que préconisés dans le Plan de transport de la Ville de Montréal. La proximité de la station de métro Atwater et la présence de nombreux parcours d'autobus offrent un vaste choix de transport collectif aux futurs résidents et, dans le but d'encourager l'utilisation du vélo et de la piste cyclable. Nous prévoyons mettre à la disposition des usagers deux espaces (intérieur et extérieur) pour l'entreposage d'une centaine de vélos. Selon le Plan de Transport 2007 de la Ville de Montréal, l'orientation « vélo » est un enjeu majeur à prendre en considération dans les prochaines années. D'ailleurs, le projet est relié, par la ruelle, à la piste cyclable bidirectionnelle du boulevard De Maisonneuve, laquelle reliera à partir du printemps 2008, la rue Berri au Vieux-Lachine, traversant ainsi Montréal sur une distance de 15 km. Cette piste cyclable fait partie du réseau cyclable d'hiver proposé par le Plan de Transport 2007. Le nombre d'unités de stationnement pour le projet est réduit au strict minimum avec 97 places intérieures. Des espaces de jardin sont prévus à l'arrière des bâtiments et au deuxième étage comme aires de repos.

Nous envisageons un effet d'entraînement important à la suite de la réalisation du projet. La densité du projet des Résidences Séville, dans un secteur qui était à l'abandon depuis plusieurs années, devrait susciter un regain d'investissements immobiliers dans le quartier. C'est ainsi qu'une revitalisation majeure du secteur immédiat et qu'une amélioration de la continuité commerciale sur rue sont à prévoir avec un apport de population de cette envergure. Les commerces des environs peuvent anticiper des retombées positives d'un tel projet cicatrisant le trou stérile créé par la fermeture du Séville et l'abandon progressif des bâtiments de cet îlot.

L'occupation des stationnements en surface par des bâtiments contribue à la stratégie environnementale de réduction des surfaces asphaltées sous-utilisées au centre-ville et la promotion des déplacements en vélos et par transport collectif tient compte des objectifs et politiques mises de l'avant par la Ville. Le projet contribue à la demande importante de logements pour les étudiants dans un quartier universitaire. L'apport d'une nouvelle population liée à l'établissement du projet participe au renouveau d'un secteur abandonné et renforce le dynamisme de la rue Sainte-Catherine qui a toujours été un important symbole de vitalité commerciale au cœur de Montréal.

A. Étude éolienne

À venir.



2.4 Impacts du projet

B.Étude d'ensoleillement

Paramètres d'évaluation

La période d'ensoleillement que nous avons considérée lors de l'évaluation de l'impact sur une voie publique correspond à la durée de la course du soleil d'un côté à l'autre de l'emprise publique de telle sorte qu'au moins un trottoir est ensoleillé.

La période d'ensoleillement que nous avons considérée lors de l'évaluation de l'impact sur le Square Cabot vise à assurer une durée minimale de huit heures consécutives sur au moins 50% de la superficie de la place.

Voies publiques

Rue Sainte-Catherine

Actuellement, le trottoir nord de la rue Sainte-Catherine longeant l'îlot est ensoleillé du matin jusqu'en milieu d'après-midi (soit environ 15h00). L'implantation des résidences change légèrement la plage ombragée en la avançant d'une trentaine de minutes en mars, juin et septembre à partir de 15h00 HAE. À partir de 16h00, aux équinoxes, le trottoir sud est à l'ombre, tandis qu'en été, il commence à recevoir l'ombre projetée de la tour (coin Lambert-Closse / Sainte-Catherine) vers les 15h00. Au mois de décembre, les ombres combinées du Forum Pepsi et des bâtiments de l'îlot apparaissent sur le trottoir nord après 15h00 HNE dans la situation actuelle. Les nouvelles résidences ne changeront pas la plage horaire ombragée mais allongeront la portée des ombres vers l'est. Cependant, cet allongement se confond avec les ombres des bâtiments existants. Les trottoirs sud et nord longeant l'îlot sur Sainte-Catherine sont donc tous deux ensoleillés durant 6 heures consécutives, entre 9h00 et 15h00.

Rue Lambert-Closse

Le bâtiment du Forum Pepsi plonge déjà dans l'ombre la rue Lambert-Closse pour la majeure partie de la journée (surtout l'après-midi). Le nouveau bâtiment des Résidences Séville changera les conditions d'ensoleillement en matinée compte-tenu qu'il occupera un espace présentement libre de construction (le stationnement public). Les changements de la plage ombragée se produiront entre le lever du soleil (vers 7h00) et 9h30 HAE en mars et septembre, entre le lever du soleil et 10h30 en juin et entre 7h30. En décembre, l'impact est non significatif puisque le soleil se lève vers 7h30 HNE et dès 8h00, les ombres sont projetées à l'intérieur de l'îlot.

Boulevard De Maisonneuve

Le projet des résidences étant situé sur la portion sud de l'îlot, son impact sur le boulevard De Maisonneuve sera très minime et concentré au lever du soleil, alors que les tours d'habitation bordant le boulevard projettent aussi leurs ombres sur le trottoir.

Rue Chomedey

La rue Chomedey est la plus touchée par le projet. L'allongement des ombres se concentre sur la partie de la rue longeant les résidences à partir de 11h00 aux équinoxes et au solstice d'été, tandis qu'en hiver, le changement est négligeable en regard de la situation actuelle. L'ombrage touche principalement la façade latérale du commerce ayant pignon au coin nord-est des rues Sainte-Catherine et Chomedey.

Places publiques

Le projet n'aura aucun impact sur le square Cabot puisque ce dernier est situé au sud du site.

Intérieur de l'îlot

L'été entre 9h00 et 13h00 HAE, 50% des jardins intérieurs du projet sont ensoleillés. Tandis qu'aux équinoxes, les jardins intérieurs sont ensoleillés de 10h00 à 12h00.

Le jardin sur Lambert-Closse, quand à lui, est ensoleillé de 12h00 à 17h00 sur 50% de sa surface en été et de 11h00 à 14h30 aux équinoxes. En hiver, l'ombre projetée du Forum Pepsi crée de l'ombre sur le jardin à partir de 11h00.

CONCLUSION

Nous envisageons un effet d'entraînement important à la suite de la réalisation du projet. La densité du projet des Résidences Séville, dans un secteur qui était à l'abandon depuis plusieurs années, devrait susciter un regain d'investissements immobiliers dans le quartier. C'est ainsi qu'une revitalisation majeure du secteur immédiat et qu'une amélioration de la continuité commerciale sur rue sont à prévoir avec un apport de population de cette envergure. Les commerces des environs peuvent anticiper des retombées positives d'un tel projet cicatrisant le trou stérile créé par la fermeture du Séville et l'abandon progressif des bâtiments de cet îlot.

L'occupation des stationnements en surface par des bâtiments contribue à la stratégie environnementale de réduction des surfaces asphaltées sous-utilisées au centre-ville et la promotion des déplacements en vélos et par transport collectif tient compte des objectifs et politiques mises de l'avant par la Ville.

Le projet contribue à la demande importante de logements pour les étudiants dans un quartier universitaire. L'apport d'une nouvelle population liée à l'établissement du projet participe au renouveau d'un secteur abandonné et renforce le dynamisme de la rue Sainte-Catherine qui a toujours été un important symbole de vitalité commerciale au cœur de Montréal.

BIBLIOGRAPHIE

Ville de Montréal (2004), Plan d'urbanisme de la ville de Montréal, novembre 2004

Chapitre d'arrondissement de Ville Marie, version préliminaire, du Plan d'urbanisme (juillet 2005)

Règlement d'urbanisme (01282) de l'arrondissement Ville-Marie, version préliminaire, décembre 2001 (modifié août 2005)

Lanken, Dane (1993), Montréal, Movie Palaces, Great Theatres of the Golden Era 1884-1938

Jarry, Monique (mai 1990), Le Théâtre Séville, Étude historique et évaluation patrimoniale (présentée au Service de l'habitation et du développement urbain)

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE I	Étude de circulation, CIMA +
ANNEXE II	Étude patrimoniale
ANNEXE III	Étude éolienne
ANNEXE IV	Étude d'ensoleillement et Impact du projet sur les vues identifiées par le Plan de Protection et de Mise en valeur du Mont-Royal
ANNEXE V	Étude d'Inspec-Sol Évaluation de l'état de la façade principale du théâtre Séville
ANNEXE VI	Étude de Pasquin St-Jean & Associés Étude de faisabilité structurale

158115 Canada Inc. propriétaire
Développements Kodem Inc.

Gestion PCA 2003 Inc.

GRUPE 377, rue de la Commune ouest
CARDINAL Montréal (Québec)
HARDY H2Y 2E2
T (514) 844-1818
F (514) 844-4595

AMÉNAGEMENT ET DESIGN URBAIN www.cardinal-hardy.ca

a c d f *

architecture | urbanisme | intérieur

www.acdf.ca

3575, boul. Saint-Laurent, bur.221, Montréal (Québec) H2X 2T7
t 514 456 1151 f 514 288 0418