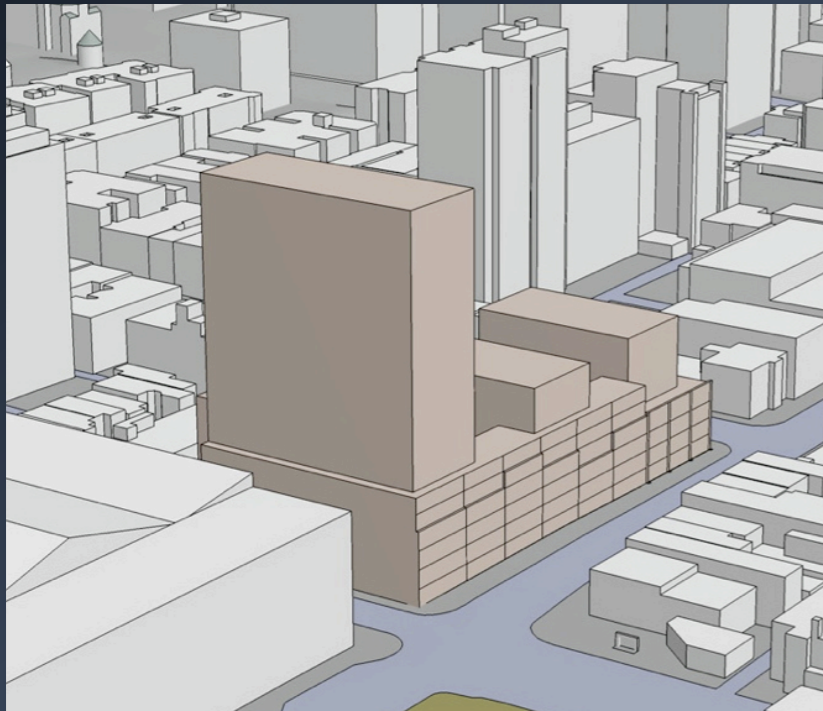


Résidences Séville

*Règlements modifiant le plan
d'urbanisme et autorisant le projet en
vertu de l'article 89 de la charte*

Présentation



1. Le projet et son contexte
2. Le cadre réglementaire
3. Les analyses et enjeux
4. La recommandation

Le site dans son contexte



Façades existantes



Façades existantes

- Théâtre Séville construit en 1928
- Cité monument historique en 1990 (LBC)
- Vacant depuis plus de 20 ans



Secteur large

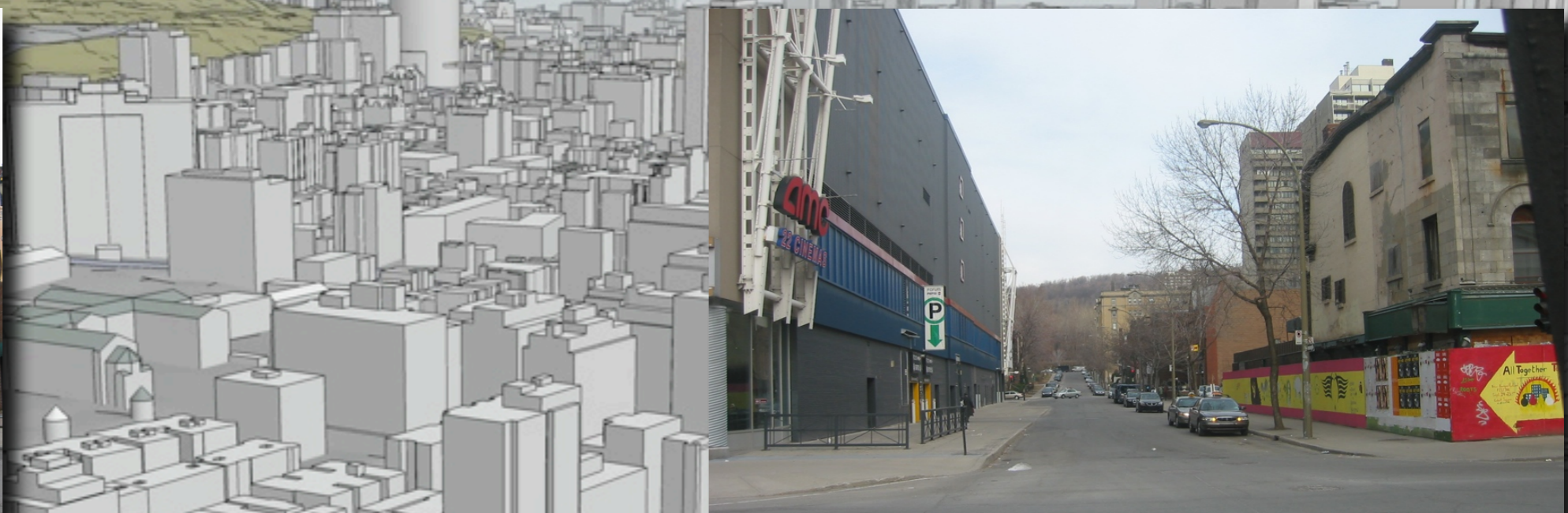


BÂTIMENTS À REMPLACER, PRÉSENTANT UNE OU PLUSIEURS DES CARACTÉRISTIQUES SUIVANTES :

- Vacance complète ou partielle
- 1 ou 2 étages
- Architecture pauvre et/ou dégradée

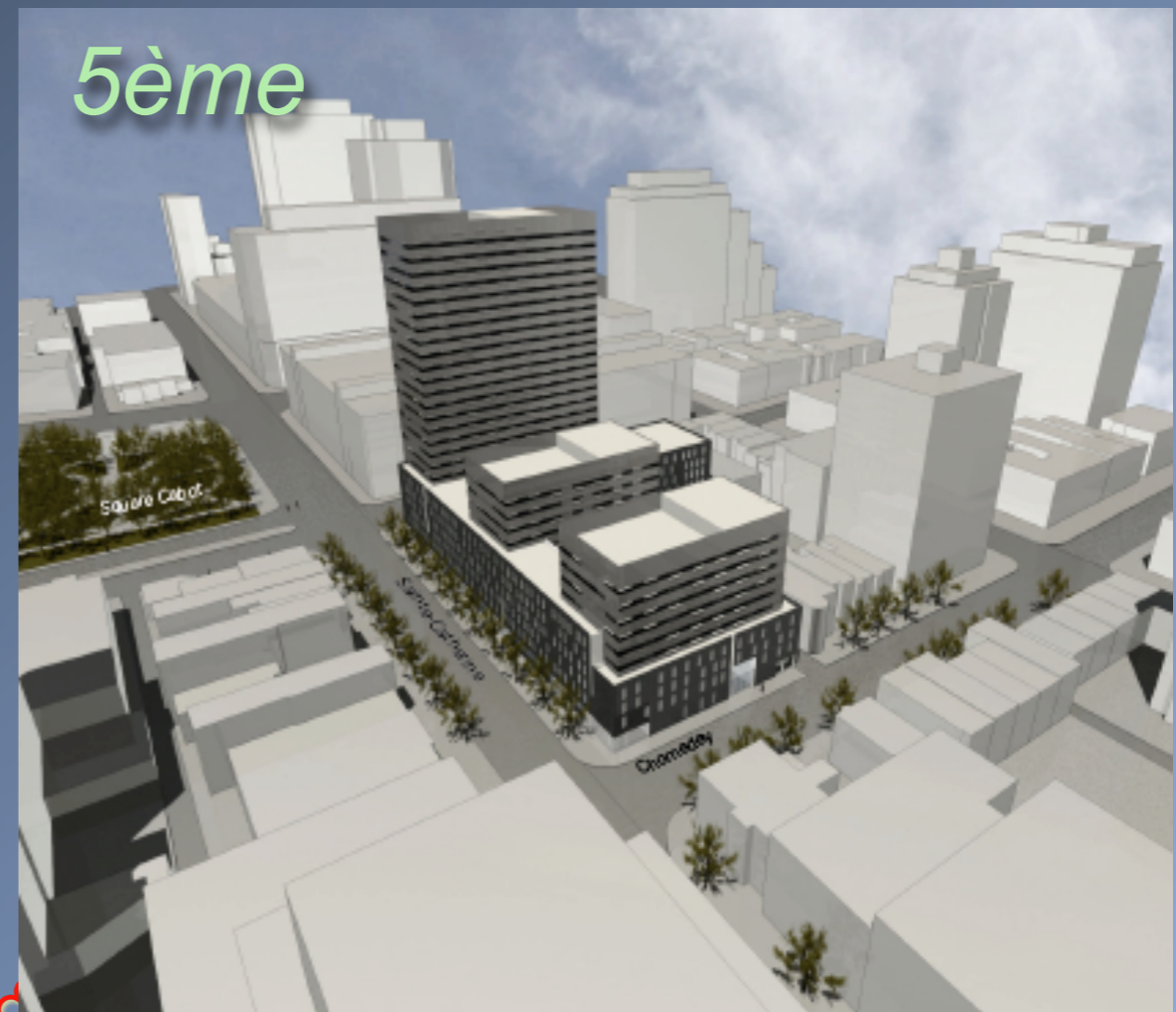


Le site dans son contexte

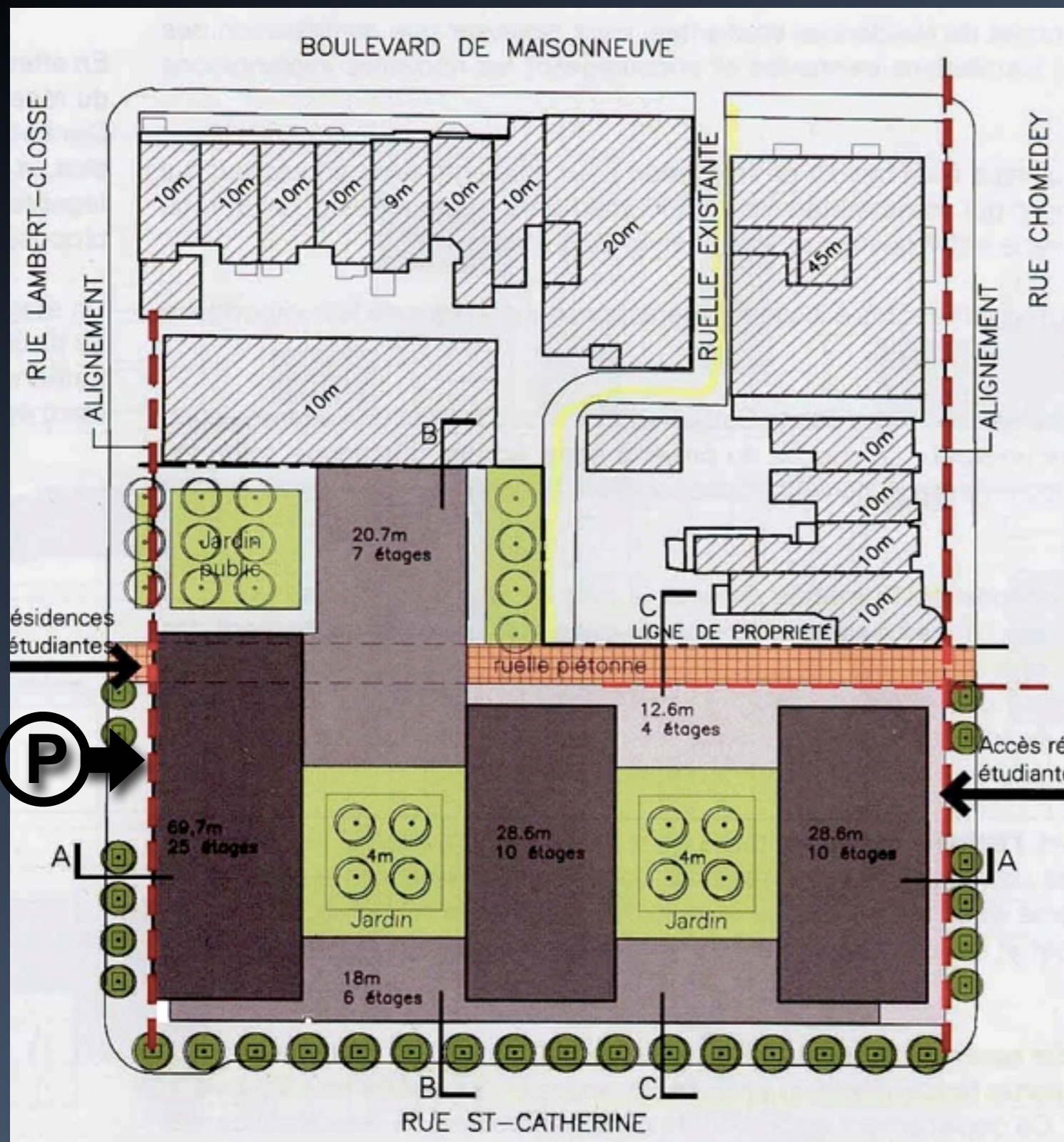


Historique du projet

- ★ Mai 2006 : version préliminaire;
- ★ Déc 2007 : ouverture formelle du dossier, dépôt d'une 2^e version;
- ★ Jan 2008 : 3^e version
- ★ Fév 2008 : 4^e version, CCU, CAU et CPM;
- ★ Avril 2008 : CE;
- ★ Sep 2008 : 5^e version;
- ★ fin 2008: CCU, CAU, CPM



Le projet actuellement recommandé



Programme :

- 1 150 chambres pour étudiants;
- rez-de-chaussée commercial et communautaire;
- 70 places de stationnement pour autos et 100 places pour vélo;

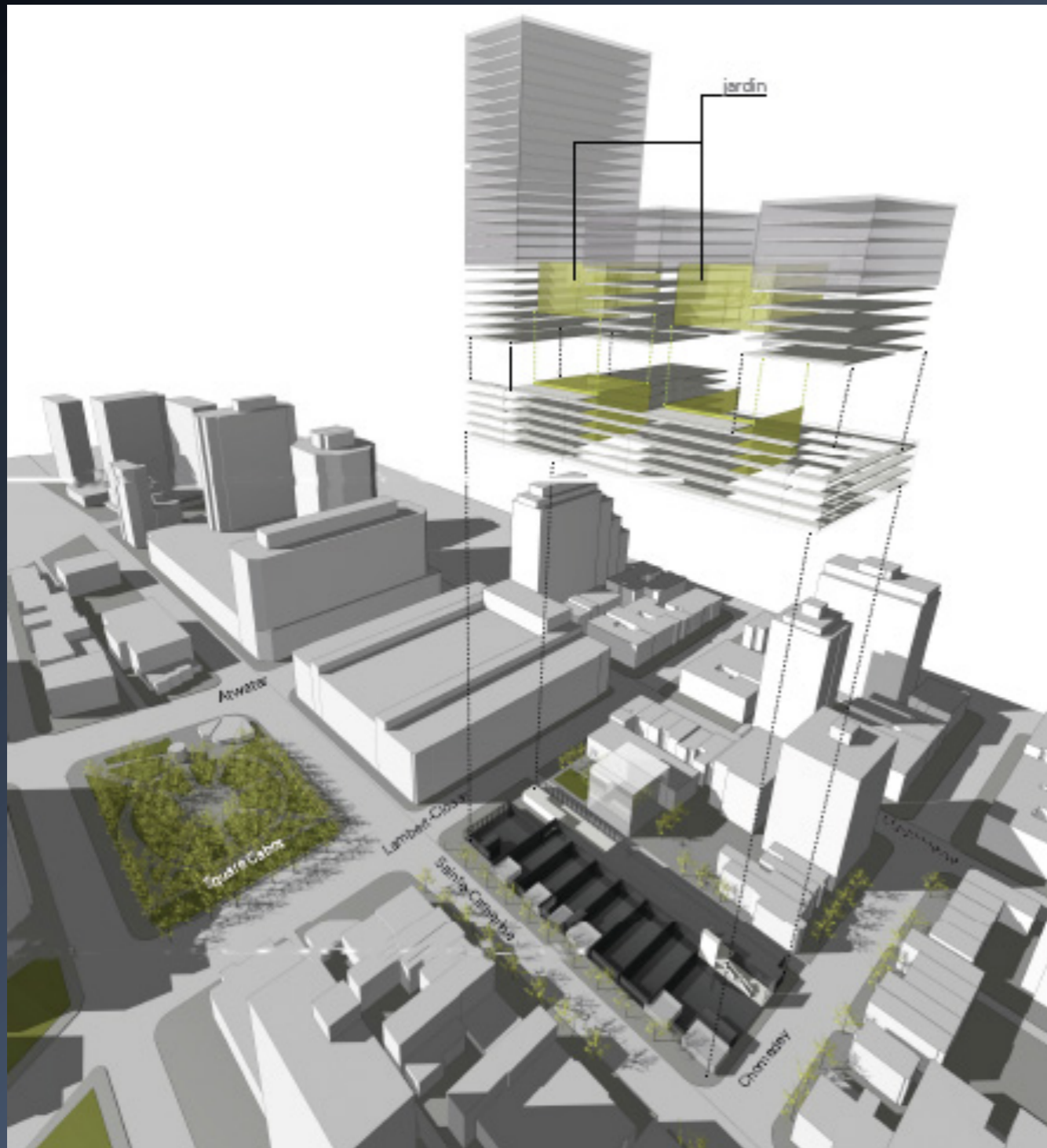
Division de l'urbanisme

Ville-Marie

Montréal



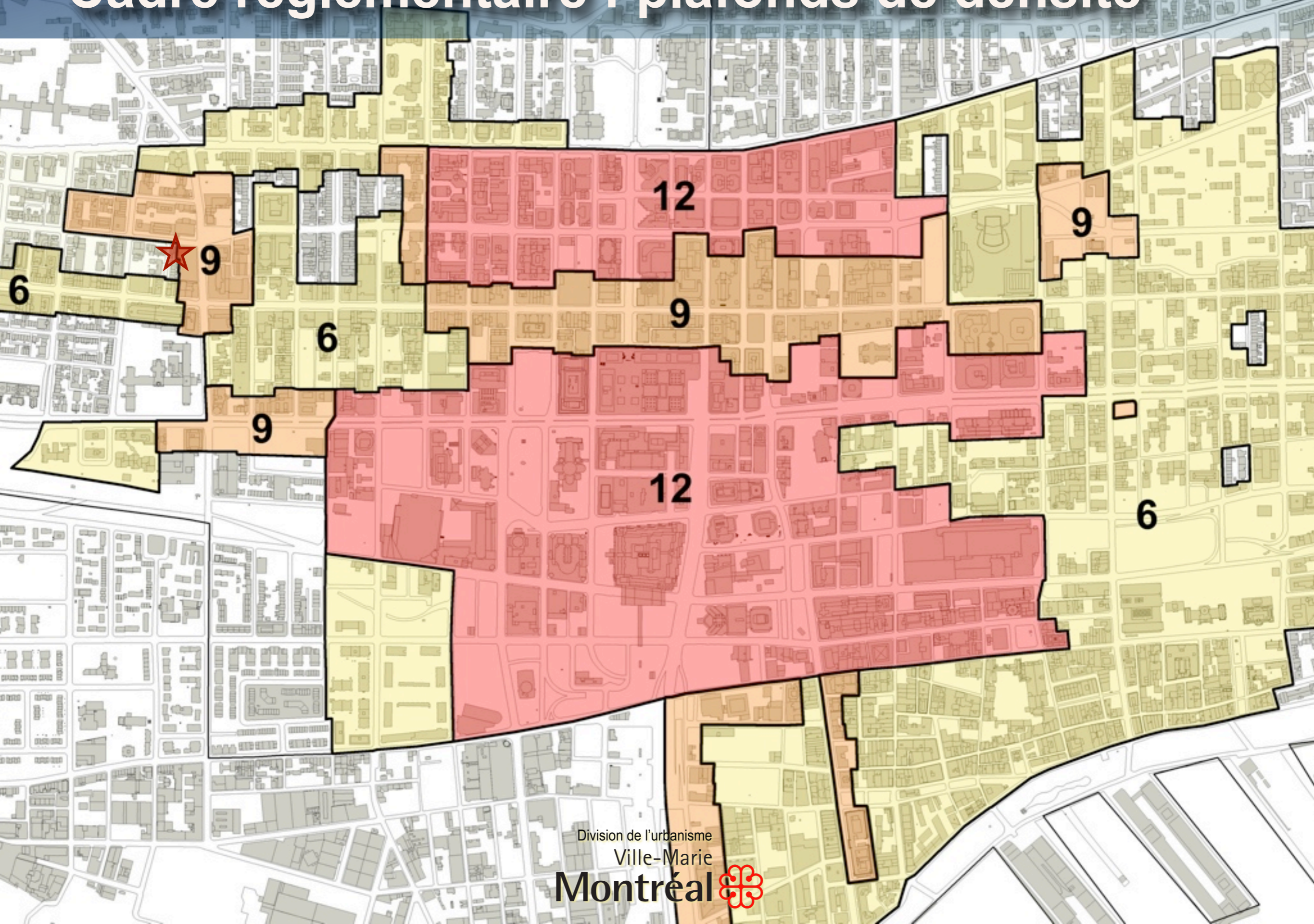
Le projet (suite)



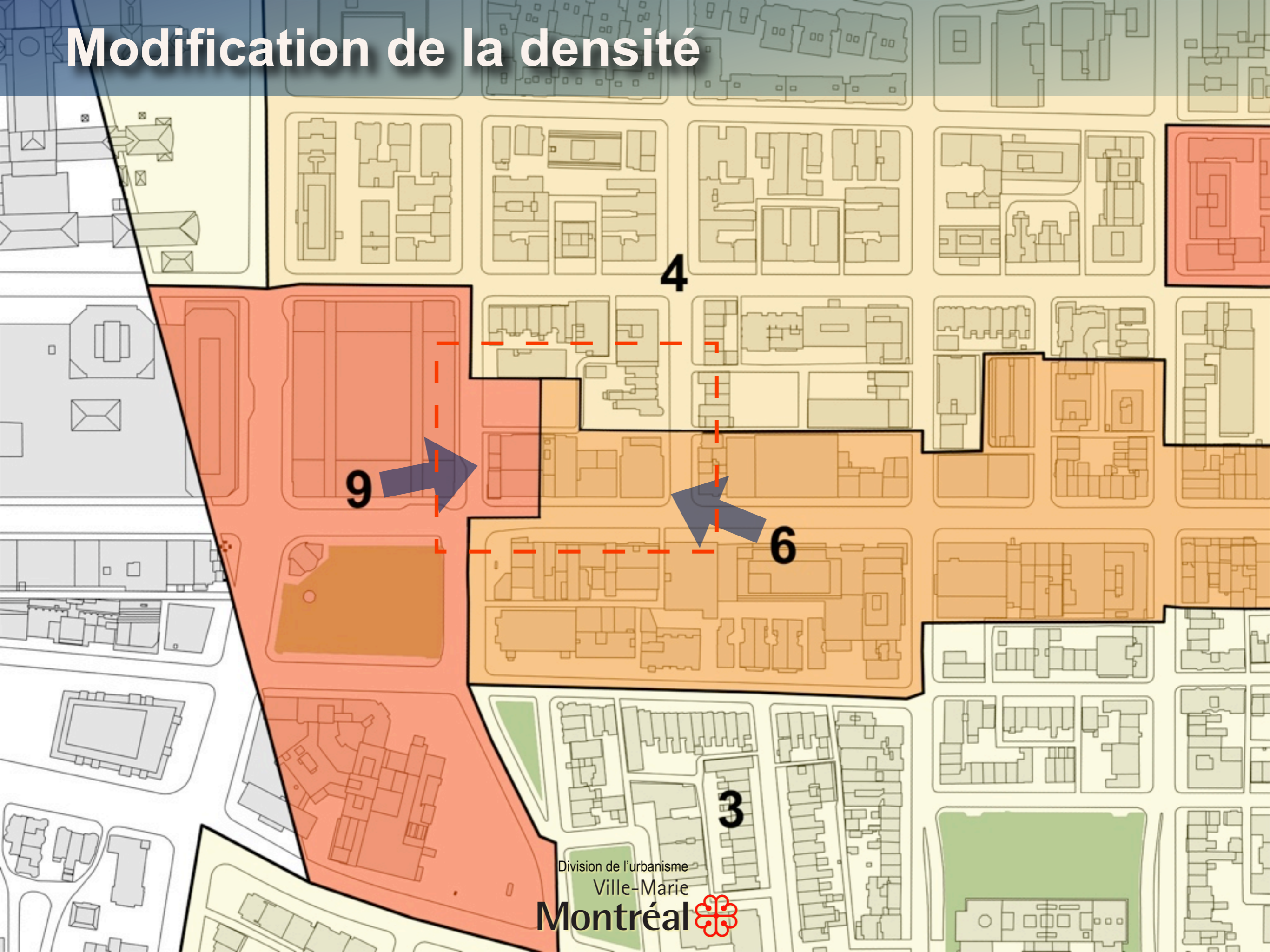
Concept architectural :

- un basilaire de 4 à 6 étages, soit 13 à 21 mètres;
- deux «tours» de 10 étages, soit 29 mètres;
- une tour de 25 étages, soit au plus 70 mètres;
- deux jardins sur le toit du basilaire et un jardin sur la rue Lambert-Closse;
- démolition des édifices existants (intégration de certains éléments patrimoniaux).

Cadre réglementaire : plafonds de densité



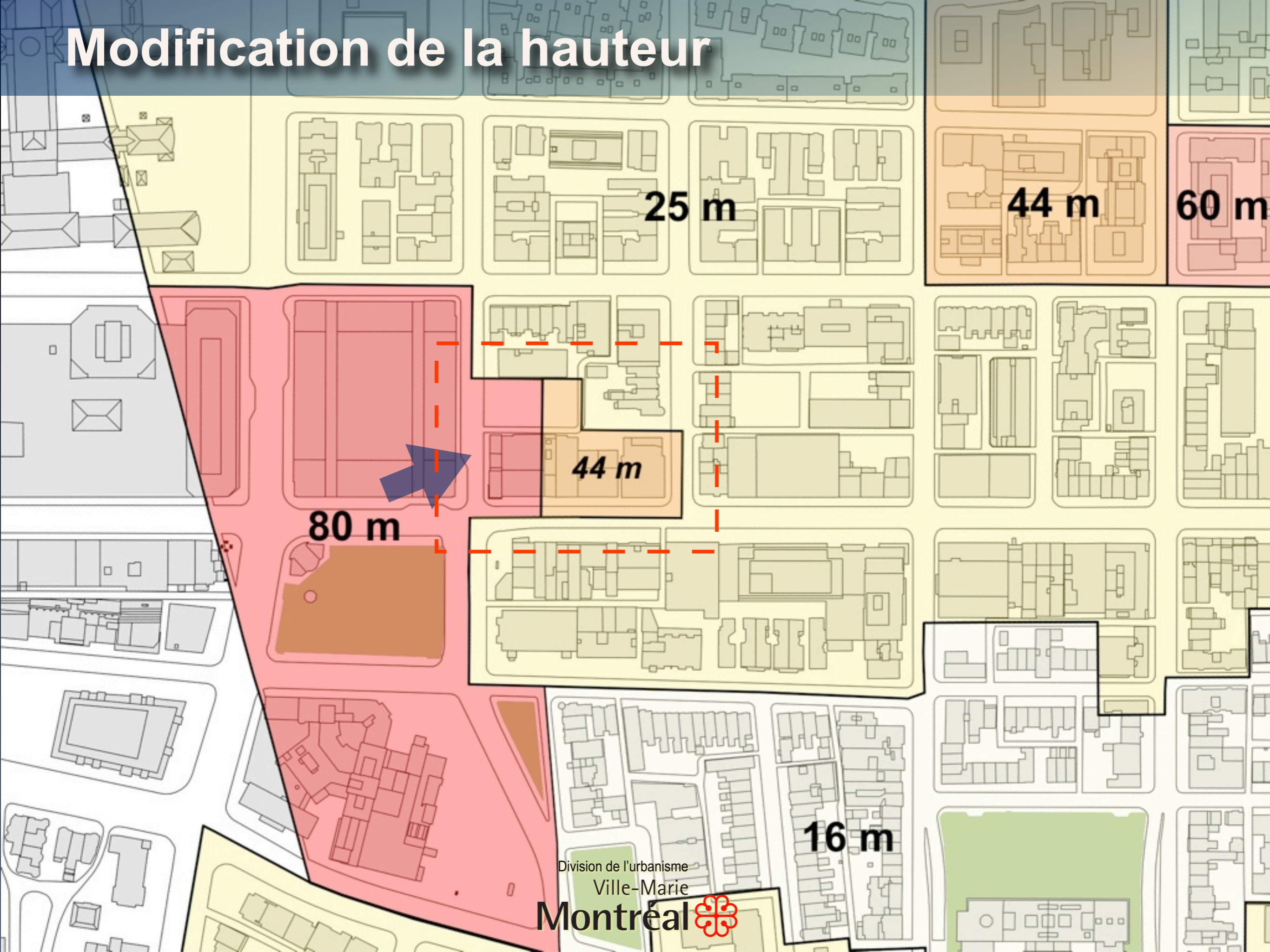
Modification de la densité



Division de l'urbanisme
Ville-Marie

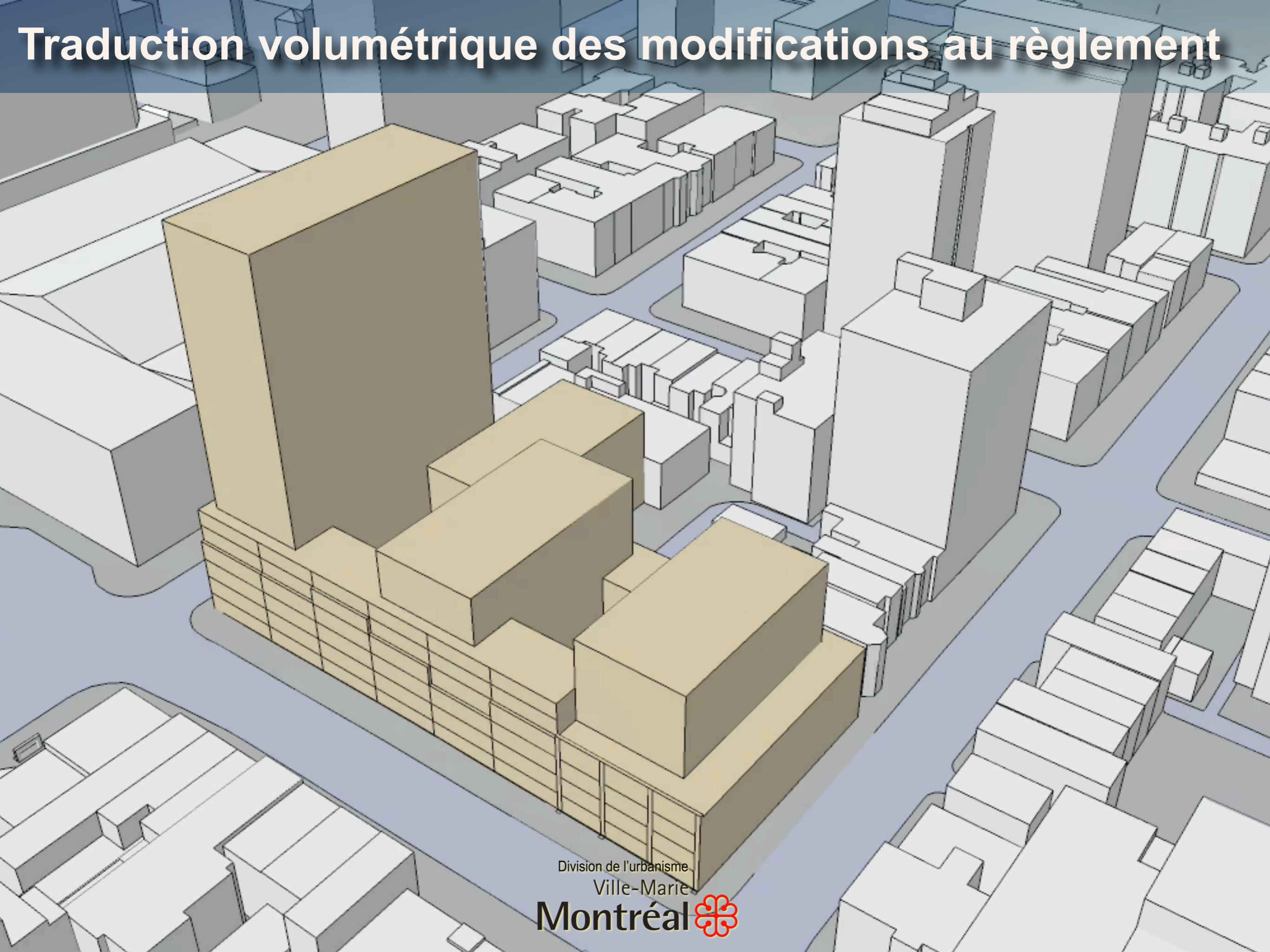
Montréal 

Modification de la hauteur



Division de l'urbanisme
Ville-Marie

Montréal 



Traduction volumétrique des modifications au règlement

Division de l'urbanisme
Ville-Marie

Montréal 

Autres analyses du projet

- ★ trois expertises concernant l'état du Séville;
- ★ expertise et énoncé d'intérêt patrimonial;
- ★ étude d'impact sur la circulation;
- ★ étude d'ensoleillement;
- ★ étude préliminaire d'impacts éoliens;
- ★ étude d'impacts visuels sur la montagne.

Les études d'impacts

- ★ **Ensoleillement** : coin Chomedey-Ste-Catherine, jardins intérieurs et rue Lambert-Closse ombragés mais trottoirs rue Ste-Catherine restent ensoleillés 6h consécutives; pas d'impact sur square Cabot;
- ★ **Vent** : impact marginal orientation est-ouest (niveau trottoir Ste-Catherine) mais perturbations existantes orientation nord-sud (immeubles en hauteur bld De Maisonneuve); l'impact de la tour de 25 étages sur les vents est à l'étude;
- ★ **Impacts visuels** : règlement de contrôle intérimaire protège relations visuelles entre le mont Royal, le fleuve et le milieu urbain (vues protégées à partir du Belvédère et du canal Lachine; Cedar-C-d-Neiges est une vue secondaire, impact minimal Lambert-Closse-Ste-Catherine).

Projet de règlement - approche patrimoniale

- ★ FAÇADE SÉVILLE NE PEUT ÊTRE QUE DIFFICILEMENT CONSERVÉE MAIS ÉLÉMENTS POURRAIENT ÊTRE PRÉLEVÉS, MOULÉS, REPRODUITS;
- ★ RÈG. PIERRE GRISE, GRÈS ROUGE, ARRIÈRE SÉVILLE;
- ★ Articles 11 et 27 : cond. de démolition (intégrer éléments en tout ou en partie, demande permis conforme (retraits), étude d'intégration, devis technique;
- ★ Article 28 : doc. détaillée, photos, relevés bâtis patrimoniaux;
- ★ Article 21 : pas d'éléments patrimoniaux au sol;
- ★ Article 31 : critères relatifs à la démolition et à la conservation (soin, temps imparti, méthodes...)

Projet de règlement - hauteurs et usages

- ★ MODULER LE BASILAIRE NOTAMMENT COIN STE-CATHERINE-CHOMEDEY ET UTILISER EXPRESSION ARCHITECTURALE POUR ANIMER BASILAIRE CÔTÉ O.
- ★ Article 11 : retrait de 4,50m à une hauteur de 13 m coin Ste-Catherine et Chomedey afin de rappeler le volume Séville;
- ★ Article 13 : retraits, avancées, proportions (Titre VIII);
- ★ Article 31 : critères relatifs aux hauteurs, retraits et volumes (intégration au secteur, notamment à la rue Chomedey (3 à 4 ét.), encadrement vues sur le mont Royal, intégration des éléments mécaniques et implantation usage commercial, communautaire ou socio-culturel aux endroits où des éléments patrimoniaux sont conservés).

Projet de règlement - traitement architectural

- ★ RÉVISION ARCHITECTURALE (TITRE VIII) LORS DE LA DEMANDE DE PERMIS (CCU);
- ★ CARACTÉRISTIQUES ET RICHESSE ARCHITECTURALES DE LA RUE STE-CATHERINE (VARIÉTÉ, RYTHME, ÉCHELLE)
- ★ Article 31 : critères relatifs au secteur d'insertion, à la mise en valeur des éléments patrimoniaux, aux qualités architecturales de la rue Ste-Catherine et à la correspondance du traitement avec les usages ainsi qu'avec les retraits et les différents plans du projet.

Recommandation

- Considérant
- que les principales réserves des instances consultatives ont été prises en considération;
- que le projet entraînera une revitalisation du secteur;
- que les modifications réglementaires requises respectent la répartition des densités du Plan d'Urbanisme du secteur;
- que ces modifications s'inscrivent dans l'orientation de planification du secteur (PPU);
- La direction de l'aménagement et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie recommande ce projet.

Procédure et prochaines étapes

- ★ Dépôt du rapport de l'office de consultation publique de Montréal au CE;
- ★ Modifications du projet de règlement en réponses aux commentaires émis dans le rapport de l'OCPM;
- ★ Adoption en deuxième lecture du projet de règlement (art.89 de la Charte) et du projet de modification au Plan d'urbanisme;
- ★ Processus d'approbation référendaire s'il y a lieu;
- ★ Révision architecturale (titre VIII);
- ★ Émission du permis.

