

PROJETS DE RÈGLEMENTS P-09-013 ET P-04-047-75

PROJET DE REDÉVELOPPEMENT DE L'ÎLOT SÉVILLE

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

LE 15 JUIN 2009

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Tél. : (514) 872-3568
Télec. : (514) 872-2556
Internet : www.ocpm.qc.ca
Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2007
Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2007
ISBN 978-2-923638-45-4 (imprimé)
ISBN 978-2-923638-46-1 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.



PROJETS DE RÈGLEMENTS P-09-013 ET P-04-047-75

Projet de redéveloppement de l'îlot Séville

Rapport de consultation publique

Le 15 juin 2009



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
Télécopieur : 514 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le 15 juin 2009

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Claude Dauphin, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur le projet de redéveloppement de l'îlot Séville (Projets de règlements P-09-013 et P-04-047-75). Le promoteur, la compagnie Claridge propose de redévelopper la partie sud de l'îlot Séville située sur la rue Sainte-Catherine ouest entre les rues Chomedey et Lambert-Closse en érigeant trois tours comprenant 635 logements destinés à répondre aux besoins de la clientèle étudiante ainsi que des espaces commerciaux et des locaux communautaires, récréatifs et administratifs.

Environ 120 personnes ont participé aux séances de consultation publique. La commission a reçu 13 mémoires et présentations verbales. Le projet reçoit un accueil favorable de la part des citoyens et des groupes participants; la requalification de l'îlot est perçue comme une initiative de revitalisation d'une partie du quartier qui a perdu son attrait. Certaines préoccupations ont par ailleurs été soulevées notamment concernant la clientèle à desservir, la protection des immeubles anciens de l'îlot, les hauteurs prévues des bâtiments et le débarcadère de la ruelle aménagée à l'arrière du site.

Bien que la commission reconnaisse le besoin de logements pour les étudiants, elle constate que le promoteur n'a pas encore pris d'entente pour garantir la clientèle visée. L'initiative proposée par Claridge pourrait alors permettre une plus grande mixité des populations dans le secteur comme le souhaite une majorité d'intervenants à l'audience. La commission recommande par conséquent que le projet vise une clientèle élargie et que la stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville s'applique au projet.

Il faut malheureusement constater l'état de délabrement du théâtre Séville, un édifice cité monument historique par la Ville. Au chapitre de la protection du patrimoine, la commission est d'avis que la Ville devrait mettre en place des stratégies de conservation et des outils assurant le maintien en bon état des immeubles qu'elle cite. Les commissaires recommandent également que les immeubles anciens de l'îlot soient évalués afin de favoriser la conservation des éléments patrimoniaux significatifs dans une perspective novatrice de design, le cas échéant. Les études devraient donc être complétées.

A l'instar d'une majorité de participants et de l'ensemble des instances consultatives de la Ville, la commission recommande d'abaisser la tour de 25 étages prévue à l'angle des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse afin de maintenir l'immeuble à une hauteur correspondant aux édifices existants les plus élevés ceinturant le square Cabot. Pour assurer une cohabitation harmonieuse de la volumétrie du projet avec le caractère de quartier de l'îlot, elle propose également de moduler le basilaire de manière à ce qu'il reflète mieux l'échelle des piétons.

Le projet de redéveloppement de l'îlot Séville comprend l'aménagement d'une ruelle à l'arrière de l'îlot. Cette ruelle conduit à l'accès principal des résidences étudiantes du côté de la rue Lambert-Closse. Au centre de la ruelle, un débarcadère serait aménagé pour les camions de livraison. Puisque le débarcadère risque de créer des nuisances sonores réelles pour les résidents et que la sécurité de la ruelle inquiète beaucoup, la commission recommande au promoteur d'étudier la possibilité que les livraisons se fassent directement sur la rue Sainte-Catherine et que le débarcadère soit éliminé.

Finalement, pour permettre au concept d'aménagement d'évoluer au mieux pour tous les intéressés, la commission recommande à la Ville et à l'arrondissement Ville-Marie de mettre sur pieds un comité de concertation et de suivi élargi formé de résidents et d'organismes du milieu qui traite notamment des engagements à inscrire à l'Accord de développement.

Le 15 juin 2009
Monsieur Gérald Tremblay
Monsieur Claude Dauphin

3

L'Office rendra ce rapport public le 29 juin 2009, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,

Louise Roy

c.c. M. André Lavallée, vice-président du comité exécutif
Responsable de l'Office de consultation publique de Montréal

Tables des matières

Introduction.....	1
1 Le projet.....	3
1.1 La mise en contexte.....	3
1.2 L'histoire du secteur et de l'îlot	4
1.3 Le concept d'aménagement et les objectifs visés par le promoteur	5
1.4 L'encadrement règlementaire.....	7
2. Les préoccupations et les opinions des participants.....	9
2.1 L'accueil du projet	9
2.2 Le patrimoine	10
2.3 Les hauteurs et la volumétrie	11
2.4 Le square Cabot.....	13
2.5 La ruelle.....	14
2.6 Les jardins	15
2.7 Le stationnement pour les véhicules et pour les vélos	15
2.8 Le développement durable	16
2.9 Logement abordable et social et les clientèles	16
2.10 L'espace communautaire.....	17
2.11 Les commerces	18
2.12 Le développement et le suivi du projet	18

3	L'analyse de la commission.....	21
3.1	La raison d'être du projet	21
3.1.1	Les clientèles et les besoins du quartier.....	23
3.1.2	Les installations communautaires.....	25
3.2	Le patrimoine	25
3.2.1	La valeur patrimoniale de l'îlot Séville et de ses bâtiments	25
3.2.2	L'approche patrimoniale du promoteur	30
3.3	Le concept d'aménagement.....	35
3.3.1	La volumétrie.....	35
3.3.2	Les espaces publics et les accès aux bâtiments	43
3.3.3	Les déplacements et le stationnement	45
3.4	Les considérations environnementales.....	50
3.5	La concertation et le suivi	51
	Conclusion	53
	Annexe 1	
	Annexe 2	
	Annexe 3	
	Annexe 4	

Introduction

La compagnie Claridge (158115 Canada Inc.) propose de redévelopper la partie sud de l'îlot Séville située sur la rue Sainte-Catherine ouest entre les rues Chomedey et Lambert-Closse. Sur l'îlot se trouve notamment l'ancien théâtre Séville, construit en 1928 et cité en 1990 par la Ville de Montréal comme monument historique, ainsi que d'autres immeubles vacants.

Le promoteur envisage construire 635 logements pour étudiants totalisant 1 155 chambres, des espaces commerciaux et des locaux communautaires, récréatifs et administratifs. Un jardin public et deux privés seront aménagés, de même qu'une ruelle donnant accès aux logements et au débarcadère.

La réalisation de ce projet nécessite des modifications règlementaires. Ainsi, le Conseil municipal a adopté, lors de son assemblée du 23 février 2009, le projet de règlement P-09-013 intitulé « Règlement autorisant la démolition, la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel et commercial situé sur la rue Sainte-Catherine Ouest, entre les rues Chomedey et Lambert-Closse » et le projet de règlement P-04-047-75 intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal ». L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a reçu le mandat du Conseil municipal de tenir une consultation publique sur ce projet en vertu des chapitres 3 et 5 de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal* (résolution CM09 0108 du 23 février 2009).

Institué en 2002 par l'article 75 de la *Charte de la Ville de Montréal*, l'OCPM a pour mission de réaliser des mandats de consultation publique relativement aux différentes compétences municipales en urbanisme et en aménagement du territoire et sur tout projet désigné par le Conseil municipal ou le Comité exécutif. Le présent rapport est le fruit du travail de la commission constituée par l'OCPM pour tenir la consultation publique sur le projet de redéveloppement de l'îlot Séville.

L'avis annonçant la consultation a été publié le 25 mars 2009. La partie publique s'est déroulée lors de deux soirées. Tout d'abord, une première séance a eu lieu le 7 avril où les citoyens ont pu

prendre connaissance du projet et questionner le promoteur et les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie. Ensuite, le 23 avril une séance d'audition des opinions a eu cours. La commission a reçu dix mémoires écrits, dont sept lui ont été présentés, ainsi que trois présentations verbales. Au total, plus de 120 personnes ont participé à la consultation publique. Les renseignements relatifs au mandat et à la documentation sont disponibles aux annexes 1 et 2 respectivement.

Le rapport de la commission comprend trois chapitres. Le premier chapitre présente le projet de redéveloppement de l'îlot Séville ainsi que les projets de règlement visant à encadrer sa réalisation. Le second chapitre propose une synthèse des préoccupations et opinions des participants à la consultation. Dans le troisième chapitre, la commission rend compte de son analyse et des conclusions qu'elle en tire.

1 Le projet

1.1 La mise en contexte

L'îlot Séville est localisé dans l'arrondissement de Ville-Marie et se situe dans le quadrilatère des rues Sainte-Catherine, Chomedey, Lambert-Closse et du boulevard De Maisonneuve. Il s'inscrit dans un secteur comprenant plusieurs institutions d'enseignements, dont l'Université Concordia, les collèges Dawson et Lasalle. D'autres institutions comme le Centre canadien d'architecture et l'Hôpital pour enfants de Montréal caractérisent ce secteur de la ville, communément appelé le Village Shaughnessy. Cette partie de l'arrondissement est composée de plusieurs commerces qui sont principalement situés sur la rue Sainte-Catherine. On y retrouve aussi des espaces commerciaux importants tels que le Centre de divertissement Forum-Pepsi et la Place Alexis-Nihon, ainsi que des immeubles résidentiels.

Le site visé par le projet se limite à la partie sud de l'îlot. Celui-ci comprend l'ancien théâtre Séville et d'autres immeubles. Tous les bâtiments sont actuellement vacants.

La partie nord de l'îlot est composée de deux immeubles résidentiels, un de sept étages et un autre de quinze sur le boulevard De Maisonneuve. Du côté de la rue Lambert-Closse, se situent un immeuble à bureau et une clinique sportive. Puis sur la rue Chomedey, on retrouve des maisons de style victorien. Le refuge pour femmes Chez Doris y a d'ailleurs pignon sur rue, soit immédiatement à l'arrière du théâtre Séville.

Au sud-ouest de l'îlot sont localisés le square Cabot, la station de métro Atwater et un carrefour important d'autobus de la Société de transport de Montréal. Enfin, la piste cyclable sur le boulevard De Maisonneuve passe directement au nord de l'îlot. La figure 1 situe le projet dans son contexte.

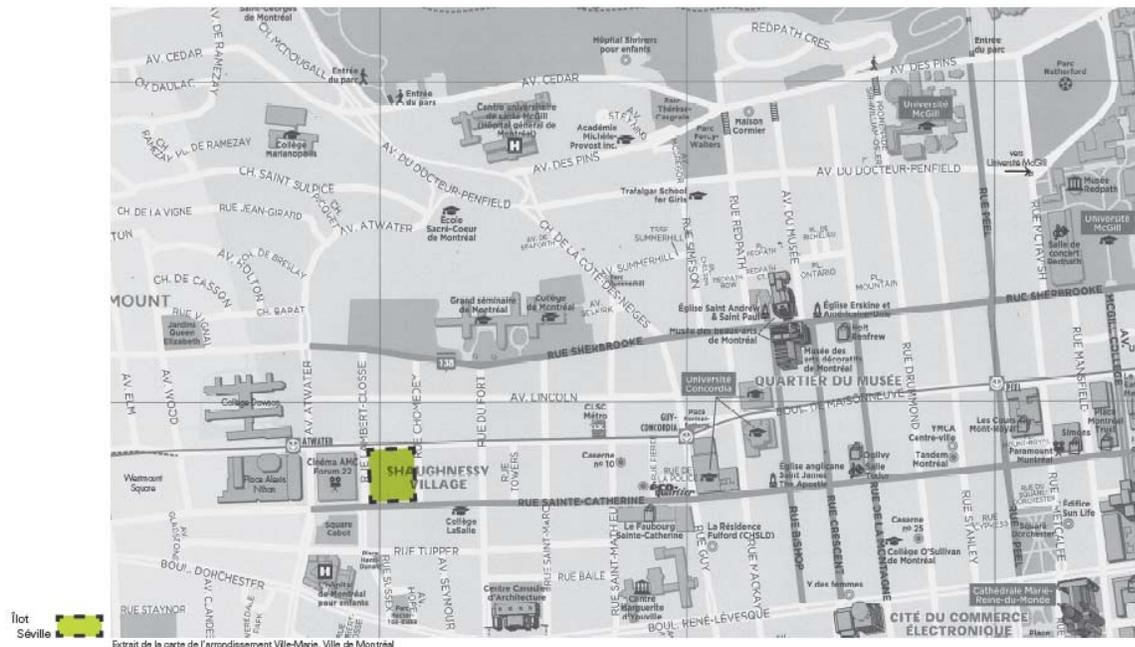


Figure 1 : La localisation du projet

1.2 L'histoire du secteur et de l'îlot

Situé dans le district Peter-McGill¹, le Village Shaughnessy a une histoire qui remonte au milieu du XVII^e siècle, alors que l'ordre des sulpiciens a reçu ce territoire de la part du Roi de France en 1663. L'appellation du Village Shaughnessy provient par ailleurs du nom du président du Canadien Pacifique, Thomas Shaughnessy qui fit construire sa maison dans ce secteur en 1874².

Vers la fin du XIX^e siècle, à l'apogée de la Révolution industrielle, la rue Sainte-Catherine connaît une expansion commerciale importante. C'est aussi à cette époque, principalement avant la crise économique des années 1930, que plusieurs théâtres voient le jour dans différents quartiers de la métropole. C'est en 1928 qu'est érigé le théâtre Séville sur le site de l'ancienne église méthodiste Douglas selon les plans de l'architecte Louis-Joseph Cajetan Dufort (1868-

¹ Ce district est délimité par les rues Sherbrooke, Guy, Atwater et par l'autoroute Ville-Marie.

² Ville de Montréal, Village Shaughnessy, [en ligne (avril 2009) : http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=87,2373465&_dad=portal&_schema=PORTAL]

1936)³. Le décor intérieur du théâtre Séville fut exécuté par le célèbre décorateur Emmanuel Briffa (1875-1955) qui peignit son plafond représentant un ciel étoilé. Ce décor de style « atmosphérique » fut simplifié en 1950 par Oscar Glas. À la fin des années 1940, le théâtre accueillait des spectacles de musique populaire et fut par la suite transformé en cinéma. En 1968, un incendie causa des dommages importants à l'édifice. Le cinéma fut exploité jusqu'au milieu des années 1980, avant de fermer ses portes définitivement. En 1990, la Ville de Montréal cita le théâtre Séville comme monument historique. Le théâtre fut laissé à l'abandon suite à sa fermeture à un point tel que le mur donnant sur la rue Chomedey s'écroula. Les éléments intérieurs ont ensuite été démolis, si bien qu'il ne reste aujourd'hui que la façade et le mur arrière où sont enchâssées les pierres de l'ancienne église Douglas. La façade du théâtre est maintenant soutenue par un support structural ajouté pour des raisons de sécurité.

1.3 Le concept d'aménagement et les objectifs visés par le promoteur

Avec son projet, le promoteur vise à répondre aux besoins d'une clientèle estudiantine. Il prévoit ériger trois tours comprenant 635 logements étudiants totalisant 1 155 chambres. Deux tours auraient une hauteur de 28,8 m (10 étages). La première serait située à l'angle des rues Sainte-Catherine et Chomedey. La seconde serait au centre de l'îlot. La troisième tour, localisée à l'intersection des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse, aurait une hauteur de 69,7 m (25 étages). À l'arrière est prévue une construction de 20,7 m (7 étages) qui accueillerait aussi des logements pour étudiants. Également, un basilaire d'une hauteur de 18,0 m (6 étages) serait construit le long de la rue Sainte-Catherine. Ce basilaire s'abaisserait à une hauteur de 12,6 m à l'angle des rues Sainte-Catherine et Chomedey, lieu qui correspond à l'emplacement actuel de l'ancien théâtre Séville. Le promoteur désire ainsi rappeler les dimensions du théâtre dont la démolition serait prévue, tout comme l'ensemble des édifices de la partie sud de l'îlot. Enfin, le basilaire serait fragmenté pour s'harmoniser au rythme des bâtiments de la rue Sainte-Catherine. La figure 2 représente les hauteurs projetées et la fragmentation du basilaire dans le contexte urbain des environs.

³ Parmi ses œuvres les plus connues, Louis-Joseph Cajetan Dufort a conçu, en collaboration avec l'architecte Alphonse Piché, le théâtre Maisonneuve (1910-1911) et le marché Maisonneuve (1914) et, en association avec l'architecte Louis-Joseph Théophile Décary (1882-1952), le théâtre Corona.

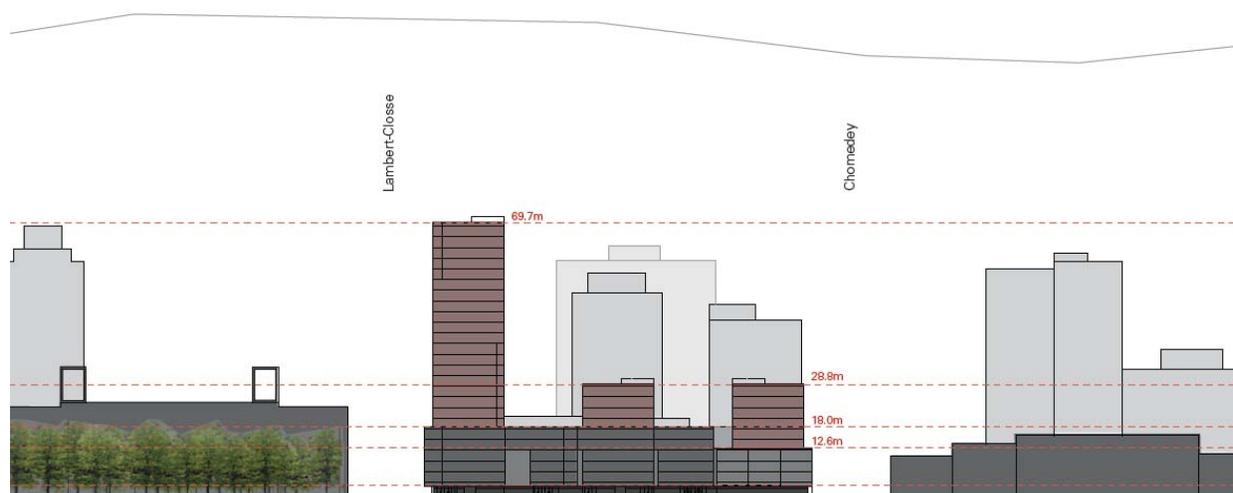


Figure 2 : Les hauteurs et la fragmentation du basilaire.

En plus des logements étudiants, le promoteur prévoit implanter, au sein du basilaire, des commerces le long de la rue Sainte-Catherine. La vocation commerciale n'était pas déterminée au moment de la consultation publique, mais le promoteur souhaite qu'un certain nombre des commerces puissent combler les besoins des étudiants. Aussi, il favorise l'implantation d'un café dans la partie où se trouve le théâtre Séville. Le café pourrait inclure des éléments commémoratifs du théâtre.

À l'arrière du site, des espaces communautaires, des locaux administratifs, un centre sportif et un débarcadère seraient aménagés. Une ruelle est projetée dans cette partie arrière du site d'est en ouest, soit de la rue Chomedey à la rue Lambert-Closse. L'entrée principale aux résidences serait accessible à partir de cette ruelle, près de la rue Lambert-Closse. Un autre accès au bâtiment serait situé du côté de la rue Chomedey. De plus, toujours à l'arrière du site, un jardin public serait aménagé du côté de la rue Lambert-Closse ainsi qu'un espace de verdure adjacent à la ruelle existante. Également, deux jardins privés seraient construits au deuxième niveau entre les tours.

Le promoteur prévoit environ 95 cases de stationnements pour voitures, 50 places de stationnement pour vélos en sous-sol et 50 autres à l'extérieur. L'accès au stationnement

souterrain pour voitures se fera à partir de la rue Lambert-Closse. 100 places additionnelles de stationnements pour automobiles pourraient éventuellement s'ajouter au projet. La figure 3 ci-dessous représente le plan d'aménagement du premier niveau.



Figure 3 : Plan d'aménagement.

Une fois que les autorisations municipales auront été obtenues, le promoteur prévoit qu'une année sera nécessaire pour terminer les études et les plans architecturaux avant de pouvoir mettre en chantier le projet. Selon le promoteur, 24 mois seront nécessaires pour construire les édifices prévus (M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 102).

1.4 L'encadrement réglementaire

Pour permettre la réalisation du projet, le conseil municipal a adopté, lors de son assemblée du 23 février 2009, le projet de règlement P-04-047-75 intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal » et le projet de règlement P-09-013 intitulé « Règlement

autorisant la démolition, la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel et commercial situé sur la rue Sainte-Catherine Ouest, entre les rues Chomedey et Lambert-Closse ».

Le Plan d'urbanisme actuel autorise pour le site une hauteur maximale de 25,0 m. Le projet déroge donc en terme des hauteurs puisque deux des trois tours auront 28,8 m et la plus élevée atteindra 69,7 m. Le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme prévoit alors hausser à 44,0 m la hauteur permise sur la portion est du site et à 80,0 m sur le tiers ouest du site. Sur le plan de la densité, le Plan d'urbanisme autorise un coefficient de 6 à l'avant du terrain visé et de 4 à l'arrière. Le projet de règlement prévoit l'étendre à 6 sur la portion est du site et à 9 sur le tiers ouest du site.

Le projet de redéveloppement de l'îlot Séville déroge également au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. Le règlement d'urbanisme autorise une hauteur maximale de 16,0 m, alors qu'un des bâtiments s'élèverait jusqu'à 69,7 m. De plus, une densité de 6 est autorisée à l'avant du terrain et une densité de 3 à l'arrière alors que le projet propose une densité de 6 pour la plus grande partie du site et de 9 sur la portion ouest.

2. Les préoccupations et les opinions des participants

Plus de 120 personnes ont participé à la consultation publique sur le projet de redéveloppement de l'îlot Séville dont plusieurs résidents du Village Shaughnessy, des groupes communautaires et des regroupements de citoyens. Rappelons qu'en deuxième partie de l'audience, la commission a reçu dix mémoires écrits, dont sept lui ont été présentés, ainsi que trois présentations verbales. Ce chapitre propose une synthèse des interventions des participants.

2.1 L'accueil du projet

Les participants à l'audience publique se réjouissent de voir qu'un projet verra le jour sur l'îlot Séville. L'état de délabrement avancé du site incommode les résidents du quartier depuis plusieurs années et nuit à la vitalité commerciale du secteur. Ainsi, plusieurs espèrent que la concrétisation de ce projet permettra de revitaliser ce secteur de la ville et de redonner un élan aux commerces de la rue Sainte-Catherine.

Plusieurs résidents et groupes communautaires ont toutefois émis certaines réserves sur différents aspects du projet. Entre autres, la démolition du théâtre Séville, qui est un bâtiment cité monument historique par la Ville de Montréal, est l'objet de préoccupations, tout comme la démolition des autres édifices de l'îlot.

De plus, bon nombre de résidents et d'organismes considèrent la tour de 25 étages projetée comme étant trop élevée par rapport à l'échelle du quartier. Ainsi, certains souhaitent que la hauteur de cette tour soit abaissée ou encore que la disposition des trois tours soit revue.

Également, plusieurs ont dénoncé la présence du débarcadère dédié aux livraisons dont l'accès se ferait à partir d'une ruelle aménagée à l'arrière du site. Ils craignent que la venue de camions de livraison ne dérange leur quiétude. Ces préoccupations seront présentées de façon détaillée dans les sections qui suivent.

2.2 Le patrimoine

Parmi les participants qui se sont prononcés sur la question patrimoniale, différents points de vue ont été présentés. Des participants sont en faveur de la démolition des immeubles, tandis que d'autres réclament que l'on conserve certains immeubles et que soient faites des études patrimoniales plus poussées. Aussi, certains dénoncent l'inaction de la Ville pour avoir laissé se dégrader le théâtre Séville.

La Table de concertation du quartier centre-ville ouest considère que le promoteur a démontré que le théâtre Séville était dans un très mauvais état et qu'il était irrécupérable. Elle considère de plus que les autres bâtiments de l'îlot ont perdu leurs qualités d'origines. Dans cette perspective, elle préconise la récupération de matériaux des immeubles pour la conception du jardin public (doc. 9.6, p. 7). De plus, un professeur émérite de l'École d'architecture de l'Université de Montréal, se dit d'accord avec la démolition du théâtre, considérant son état de détérioration avancé, mais déplore du même coup que rien n'a été fait pour le préserver (M. Jean-Claude Marsan, doc. 8.2, p. 1).

Héritage Montréal dénonce aussi que la Ville ait laissé se dégrader le théâtre :

« ...nous regrettons surtout que les mêmes autorités municipales qui ont reconnu l'intérêt du patrimoine de ce secteur dans le Plan d'urbanisme ou dans l'attribution d'un statut de citation à l'ancien Théâtre Séville, l'aient laissé se dégrader à un tel point, contrairement à l'exigence de la loi » (doc. 10.3, p. 7).

De plus, Héritage Montréal s'interroge sur les propositions faites par le promoteur pour évoquer la mémoire des lieux. Dans un premier temps, cet organisme considère que la relocalisation des pierres de grès rouge dans le jardin public réduit la prise en compte du patrimoine à une simple préservation et intégration de certains éléments ou fragments architecturaux (doc. 10.3, p. 7). Dans un second temps, Héritage Montréal doute de l'efficacité de rappeler le Séville en reconstruisant le volume du théâtre dans le basilaire projeté. Le promoteur devrait de plus prévoir un médium de commémoration, accessible au public, qui expliquerait le sens et l'histoire du Séville. (doc. 10.3, p. 10).

Quelques organismes militent en faveur de la conservation des immeubles et des façades. Du même coup, l'échelle de la rue Sainte-Catherine serait préservée. En ce sens, l'Association du village Shaughnessy souhaite que soient préservées les façades d'intérêt pour qu'elles puissent servir d'arcade aux commerces tout en incluant des terrasses (doc. 9.5, p. 4). D'autres demandent que soit mené des études pour évaluer la viabilité des bâtiments (Interaction du quartier Peter McGill, doc. 9.1, p. 2-3; Art Deco Montréal, doc. 10.1, p. 1). En plus de demander la préservation de certains immeubles et d'études supplémentaires pour évaluer la viabilité des bâtiments, Interaction du quartier Peter-McGill considère que le mur nord du théâtre, qui est constitué de l'ancien mur de l'église méthodiste Douglas, devrait être conservé (doc. 9.1, p. 2-3).

2.3 Les hauteurs et la volumétrie

Plusieurs participants émettent des réserves par rapport à la tour de 25 étages, tandis que d'autres n'y voient pas d'objections.

C'est le cas de la Table de concertation du quartier centre-ville ouest et d'Héritage Montréal qui acceptent la proposition du promoteur visant la construction de la tour de 25 étages. Cependant, les deux organismes soutiennent que la tour devra avoir une grande qualité architecturale, à cause de son emplacement stratégique et pour bien encadrer le square Cabot (doc. 9.7, p. 8; doc. 10.3, p. 8). Héritage Montréal ajoute que l'expression volumétrique et architecturale du projet devra faire l'objet d'études plus poussées particulièrement pour évaluer sa relation avec la rue Sainte-Catherine :

« Une telle proposition devra donc être examinée pour que la réponse architecturale, y compris dans la disposition du volume élevé sur le basilaire et son recul par rapport à la rue Sainte-Catherine, soit conçue pour prévenir efficacement les impacts négatifs quant au caractère de la rue, l'ensoleillement ou les vents, et apporter le réel bénéfice d'un repère nouveau qui contribue positivement à l'expérience des usagers de la rue Sainte-Catherine en termes d'échelle, d'attrait et d'animation du rez-de-chaussée ou de la silhouette générale » (doc 10.3, p. 8).

De son côté, l'Association du village Shaughnessy considère que les hauteurs des tours devraient être plus en harmonie avec celles des édifices du quartier. Deux citoyens considèrent que les

hauteurs des trois tours devraient être réparties de façon plus équilibrée (M. Anthony Kirby, doc. 9.7, p. 1; M. Robert Hagaly, doc. 8.2, p. 42-43). Interaction du quartier Peter-McGill croit aussi que la disposition des tours devrait être revue. Cet organisme suggère de reconfigurer les hauteurs, car les édifices « les plus marquants » de la rue Sainte-Catherine comportent trois, six, douze et quinze étages, et ces hauteurs seraient plus appropriées pour le quartier (doc. 9.1, p. 4).

Par ailleurs, l'Association du village Shaughnessy craint que l'autorisation de construire un édifice de 25 étages crée un précédent : « Il faut craindre que, comme c'est l'habitude dans le développement de Montréal, on se serve éventuellement de la hauteur de cet édifice pour justifier la construction dans le futur d'édifices de mêmes dimensions » (doc. 9.5, p. 6). Des citoyens adoptent aussi des propos similaires. L'un d'entre-eux résume ces propos ainsi :

« Apart from that, if the City allows this building to be built at 25 stories, I think it's pretty dependable that the person who develops the site opposite on the south side, which is also due for development, is going to say: You gave them 25 stories, we want 25 stories. And then the person who develops the site on the parking lot of the Children's Hospital, when they move to the Glenn site, is going to say: We want 25 stories too. And what you're going to get in the end is you're going to not only overwhelm St. Catherine Street, you're going to overwhelm Cabot Square. There's a difference between framing a square nicely - there's something to be said for that - and overwhelming it » (M. Robert Hagaly, doc. 8.2, p. 42).

Ombre et vent

Des participants se questionnent sur l'impact qu'aura le projet sur l'ensoleillement et la force des vents. D'une part, un citoyen, propriétaire d'un édifice commercial, dont un mur serait mitoyen au bâtiment de sept étages proposé à l'arrière du site, craint que le vent souffle la neige sur le toit de son immeuble. Il considère que cette charge additionnelle affectera probablement la structure de son édifice (M. Anthony Bertucci, doc. 8.2, p. 47). D'autre part, l'Association du village Shaughnessy, estime que les édifices prévus vont créer des zones d'ombres et de vents importants et que les impacts n'ont pas été clairement présentés par le promoteur (doc. 9.5, p. 8).

Les vues vers le mont Royal

Deux groupes ont émis des commentaires par rapport aux vues vers le mont Royal qui pourraient être obstruées partiellement par la tour de 25 étages proposée à l'angle des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse. La Table de concertation du quartier centre-ville ouest indique dans son mémoire qu'une attention importante devrait être accordée à la percée visuelle sur la montagne à partir de la rue Lambert-Closse (doc. 9.6, p. 7). De son côté, Héritage Montréal considère comme étant « pertinent » l'article 12 du règlement, qui fait l'objet de la consultation, stipulant que doivent être appliqués des retraits à la tour de 25 étages afin de respecter les vues vers le mont Royal. Héritage Montréal ajoute que l'élaboration architecturale de cette tour devra tenir compte aussi des autres vues d'intérêts du secteur que ce projet pourrait affecter (doc. 10.3, p. 10).

2.4 Le square Cabot

Deux positions ont été exprimées de la part des participants quant à la vocation du square Cabot situé au sud-ouest du site. La première soutient que le square doit être à l'échelle du quartier tandis que la seconde entrevoit le rôle du square dans une perspective métropolitaine. En effet, l'Association du village Shaughnessy considère que la tour de 25 étages va venir « écraser » et « déséquilibrer » le square Cabot. L'encadrement du square doit être plus en lien avec l'échelle du quartier :

« On justifie encore cette hauteur par la volonté de donner au square Cabot un encadrement de grandeur et de prestige. Cependant, le square Cabot n'est pas si grand et, il semble, qu'il serait plus intéressant de lui procurer un encadrement plus symétrique et plus en lien avec l'échelle des bâtiments qui bordent déjà trois côtés du parc » (doc. 9.5, p. 6).

D'un autre côté, la Table de concertation du centre-ville ouest et un participant défendent une vision métropolitaine et considèrent le square comme étant une porte d'entrée à la rue Sainte-Catherine commerciale (Phyllis Lambert, doc. 8.2, p. 19; M. Jean-Claude Marsan, doc. 9.4, p. 3). Cependant, il a été souligné qu'une étude de design urbain devra être menée afin de déterminer la hauteur adéquate de la tour située à l'angle des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse, pour

bien encadrer le square et que la hauteur prévue de 25 étages devra sans doute être revue à la baisse de deux ou trois étages (M. Jean-Claude Marsan, doc. 8.2, p. 24 et doc. 9.4, p. 3).

2.5 La ruelle

Plusieurs citoyens et groupes se sont montrés inquiets au sujet de la ruelle prévue, située à l'arrière du site. Principalement, la présence du débarcadère indispose fortement les résidents du quartier, particulièrement ceux qui vivent du côté de la rue Chomedey. Déjà, ceux-ci se sont dits dérangé par le passage des camions de livraison dans le secteur. La venue d'un débarcadère ne ferait qu'empirer la situation, tel que le souligne une représentante du Regroupement des résidents de la rue Chomedey :

« Quant au passage des camions, je ne pense pas que de faire passer des camions qui rentreraient par la rue Chomedey soit une très bonne idée, parce que cette rue est résidentielle et on a déjà un très gros trafic de camions qui est causé par le magasin P&A et par l'existence de trois ruelles qui sont déjà dans cette portion de rues là. Donc nous avons déjà beaucoup de ruelles qui donnent sur la rue Chomedey et je pense que cette ruelle-là viendrait encore aggraver un problème qui existe déjà » (M^{me} Isabelle Fournier, doc. 8.2, p. 27).

Ainsi, plusieurs ont suggéré de déplacer le débarcadère du côté de la rue Lambert-Closse, puisque celle-ci est quasiment inhabitée, et qu'elle fait face au Centre de divertissement Forum-Pepsi (Regroupement des résidents de la rue Chomedey, doc. 9.2, p. 3-4; Association du village Shaughnessy, doc. 9.5, p. 7; Table de concertation du quartier centre-ville ouest, doc. 9.6, p. 9). Un participant souligne que même si le débarcadère était relocalisé du côté de la rue Lambert-Closse le signal d'alarme qui s'active lorsque les camions reculent, dérangerait les résidents du quartier. Pour cela, ce citoyen suggère que la livraison se fasse simplement par la rue Sainte-Catherine (M. Robert Hagaly, doc. 11.3, p. 48).

Enfin, le Regroupement des résidents de la rue Chomedey considère qu'il serait mieux de ne pas inclure un accès à la ruelle du côté de la rue Chomedey. Cet organisme craint que la ruelle puisse devenir un lieu d'activités illégales : trafic de drogue, piquerie, prostitution, règlements de comptes entre gangs de rue, etc. (doc. 9.2, p. 3-4).

2.6 Les jardins

Trois organismes ont émis des commentaires par rapport à la disposition du jardin public et des deux jardins privés. Tout d'abord, Héritage Montréal soutient que le jardin public devrait contribuer à la convivialité de la rue Lambert-Closse, puisque celle-ci est peu animée à cause de la présence du Centre de divertissement Forum-Pepsi. Dans la même perspective, Héritage Montréal croit que les deux jardins privés devraient être en relation avec la rue Sainte-Catherine (doc. 10.3, p. 10 et 13). De leurs côtés, l'Association du village Shaughnessy et Interaction du quartier Peter-McGill suggèrent de déplacer le jardin public. Le premier groupe propose de le relocaliser du côté de la rue Chomedey et d'y intégrer le mur de l'ancienne église méthodiste Douglas (doc. 9.5, p. 7). Quant au second, il suggère de le déplacer au centre de l'îlot avec les édifices disposés autour (doc. 9.1, p. 4).

2.7 Le stationnement pour les véhicules et pour les vélos

Sur le plan du nombre de places de stationnement prévues au projet, trois groupes jugent qu'il y en a trop, ou du moins qu'elles devraient être limitées, tandis qu'un quatrième souhaite que le projet en offre un nombre suffisant pour éviter d'encombrer l'espace public. En effet, l'Association du village Shaughnessy considère que le nombre de places de stationnement est trop élevé pour une clientèle estudiantine. Cependant, si d'autres types de logements sont inclus, alors il faudra augmenter le nombre de places (doc. 9.5, p. 8). Interaction du quartier Peter-McGill croit également que le nombre de places de stationnement alloué aux résidences étudiantes est trop élevé, d'autant plus que l'îlot est situé aux abords d'une station de métro (doc. 9.1, p. 7).

La Table de concertation du quartier centre-ville ouest juge quant à elle que le promoteur devrait limiter le plus possible le nombre de places tout en considérant qu'un équilibre doit être atteint entre les besoins en stationnement des résidents de l'îlot et l'offre de stationnement dans le secteur. De plus, la Table suggère que soient intégrées des places de stationnement pour Communauto (doc. 9.6, p. 8). Enfin, la Société de développement destination centre-ville

soutient qu'un nombre d'espaces suffisant doit être prévu en sous-sol autant pour les voitures que pour les vélos afin d'éviter qu'ils n'encombrent l'espace public (doc. 10.2, p. 11).

2.8 Le développement durable

Concernant l'approche du promoteur en matière de développement durable, des participants ont suggéré que les matériaux des immeubles devraient être récupérés, advenant leur démolition, notamment pour la conception du jardin. Il a été aussi proposé que soient inclus des toits verts, des méthodes de géothermie et des revêtements foncés pour les murs du côté nord afin d'éviter de créer des îlots de chaleur. Ainsi, le promoteur devrait formuler un énoncé de développement durable plus engagé (Table de concertation du quartier centre-ville ouest, doc. 9.6, p. 7 et 9; Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 9.1, p. 7; Société de développement commercial Destination centre-ville, doc. 10.2, p. 11).

2.9 Logement abordable et social et les clientèles

Selon Habiter Ville-Marie, le projet tel que présenté ne répond pas aux critères exigés par la *Loi sur la Régie du logement* pour être considéré comme un projet de résidences étudiantes :

« Les articles 1979 à 1983 de la section « Du louage » du Code civil du Québec encadrent les dispositions particulières aux baux correspondant aux résidences étudiantes. De telles résidences, dans l'état actuel du droit québécois, ne peuvent cependant être opérées que par des établissements d'enseignement, ce qui n'est pas le cas dans le projet qui nous occupe. Le promoteur ne dispose en outre d'aucune entente formelle avec un établissement d'enseignement, tel qu'il l'a reconnu lors de la consultation du 7 avril 2009 » (doc. 9.3, p. 9).

Dès lors, Habiter Ville-Marie soutient que ce projet doit être considéré comme un projet de construction de logements locatifs standards. Ainsi, la *Stratégie d'inclusion de logements abordables* de la Ville de Montréal doit s'appliquer, incluant un minimum de 15 % de logements abordables et un minimum de 15 % de logements sociaux et communautaires (doc. 9.3, p. 10).

Des participants ont également émis le souhait que d'autres populations soient visées par ce projet. La société de développement commercial Destination centre-ville suggère que 30 % des

unités soient destinées à des propriétaires pour qu'une population permanente s'établisse dans le quartier (doc. 10.2, p. 10). Héritage Montréal croit qu'il est judicieux d'inclure des étudiants comme clientèle visée par le promoteur, car cela familiarisera les futures générations aux avantages d'habiter dans les quartiers centraux (doc. 10.3, p. 9).

L'Association du village Shaughnessy a souligné que l'arrivée de nombreux étudiants demandera l'élaboration de moyens de gestion adaptés à ce type de clientèle :

« La concentration de quelque 1 200 étudiants dans un seul quadrilatère, dans un seul édifice reste une entreprise assez impressionnante. Comment penser et gérer les impacts de ce regroupement de personnes jeunes et sans encadrement familial ou communautaire ! Il n'est pas facile de le concevoir » (doc. 9.5, p. 5).

Enfin, un participant, qui est propriétaire d'un immeuble commercial sur la rue Lambert-Closse, a évoqué la question des itinérants qui vivent près de l'îlot abandonné. Il s'inquiète du sort qui leur sera réservé lorsque le projet verra le jour :

« But you know what? I was humbled when the gentleman talked about the poverty in the area. Well, I've been very sensitive to this because I actually speak to some of these people almost every day, when I leave my office, and it really is sad to see that, and I wonder where these people are going to go. I mean, a lot of them, I have to say, are mostly Inuit in that area, I can't understand how time could pass for such a long time and have this area abandoned, and leave these people homeless, and where are they going to go? Are you going to have a place for them? Where are they going to go? They're not, they're not like, you know, squirrels that they're going to go find another place. So I think this has to be addressed » (M. Anthony Bertucci, doc. 8.2, p. 48).

2.10 L'espace communautaire

L'espace communautaire prévu au projet a soulevé quelques questions et commentaires de la part des participants. Certains souhaitent avoir plus de détails de la part du promoteur sur la vocation des locaux communautaires alors que d'autres proposent qu'une étude soit menée pour déterminer quels sont les besoins des groupes communautaires (Association du village Shaughnessy, doc. 9.5, p. 7; Société de développement commercial Destination centre-ville,

doc. 10.2, p. 11). Il a été de plus suggéré que soit inclus un centre de la petite enfance (CPE) pour répondre aux besoins de la clientèle étudiante et du quartier (M. Philippe Côté, doc. 11.2, p. 56-57).

2.11 Les commerces

Des participants à la consultation publique ont apporté quelques suggestions concernant les types de commerces qui s'installeraient au pied du basilare. L'Association du Village Shaughnessy prône la mise en place de commerces de proximité comme une pâtisserie, une poissonnerie, une boulangerie, un cinéma répertoire, une galerie d'art, une librairie, etc. (doc. 9.5, p. 5). La Société de développement commercial Destination centre-ville propose aussi que des commerces de proximité soient inclus au projet et suggère de plus que soient aménagées des terrasses extérieures, qui contribueraient à créer une atmosphère conviviale et profitable aux commerçants. La Société espère du même coup que cette initiative servira de levier pour mettre en place une série d'installations similaires dans le quartier (doc. 10.2, p. 8-9).

2.12 Le développement et le suivi du projet

Plusieurs organismes ont évoqué leur intérêt à participer aux démarches reliées à l'avancement du projet. Entre autres, Habiter Ville-Marie veut être associé au processus de discussions devant conduire à l'accord de développement et la Table de concertation du quartier centre-ville ouest veut être associée principalement à la révision architecturale du projet (doc. 9.3, p. 12; doc. 9.6, p. 10).

Interaction du quartier Peter-McGill espère de son côté pouvoir contribuer à définir quelles seront les vocations des futurs locaux communautaires (doc. 9.1, p. 6). La Société de développement commercial Destination centre-ville abonde en ce sens :

« Nous comprenons également que la Ville de Montréal demande qu'une superficie d'environ 6 000 p.c. soit réservée pour un usage communautaire. Sans autre information pour pouvoir évaluer la pertinence d'une telle demande, nous invitons donc la Ville à mener au préalable une étude des besoins auprès des groupes

communautaires du quartier Peter-McGill. Une telle évaluation des besoins pourrait d'ailleurs être menée par la Table de quartier Peter-McGill dont c'est justement le rôle » (doc. 10.2, p. 11).

L'Association du village Shaughnessy espère que la communauté soit impliquée lors de l'élaboration des plans d'aménagement urbain le long de la rue Sainte-Catherine (doc. 9.5, p. 9).

Enfin, Héritage Montréal critique la Ville de Montréal considérant qu'elle manque d'initiative dans le développement urbain :

« La Ville devrait jouer un rôle positif et préventif dans la revitalisation de ce secteur plutôt que de l'observer en attendant les projets de promoteur pour les encadrer techniquement par voie réglementaire. Au-delà de son rôle technique, la Ville devrait démontrer un engagement véritable et soutenu en matière d'urbanisme, d'architecture et de mise en valeur du patrimoine urbain ainsi qu'un esprit d'initiative et de prévention au service du développement réel de Montréal et de la vitalité de ses quartiers. Trop souvent laissés à l'abandon dans l'attente d'une mobilisation bénévole du milieu, ces quartiers sont en droit d'attendre de l'administration municipale qu'elle assume ses devoirs en urbanisme, champ de service à la population actuelle et future de Montréal » (doc. 10.3, p. 14).

3 L'analyse de la commission

L'idée d'un redéveloppement de l'îlot Séville, actuellement dans un état d'abandon et de détérioration, reçoit un accueil favorable des citoyens. Toutefois, certains aspects du projet ont soulevé des préoccupations. Les principaux arguments invoqués concernent plusieurs enjeux sur lesquels la commission s'est penchée, à savoir :

- la raison d'être du projet en regard des clientèles visées et des besoins du quartier;
- le patrimoine;
- le concept d'aménagement quant à la volumétrie, aux espaces publics, aux accès, aux déplacements et au stationnement;
- les considérations environnementales;
- la concertation et le suivi.

3.1 La raison d'être du projet

Le projet de redéveloppement de l'îlot Séville se justifie sur deux plans. D'une part, tel que souligné par l'ensemble des participants à la consultation publique, la revitalisation de cet îlot est souhaitée depuis longtemps. En effet, son état d'abandon constitue un vide physique dans le quartier et une fissure dans la prolongation de la rue Sainte-Catherine. Il crée une rupture dans la continuité du tissu urbain et affecte la vie de quartier et la vitalité commerciale. De plus, selon certains, l'îlot abandonné est un lieu sinistre à éviter et crée un sentiment d'insécurité.

Selon le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, le quartier est déstructuré, dû « au manque d'homogénéité du bâti du secteur et à la présence de terrains de stationnement » (doc. 2.4.2.1, p. 2) ainsi qu'aux « nombreuses tours esseulées construites dans le quartier » (doc. 2.4.2.2). Selon l'arrondissement de Ville-Marie, la rue Sainte-Catherine entre Guy et Atwater est caractérisée comme « zone sinistrée avec au cœur de ça le *black hole* » de l'îlot Séville (M. Louis-François Monet, doc. 8.1, p. 67). Toutefois, le quartier possède d'importants attraits, notamment sa localisation, « la plus grande concentration de maisons du XIX^e siècle en dehors du Vieux-Montréal » (doc. 9.1, p. 4), la proximité d'universités, de collèges et de centres

culturels ainsi que des espaces verts menant l'arrondissement à le dénommer « Quartier des grands jardins » (doc. 4.5).

D'autre part, le projet offre une réponse à des besoins en logements pour les étudiants et s'insère dans celui de la Cité universitaire internationale de Montréal (CUIM)⁴. Ce dernier, lancé en 2002, vise non seulement à « accroître le rayonnement international de Montréal et de ses universités » mais aussi à « combler un manque criant de résidences sur les campus et permettre aux universités de Montréal d'accueillir plus d'étudiants étrangers »⁵. Soulignons qu'il n'y a que 5 000 places de résidence disponibles à Montréal pour environ 17 000 étudiants étrangers⁶. Aussi, en 2002, les universités ont mis de l'avant un projet sur trois sites, qui devait combler un manque à gagner évalué à 3 200 places. Ces besoins, jusqu'à aujourd'hui, n'ont pas été comblés en raison de la vente de la résidence du cégep du Vieux Montréal (la Maison du prêt d'Honneur) et de l'arrêt du projet de l'îlot Voyageur. Toutefois, la vision plus large d'une cité universitaire internationale et d'une ville qui maintient sa position dans l'économie du savoir reste valable et mérite d'être nourrie.

Par ailleurs, selon l'arrondissement de Ville-Marie, le projet s'inscrit aussi dans celui d'un quartier où se trouvent des immeubles de plus en plus désuets, abritant une importante population étudiante, âgée et immigrante. Ces immeubles nécessitent d'importants travaux et le projet de redéveloppement de l'îlot Séville pourrait jouer un rôle important dans une éventuelle stratégie de rénovation (M. Louis-François Monet, doc. 8.1, p. 14, 17, 53 et 63).

Le quartier Peter-McGill est un des secteurs prioritaires d'intervention pour l'arrondissement de Ville-Marie qui cherche à y « développer un nouveau milieu de vie » et le projet est « un des fers de lance de cette nouvelle dynamique » (M. Louis-François Monet, doc. 8.1, p. 15). Le Regroupement des résidents de la rue Chomedey a aussi exprimé le désir de « rester et de

⁴ Le projet de la Cité Universitaire Internationale de Montréal a été lancé lors du Sommet de Montréal en 2002 et comprend sept partenaires (l'Université de Montréal, l'Université McGill, l'Université du Québec à Montréal, l'Université Concordia, l'École des technologies supérieures, les Hautes Études Commerciales, l'École polytechnique de Montréal, ainsi que la Ville de Montréal).

⁵ *La CUIM en quelques mots : Objectifs* [en ligne (mai 2009) : www.cuim.ca/FR/lacuim.asp].

⁶ *La Cité universitaire internationale*, présentation de Guy Berthiaume, Université de Montréal, et membre du Conseil de la CUIM, mars 2006 [en ligne (mai 2009) : www.ippp.org/PresentationGuyBerthiaume-170306.ppt].

continuer à avoir des familles, d'avoir des enfants et de vivre dans ce quartier-là » (Mme Isabelle Fougny, doc. 8.2 p. 26).

3.1.1 Les clientèles et les besoins du quartier

Le promoteur propose un projet de 1 155 chambres réparties dans 635 logements pour étudiants « surtout pour une clientèle graduée plutôt qu'une clientèle de premier cycle » (M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 52). Les participants à la consultation publique reconnaissent qu'il existe des besoins en logements pour étudiants. Plusieurs accueillent l'arrivée éventuelle d'une population étudiante non seulement comme une opportunité pour renforcer la présence de résidents dans le centre-ville mais aussi comme un « facteur de familiarisation des prochaines générations aux qualités d'un habitat en milieu urbain » (Héritage Montréal, doc. 10.3, p. 8). Également, tel que souligné par l'Association du village Shaughnessy, le projet servira de levier pour la création d'un quartier dynamique (M. Jacques Larin, doc. 8.2, p. 7). Toutefois, à ce jour, aucune entente n'a été conclue entre le promoteur et une institution d'enseignement dans le projet de l'îlot Séville (M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 53).

La commission considère que sans entente ni plan clair pour garantir la clientèle visée, il est difficile de comprendre comment le projet proposé se distinguera de tout autre projet résidentiel locatif.

Au moment de la consultation publique, les études de marché concernant les logements et le prix éventuel des loyers n'ont pu être fournis par le promoteur (doc. 6.2.1, p. 1 ; M. Benjamin Sternthal, doc. 8.1, p. 61).

La commission constate que les études n'ont pas été rendues disponibles au moment de la consultation pour évaluer la demande de logements étudiants dans ce quartier et comparer la typologie de logements proposés par le promoteur aux besoins des étudiants de deuxième et de troisième cycle. La commission aurait souhaité avoir davantage de précisions sur les loyers que le promoteur juge « abordables » en regard de la capacité de payer des étudiants.

Certains participants ont exprimé le souhait de ne pas réserver les logements uniquement aux étudiants. Ils considèrent qu'une plus grande mixité de clientèles devrait être envisagée pour ainsi inclure des résidents qui habiteraient le quartier de façon permanente, puisque les étudiants ne sont généralement que de passage. De plus, selon le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme cette mixité serait une façon d'assurer « la pérennité à long terme dans un marché immobilier en évolution » (doc. 2.4.2.2).

Pour sa part, le promoteur s'est dit ouvert à l'idée d'inclure d'autres types de logements :

« Toutefois, certains commentaires formulés par des participants à la réunion d'information laissaient entendre qu'il serait souhaitable d'inclure au projet une composante autre que des résidences pour étudiants. Nous sommes d'accord avec une telle approche et nous proposons d'inclure cette possibilité à notre projet, tout en maintenant sa vocation résidentielle » (doc. 6.1.1).

La commission constate qu'un consensus s'est dégagé lors de la consultation publique pour une plus grande mixité des clientèles.

Selon l'arrondissement de Ville-Maire, étant donné que le projet de l'îlot Séville prévoit plus de 200 logements et que le règlement proposé pour autoriser le projet se réfère à un usage résidentiel, la *Stratégie d'inclusion de logements abordables* de la Ville de Montréal pourrait s'appliquer (doc. 6.3.1.1).

Rappelons que ce projet se situe dans un quartier, comptant 90 % de locataires, avec un taux de mobilité important⁷, de nombreux étudiants et immigrants et une importante population défavorisée qui vit dans un contexte de pénurie de logements sociaux (doc. 4.5 ; doc. 9.3, p. 7).

Recommandation 1 – La commission est d'avis qu'une plus grande mixité des clientèles est souhaitable, tout en tenant compte des besoins des étudiants. Par conséquent, la

⁷ Selon l'arrondissement de Ville-Marie, le tiers des locataires habitent leurs logements moins d'un an et les trois quarts, moins de cinq ans (doc. 4.5).

commission recommande que dans le cadre de ce projet soit appliquée la *Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal* pour atteindre cette mixité.

3.1.2 Les installations communautaires

L'inclusion d'espaces communautaires dans le projet fait suite à la demande de l'arrondissement de Ville-Marie (M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1 p. 36). Cependant, le manque de détails par rapport à l'espace communautaire prévu préoccupe plusieurs participants. Considérant l'importance de ces espaces, les services que pourront fournir au quartier les organismes qui s'y installeront, ainsi que le rôle que de tels lieux peuvent jouer dans l'intégration et la cohabitation de différentes populations, leur conception et leur planification demandent un travail de collaboration entre les groupes existants du quartier, les résidents avoisinants, l'arrondissement et le promoteur.

Par ailleurs, tel que suggéré par un participant, il serait opportun d'évaluer la possibilité d'inclure des services tels qu'un Centre de la petite enfance (M. Philippe Côté, doc. 8.2, p. 56-57). Ceci aurait pour effet de non seulement consolider le quartier comme milieu de vie mais aussi de répondre à des besoins de la clientèle visée par le promoteur qui pourrait comprendre une proportion importante de jeunes enfants⁸.

La commission suggère à la Ville de Montréal et au promoteur de définir la vocation des espaces communautaires en concertation avec les organismes du milieu et les résidents.

3.2 Le patrimoine

3.2.1 La valeur patrimoniale de l'îlot Séville et de ses bâtiments

L'îlot Séville est situé dans un secteur identifié au Plan d'urbanisme comme ayant une « valeur patrimoniale exceptionnelle ». La Division de l'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie en

⁸ Environ 16 % des étudiants universitaires québécois ont des enfants à charge selon le ministère de l'Éducation du Québec. (Ministère de l'Éducation du Québec et l'Aide financière aux études. (2003). *Enquête sur les conditions de vie des étudiants de la formation professionnelle au secondaire, du collégial et de l'université*. Québec : MEQ/AFE, 169 p.).

collaboration avec le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, définissaient en mars 2008, l'intérêt patrimonial de cet îlot :

« L'intérêt patrimonial de l'îlot comprenant l'ancien théâtre Séville repose sur sa représentativité de l'importance de la rue Sainte-Catherine et de l'ancien théâtre Séville en tant que lieu culturel, sur la variété et la qualité de ses façades sur Sainte-Catherine et sur l'importance de son principal concepteur, l'architecte Louis-Joseph Cajetan Dufort » (doc. 4.3.1).

La qualité de composition des façades de l'ancien théâtre Séville, y compris le vestige du mur de pierre de l'ancienne église méthodiste Douglas construite en 1878⁹, la façade de pierres de calcaire grise du bâtiment à l'angle de la rue Lambert-Closse situé au 2219, rue Sainte-Catherine, les façades de pierres de grès rouge d'Écosse des maisons mitoyennes de l'immeuble du 2187-2195, ainsi que l'édifice du 2201-2209 dictent les valeurs symbolique, contextuelle, artistique et historique de l'îlot, et contribuent à son rayonnement (doc. 4.3.1; doc. 4.3.2).

Selon l'étude patrimoniale de Boucher et Tanguay, le théâtre Séville présente une architecture représentative des salles de cinéma de quartier construites avant 1940 sur le territoire montréalais. De plus, l'édifice situé au 2219 qui reflète l'évolution urbaine de cette partie de la rue Sainte-Catherine en traduisant les tendances de l'architecture vernaculaire et commerciale, de même que celui du 2187-2195, « méritent considération en raison de leur ancienneté et de la conservation partielle de leurs caractéristiques architecturales d'origine » (doc. 3.3, p. 31). Pour sa part, l'intérêt du bâtiment du 2201, construit aux environs de 1950 en remplacement des bâtiments d'origine, tient à son style art déco. Par contre, le manque de continuité stylistique de ces bâtiments diminue leur valeur patrimoniale (doc. 3.3, p. 21-22 et 31).

Le Conseil du patrimoine de Montréal estime que les bâtiments de l'îlot ayant front sur la rue Sainte-Catherine, construits entre la fin du 19^e siècle et les années 1930, reflètent le caractère de la cette rue par la diversité complémentaire des époques de construction, des styles architecturaux et des matériaux. En plus de ses qualités urbaines représentatives de la rue Sainte-Catherine, l'échelle, le lotissement et le rythme d'implantation des façades constituent des

⁹ Ce mur de pierres est enchâssé dans le mur extérieur de l'arrière scène de l'ancien théâtre Séville.

preuves matérielles du développement urbain du secteur (doc. 2.4.3, p. 2, 4 et 7 ; doc. 2.4.4, p. 2 et 5-6). Pour l'Association du village Shaughnessy, ces bâtiments font partie de ceux qui « inscrivent dans la rue les marques de l'évolution du quartier et de l'histoire de l'architecture à Montréal » et définissent « l'échelle et le ton du milieu » (doc. 9.5, p. 2).

Le théâtre Séville représente aussi un lieu culturel significatif pour un segment de la population anglophone du centre-ville (doc. 4.3.1). Il « témoigne de l'histoire des théâtres montréalais de quartier et du choix de la rue Sainte-Catherine comme lieu de prédilection pour l'érection de ces populaires lieux de divertissement » nommés « palaces de quartier » (doc. 3.3, p. 11 et 30). Selon le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, « le Séville a occupé une place dans la ville. Il participait à la vie culturelle de Montréal, tantôt comme cinéma et tantôt comme théâtre et salle de spectacles » (doc. 2.4.2.1, p. 2). Héritage Montréal a également souligné que « le nom de l'ancien Théâtre Séville est associé à une mémoire intéressante du centre-ville ouest et à la présence d'une animation par la voie de spectacles et de cinéma en relation avec l'ancien Forum de Montréal » (doc. 10.3, p. 7).

L'origine, la portée et l'efficacité de la citation du théâtre Séville

Dans le cadre du projet de redéveloppement de l'îlot Séville, le promoteur envisage la démolition de tous les bâtiments en front de la rue Sainte-Catherine dont le théâtre Séville situé à l'angle des rues Sainte-Catherine et Chomedey, un bâtiment cité comme monument historique par la Ville de Montréal en 1990 en vertu des dispositions de la *Loi sur les biens culturels* (L.R.Q., chapitre B-4)^{10 11}.

¹⁰ Le Conseil municipal de la Ville de Montréal a adopté le « Règlement sur la citation comme monument historique du théâtre Séville, situé au 2153 à 2159, rue Sainte-Catherine ouest » [règlement 8710] lors de son assemblée du 26 novembre 1990, et celui-ci entré en vigueur le 30 novembre suivant (doc. 4.2).

¹¹ Depuis l'adoption, le 20 juin 1985, du chapitre sur la Protection des biens culturels par les municipalités, la *Loi sur les biens culturels* permet à celles-ci de reconnaître et d'assurer la conservation de leur patrimoine immobilier par deux mesures distinctes : la citation d'un monument historique et la constitution d'un site du patrimoine (Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine. Historique de la *Loi sur les biens culturels* [en ligne (mai 2009) : www.mcccf.gouv.qc.ca/index.php?id=2398]). Par ailleurs, selon cette Loi, l'autorisation du Conseil municipal et l'avis du Conseil du patrimoine de Montréal sont requis préalablement à la démolition d'un monument historique cité (doc. 6.3.1.1).

Ce bâtiment construit en 1928 à l'emplacement de l'ancienne église méthodiste Douglas, a été cité « dans un contexte de menaces croissantes qui pesaient sur plusieurs cinémas de quartier dont les Monkland, Regent, Rialto, York et Séville » (doc. 2.4.2.1, p. 1). À cette époque, la recommandation du Comité consultatif de Montréal sur la protection des biens culturels¹² était à l'effet de citer le théâtre Séville de manière à protéger intégralement l'extérieur du bâtiment. Cette recommandation était basée notamment sur le fait que le théâtre était représentatif des salles de cinéma de quartier érigées avant 1940, qu'il avait conservé l'essentiel de ses caractéristiques architecturales d'origine et qu'il contribuait à la cohérence de l'ensemble du quartier (doc. 4.2.1 ; doc. 4.3). Le Service de l'habitation et du développement urbain considérait que cette citation du théâtre Séville à titre de monument historique « servirait d'élément stabilisateur et serait un geste concret afin d'assurer sa réhabilitation » (doc. 4.2.1, notes explicatives du 24 juillet 1990, p. 4). Par ailleurs, Héritage Montréal avait exprimé au Comité son inquiétude devant la conservation exclusive de la façade et proposait la préservation de l'ensemble du bâtiment (doc. 4.2.1; doc. 10.3, p. 5).

Selon le Conseil du patrimoine de Montréal, depuis la fermeture du théâtre Séville en 1985, « rien ne semble avoir été fait pour le réutiliser et le restaurer » (doc. 2.4.3, p. 2 ; doc. 2.4.4, p. 2). Soulignons que le mur latéral de la rue Chomedey s'est effondré en 1994, la marquise a été retirée en 1996, les aménagements intérieurs ont été démolis vers 1998, la façade est actuellement étayée et le rez-de-chaussée est barricadé (doc. 3.3, p. 20 et 23 ; doc. 3.7, p. 3). Ainsi, mis à part la structure, les éléments à l'origine de la citation de cet immeuble comme monument historique et qui en faisaient un bâtiment d'intérêt patrimonial sont maintenant disparus (M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 8-9).

De plus, les études d'ingénierie réalisées relativement au mur de la façade principale du théâtre Séville révèlent entre autres de grandes faiblesses structurales en raison de la détérioration avancée des briques et des joints de mortier. L'état de dégradation avancée de ce mur le rend fragile et vulnérable aux vibrations et aux mouvements (doc. 3.6, p. 4 ; doc. 3.7, p. 6 et 8 ; doc. 4.1, p. 1-2). Ainsi, selon le promoteur, la faible valeur patrimoniale actuelle du théâtre

¹² Maintenant le Conseil du patrimoine de Montréal.

Séville combinée à son état de détérioration avancée qui oblige à écarter toute solution qui permettrait de conserver la façade en partie ou en totalité, justifieraient sa démolition (doc. 3.10, section 3 ; M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 9).

Le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, dans son avis du 15 février 2008, constatait et déplorait « le défaut d'entretien de ce bien patrimonial cité et le fait que ce statut n'ait pas eu d'incidence sur sa préservation » (doc. 2.4.2.1, p. 1). Le Conseil du patrimoine de Montréal abondait dans le même sens et recommandait dans son avis du 1^{er} décembre 2008 que :

« La citation de monuments historiques et la constitution de sites du patrimoine devraient être accompagnées de stratégies de conservation pour assurer la pérennité des lieux et des immeubles reconnus » et que « des outils pour mettre cette stratégie en oeuvre devraient être définis » (doc. 2.4.4, p. 6).

Par ailleurs, le Conseil craint que la démolition du théâtre Séville constitue un précédent pour les autres immeubles ayant le même statut (doc. 2.4.3, p. 7 ; doc. 2.4.4, p. 5). Pour Héritage Montréal, l'état de dégradation et la perte d'intégrité du théâtre Séville qui ne soutient plus son statut, dénotent l'absence de stratégie concrète de conservation même si l'article 79 de la *Loi sur les biens culturels* précise que « tout monument historique cité doit être conservé en bon état » (doc. 10.3, p. 6). Cet organisme considère également que la protection « active et créative » du patrimoine urbain doit compter « sur l'action des protecteurs réels que sont les détenteurs de biens patrimoniaux et les instances publiques habilitées à arbitrer l'intérêt collectif pour le patrimoine et l'exercice de droits privés » (doc. 10.3, p. 3).

À l'instar du Conseil du patrimoine de Montréal, la commission est d'avis que la Ville de Montréal devrait élaborer des stratégies de conservation et mettre en place des outils de mise en œuvre pour assurer la pérennité des lieux et des immeubles cités en vertu de la *Loi sur les biens culturels*.

L'état et la conservation des autres bâtiments

Par ailleurs, le promoteur considère qu'en raison de leur état, la conservation des autres bâtiments de l'îlot Séville ne serait pas une option à privilégier (M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 9-10). De plus, même si certains bâtiments sont d'intérêt patrimonial, leur transformation au fil des ans fait en sorte que cet ensemble de bâtiments « ne correspond plus du tout à ce que ça a déjà été dans le temps » (M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 8). Pour le promoteur la conservation des façades impliquerait leur réfection avec des matériaux neufs ce qui équivaldrait à du façadisme, une approche qui a été décriée dans de nombreux autres projets (doc. 3.1, p. 15 et 17 ; doc. 3.9, p. 32 ; doc. 3.10, section 3 ; M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 9). La reconstitution des façades soulève également la problématique de l'authenticité et devrait être considérée comme une « mesure d'exception » (doc. 3.9, p. 33 et 35). Tout comme le promoteur, la Table de concertation du quartier centre-ville ouest ne préconise pas l'approche du façadisme (doc. 9.6, p. 7). Un participant propose plutôt de construire sur l'îlot, un « patrimoine nouveau », « un patrimoine urbain qui soit valable » (M. Jean-Claude Marsan, doc. 8.2, p. 23).

La commission constate que dans le cadre de ce projet, aucun des éléments significatifs identifiés dans l'énoncé d'intérêt patrimonial de l'îlot Séville ne serait conservé par le promoteur.

3.2.2 L'approche patrimoniale du promoteur

Selon l'étude patrimoniale du promoteur réalisée par Boucher et Tanguay :

« Les anciens théâtres montréalais possèdent sans contredit une valeur patrimoniale fort significative en regard de leur histoire et de leur architecture distinctive et variée. Toutefois, plusieurs de ces édifices ont trop longtemps été abandonnés sans que l'entretien et les réparations nécessaires ne soient effectués. Cette « destruction par négligence » a été le lot de plus d'un : ce qu'il reste aujourd'hui de l'ancien théâtre Séville en témoigne parfaitement. Dans ces circonstances, lorsque la conservation physique s'avère impossible, il devient impératif de tenter de sauvegarder la mémoire du lieu à démolir pour que demeure vivante la présence de ces édifices qui ont joué un rôle de premier plan dans la communauté, et ce, pendant plusieurs décennies » (doc. 3.3, p. 32).

Ainsi, les auteurs de cette étude recommandent qu'advenant la démolition des bâtiments qui composent une partie de l'îlot Séville, il serait important de conserver la mémoire de l'ancien théâtre Séville. La façade du théâtre pourrait être réutilisée dans le nouveau projet, ou si cette solution s'avère impossible, la volumétrie, la composition et l'ordonnance pourraient être rappelés. De plus, les matériaux récupérables pourraient être utilisés à d'autres fins (doc. 3.3, p. 33).

L'empreinte du théâtre Séville

Afin de rappeler la présence du théâtre Séville, le promoteur envisage que le gabarit du bâtiment projeté à l'angle des rues Sainte-Catherine et Chomedey soit représentatif de la volumétrie de l'ancien théâtre Séville. Cette superficie, correspondant à l'empreinte de l'ancien théâtre, serait réservée à une fonction commerciale de type café-bistrot, rappelant la vocation publique du théâtre. Des photos d'époque ainsi que des éléments du théâtre Séville récupérables, s'il y a lieu, seraient intégrés à un mur commémoratif à l'intérieur du bâtiment (doc. 3.1.1, p. 8 ; doc. 3.10, section 4 ; doc. 6.2.1, p. 1 ; M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 10-11). Le Comité consultatif d'urbanisme avait d'ailleurs suggéré, lors de sa séance du mois de novembre 2008, d'incorporer des vestiges du théâtre Séville dans cet espace (doc. 2.4.7).

Selon le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme et le Conseil du patrimoine, un usage communautaire dans cet espace occupé autrefois par le théâtre Séville pourrait contribuer à conserver « l'esprit du lieu », en rappelant le rôle joué par celui-ci dans le quartier (doc. 2.4.2.2 ; doc. 2.4.4, p. 6). Par ailleurs, pour Héritage Montréal, il serait pertinent de maintenir le nom de l'ancien Théâtre Séville sur le site en l'associant aux espaces communautaires et de prévoir l'installation sur le domaine public d'éléments de commémoration qui en explique le sens et l'histoire (doc. 10.3, p. 7, 10 et 12).

La commission constate que la mémoire de l'ancien théâtre Séville serait évoquée par sa composition volumétrique, par sa fonction rappelant la vocation publique du cinéma et

par un mur dédié à la commémoration comprenant essentiellement des artefacts photographiques.

La commission suggère à la Ville de retenir la proposition d'Héritage Montréal à l'effet d'associer le nom de Séville aux espaces communautaires et de prévoir l'installation sur le domaine public d'éléments de commémoration en vue de renforcer la conservation de « l'esprit du lieu ».

La structure commémorative

Le promoteur envisage la récupération de pierres de grès rouge et de calcaire qui proviendraient de la démolition des façades des bâtiments de la rue Sainte-Catherine. Dans un premier temps, le promoteur proposait que ces pierres soient utilisées comme artefacts posés au sol en mosaïque dans un jardin public sur la rue Lambert-Closse. Cependant, pour la Division de l'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie « un marquage au sol manque de visibilité et paraît difficile à décrypter comme geste significatif de mémoire [et] les bâtiments patrimoniaux d'intérêt du site sont localisés sur la rue Sainte-Catherine et non sur la rue Lambert-Closse » (doc. 2.3.1). De plus, selon l'avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme du 31 octobre 2008, ce type d'aménagement « ne présente pas une solution crédible à la question de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine » (doc. 2.4.2.2). Le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise ajoutait que cette proposition « ne correspond pas aux règles de l'art de la discipline de la conservation » (doc. 4.3.2).

Par conséquent, le promoteur a modifié sa proposition initiale et envisage dans son projet la mise en place d'une structure commémorative sur la rue Lambert-Closse composée des éléments récupérés des bâtiments. La composition et l'intégration de cette structure feraient l'objet d'un concours (doc. 6.2.1, p. 1 ; doc. 3.10, section 4 ; M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 12-13). Ce concours pourrait faire partie de l'Accord de développement éventuel entre le promoteur et l'arrondissement de Ville-Marie (Mme Nancy Shoiry, doc. 8.1, p. 49). Héritage Montréal :

« Considère regrettable que le projet ne réduise la prise en compte du patrimoine qu'à la préservation et à l'intégration de certains éléments ou fragments architecturaux dans une composition artistique à déterminer à l'intérieur du projet de redéveloppement » (doc. 10.3, p. 7).

La commission est d'avis que, tout comme pour le jardin d'artefact proposé initialement par le promoteur, la structure commémorative composée de matériaux récupérés des bâtiments démantelés serait peu significative comme témoin du passé, d'autant plus qu'elle est localisée sur la rue Lambert-Closse.

Plutôt que d'implanter une structure commémorative sur la rue Lambert-Closse, la commission est d'avis que le promoteur devrait prioriser la conservation des composantes d'intérêt patrimonial de l'îlot Séville dans leur lieu d'origine.

Des études à poursuivre

Des participants à la consultation publique considèrent que les façades d'intérêt patrimonial et de style art déco des bâtiments de la rue Sainte-Catherine et le mur de l'ancienne église méthodiste Douglas devraient être conservés et intégrés au projet. Selon Interaction du quartier Peter-McGill, l'état des immeubles devrait faire l'objet d'un examen plus approfondi. Des études dans le but de trouver des solutions pour conserver ces façades devraient être entreprises (doc. 9.1, p. 3 ; M. Pierre-André Ouimet, doc. 8.2, p. 38). Pour l'Association du village Shaughnessy, le recours au façadisme pourrait être une solution acceptable dans le cas présent. Les façades conservées pourraient être en premier plan sur la rue Sainte-Catherine et les édifices proposés seraient construits en retrait de celles-ci (doc. 9.5, p. 4).

Selon l'avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme du 31 octobre 2008 :

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

conservation. Il en est de même pour les autres bâtiments situés plus à l'ouest sur la rue Sainte-Catherine » (doc. 2.4.2.2).

Le Conseil du patrimoine de Montréal relevait aussi dans son avis 1^{er} décembre 2008 que les études patrimoniales étaient partielles et recommandait de « poursuivre l'analyse de l'état des immeubles avant de statuer sur leur sort et ce, dans une optique de recherche active de solutions favorisant la conservation du patrimoine et son intégration à la ville contemporaine » (doc. 2.4.4, p. 6). Notons que ces deux instances consultatives, le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme et le Conseil du patrimoine de Montréal, avaient fait ces mêmes critiques et recommandations dans leur avis respectif du 15 février (doc. 2.4.2.1, p. 1-2) et du 15 avril 2008 (doc. 2.4.3, p. 5 à 7). La commission déplore le fait qu'aucune des études demandées n'ait été réalisée durant l'élaboration du projet, malgré les demandes répétées des instances consultatives de la Ville de Montréal faites à ce sujet.

Interaction du quartier Peter-McGill a rappelé lors de la consultation publique que la conservation des bâtiments et des façades anciennes fait partie d'un des principes du développement durable (doc. 9.1, p. 2)¹³. La commission estime que des efforts supplémentaires devraient être faits par le promoteur pour que le projet respecte le concept de développement durable qui inspire le parti d'aménagement du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal¹⁴. De plus, la « valeur patrimoniale exceptionnelle » accordée au secteur dans lequel s'insère l'îlot Séville, même si elle mérite d'être nuancée, devrait en principe favoriser la conservation des éléments significatifs au plan patrimonial, ou a tout le moins que toutes les études nécessaires soient effectuées pour évaluer et apprécier les éléments du patrimoine de l'îlot et déterminer les actions à prendre.

Recommandation 2 – La commission recommande à la Ville de Montréal d'exiger du promoteur de compléter l'évaluation des immeubles de l'îlot Séville, y compris le mur de

¹³ Un des principes de la *Loi sur le développement durable* précise que « le patrimoine culturel, constitué de biens, de lieux, de paysages, de traditions et de savoirs, reflète l'identité d'une société. Il transmet les valeurs de celle-ci de génération en génération et sa conservation favorise le caractère durable du développement. Il importe d'assurer son identification, sa protection et sa mise en valeur, en tenant compte des composantes de rareté et de fragilité qui le caractérisent » (Gouvernement du Québec (2006). *Loi sur le développement durable* (L.R.Q., c. D-8.1.1), art. 6, alinéa k).

¹⁴ Ville de Montréal (2004). *Plan d'urbanisme de Montréal*. Novembre 2004, p. 5.

l'ancienne église méthodiste Douglas, dans l'optique de favoriser la conservation des éléments significatifs du patrimoine et leur intégration au projet dans une approche novatrice de design, le cas échéant.

3.3 Le concept d'aménagement

3.3.1 La volumétrie

La volumétrie et l'organisation spatiale actuelles de l'îlot et du secteur

L'îlot Séville est occupé majoritairement par des immeubles de deux à quatre étages. Un édifice de 7 étages (20,0 m) et une tour de 15 étages (45,0 m) sont présents du côté du boulevard De Maisonneuve. La partie ouest de l'îlot fait face au Centre de divertissement Forum-Pepsi qui, avec sa structure métallique au toit, totalise 33,0 m de hauteur tandis que du côté est, les hauteurs des immeubles le long de la rue Chomedey varient de 9,0 à 11,0 m. À proximité de l'îlot, les parties les plus élevées de l'Hôpital de Montréal pour enfants ont 42,0 m et 53,0 m de hauteur et l'édifice à bureaux de la Place Alexis-Nihon sur l'avenue Atwater atteint environ 54,0 m. De plus, dans le secteur élargi, certains bâtiments atteignent près de 90,0 m de hauteur dont la tour de la Place Alexis-Nihon située sur le boulevard De Maisonneuve et celle du complexe Westmount Square située plus à l'ouest sur la rue Sainte-Catherine (doc. 3.1, p. 2 et 4 ; doc. 3.10, section 2 ; M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 6 et 99).

Selon le promoteur, ces bâtiments de différentes hauteurs sont implantés de façon aléatoire et sans aucune forme d'organisation spatiale pour les rassembler dans un secteur spécifique ou autour d'espaces publics particuliers (M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 6).

Les trois échelles de composition du projet

Le projet de redéveloppement de l'îlot Séville est conçu en fonction de trois échelles :

- À l'échelle piétonne, la continuité de la fonction commerciale de la rue Sainte-Catherine serait assurée par l'aménagement d'espaces commerciaux au rez-de-chaussée des bâtiments entre les rues Chomedey et Lambert-Closse;
- À l'échelle de la rue, une fragmentation de l'îlot est proposée par le biais d'un morcellement de l'architecture des bâtiments où un basilaire de 6 étages (18,0 m) faisant front sur la rue Sainte-Catherine serait surmonté de deux tours totalisant 10 étages (28,8 m) au centre de l'îlot et à l'angle des rues Sainte-Catherine et Chomedey. À l'angle de ces deux rues, le basilaire serait de 4 étages (12,6 m) respectant la volumétrie d'origine du théâtre Séville. Un bâtiment de 7 étages (20,7 m) du côté de la rue Lambert-Closse s'inscrirait comme trait d'union entre l'échelle des bâtiments existants au nord et l'échelle de la tour proposée à l'angle des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse;
- À l'échelle métropolitaine, en plus des deux tours surmontant le basilaire, une tour de 25 étages (69,7 m) à l'angle des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse ferait office de tête d'îlot sur la rue Sainte-Catherine, considérée par le promoteur comme une artère commerciale à caractère métropolitain. Cette tour contribuerait également à encadrer le square Cabot. Par ailleurs, pour conserver la dominance du basilaire, les trois tours seraient en recul de 4,5 m par rapport aux rues Sainte-Catherine, Chomedey et Lambert-Closse. Le recul par rapport à la rue Lambert-Closse permettrait également de maintenir des percées visuelles sur le mont Royal dans l'axe de cette rue à partir du côté sud de la rue Sainte-Catherine. Enfin des espaces verts seraient insérés entre ces tours (doc. 3.1, p. 17 ; doc. 3.1.1, p. 2 à 15 ; doc. 3.10, section 4 ; doc. 6.2.1, p. 2 ; M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 10 à 13).

La cohabitation des hauteurs proposées

Selon le promoteur, « la répartition des hauteurs des bâtiments prend en charge les différentes échelles de la ville dans ce secteur » (doc. 6.2.1, p. 2). Cependant, plusieurs participants à l'audience publique s'inquiètent de la cohabitation des hauteurs des bâtiments projetés, dont la tour de 25 étages à l'angle des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse, avec celles des

immeubles du secteur avoisinant. Certains considèrent qu'une tour de 10 à 12 étages ou d'un maximum de 15 étages serait plus appropriée à cet endroit. De plus, quelques participants craignent que le basilaire ressemble à une forteresse et soit « overwhelming » (M. Robert Hagaly, doc. 8.2, p. 43). Un basilaire de 4 étages maintiendrait l'échelle humaine et permettraient une intégration plus respectueuse avec le caractère du milieu.

D'autres considèrent également que le rehaussement des hauteurs dans cet îlot viendrait créer un contexte favorisant la démolition des immeubles existants et leur remplacement par des immeubles de grande hauteur. Cette problématique a aussi été soulevée par le Conseil du patrimoine de Montréal dans ses avis du 15 avril et du 1^{er} décembre 2008 (doc. 2.4.3, p. 6 ; doc. 2.4.4, p. 5).

Par ailleurs, le Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine indiquait dans son intervention du 2 février 2009 que « rien ne commande un immeuble d'une si grande hauteur servant d'icône au secteur » (doc. 2.4.2). Il considérait également :

« Qu'une modification de la surhauteur à 44 m sur l'ensemble du site pourrait être jugée acceptable afin de permettre de rattraper la hauteur du Forum Pepsi, mais à condition, comme le demande l'arrondissement, que la hauteur de la partie sur rue reflète celle des bâtiments de la trame de la rue Sainte-Catherine soit 3 à 4 étages » (doc. 2.4.2).

Rappelons que le Plan d'urbanisme en vigueur limite la hauteur des bâtiments à 25,0 m sur l'ensemble de l'îlot Séville et que le règlement à l'étude modifiant ce Plan prévoit une surélévation de la hauteur à 44,0 m sur la portion est de l'îlot et à 80,0 m sur le tiers ouest.

La commission est d'avis qu'il est nécessaire de porter une attention particulière aux précédents que pourrait représenter le projet Séville en terme non seulement de démolition d'un bâtiment cité mais aussi en terme de hauteurs pour l'ensemble du quartier.

Recommandation 3 – La commission considère qu'il est essentiel d'assurer une cohabitation harmonieuse de la volumétrie du projet avec le caractère de quartier de l'îlot Séville. Par conséquent, le basilaire de 6 étages ayant front sur la rue Sainte-Catherine

devrait être réduit à la hauteur de l'ancien théâtre Séville, soit à 4 étages, et modulé de manière à mieux refléter l'échelle des piétons et le caractère architectural propre au secteur.

3.3.1.1 Le square Cabot et son encadrement

Le secteur du square Cabot, un objet d'étude

Le square Cabot, désigné anciennement comme le « Western Park », est situé immédiatement au sud-ouest de l'îlot Séville et fait partie des trois secteurs prioritaires d'intervention identifiés dans le Programme particulier d'urbanisme en cours d'élaboration par l'arrondissement de Ville-Marie. Ce square a aussi fait l'objet d'une charrette d'idéation initiée par la Table de concertation du quartier centre-ville ouest. Ainsi, un encadrement du square Cabot par des bâtiments d'une hauteur importante en équilibre avec la volumétrie des bâtiments environnant serait nécessaire pour restructurer cet espace en fonction de son caractère métropolitain (doc. 3.10, sections 1 et 4 ; doc. 4.5 ; doc. 6.2.1, p. 3 ; doc. 6.3.1.1 ; M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 5 ; M. Louis-François Monet, doc. 8.1, p. 15). Un meilleur encadrement du square consoliderait son caractère symbolique et son rôle de porte d'entrée du centre-ville par la rue Sainte-Catherine ouest (M. Jean-Claude Marsan, doc. 8.2, p. 24 et doc. 9.4, p. 3).

De plus, le réaménagement éventuel des abords du Square viserait à mettre en valeur la coulée verte du mont Royal dans l'axe de l'avenue Atwater ainsi qu'à établir une continuité plus étroite avec la rue Lambert-Closse par l'agrandissement du square d'environ 20 % vers cette rue (doc. 4.5 ; doc. 6.3.1.1 ; M. Louis-François Monet, doc. 8.1, p. 16).

L'encadrement du square Cabot par une tour de 25 étages

Selon le promoteur, la tour proposée de 25 étages à l'angle des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse encadrerait le square Cabot, confirmerait son échelle métropolitaine et favoriserait un équilibre entre les volumes urbains de part et d'autre du square dans l'axe est-ouest du côté nord de la rue Sainte-Catherine (doc. 3.1.1, p. 9 ; doc. 3.10, section 4 ; doc. 6.2.1, p. 3 ; M. Aurèle

Cardinal, doc. 8.1, p. 11 et 28). Cependant, selon l'avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme du 31 octobre 2008 :

« Si le Comité réitère son avis favorable quant à une augmentation de la hauteur à l'intersection des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse, il se questionne cependant sur la hauteur proposée pour la grande tour de 69,70 mètres (25 étages). Le projet antérieur, qui prévoyait une tour de 12 étages à l'intersection de la rue Lambert-Closse, avait été reçu favorablement par le Comité car il participait à l'encadrement du square Cabot en établissant un rapport intéressant avec le bâtiment principal de l'hôpital Général pour enfants dont la hauteur de 12 étages définit un des murs du square. Toutefois, la tour principale du projet actuel dont la hauteur a été portée à 25 étages n'a aucun comparable parmi les bâtiments qui bordent le square. Le Comité note à cet égard que les nombreuses tours esseulées construites dans le quartier ont contribué à sa déstructuration. Le Comité juge que la preuve n'est pas faite de la nécessité de densifier à ce point le secteur dans un contexte qui implique notamment que tous les bâtiments historiques présents sur le site soient démolis » (doc. 2.4.2.2).

L'Association du village Shaughnessy considère qu'avec le développement projeté, le square Cabot risque de perdre son caractère de « place de quartier, d'espace de voisinage » et suggère plutôt d'encadrer le square en fonction de l'échelle des bâtiments qui le bordent actuellement sur trois côtés (doc. 9.5, p. 2 et 6). Rappelons que les hauteurs les plus élevées des bâtiments ceinturant le square Cabot varient de 42,0 à 54,0 m et que le promoteur prévoit une tour de 69,7 m de hauteur.

Recommandation 4 – La commission reconnaît qu'afin d'encadrer le square Cabot, il y a lieu d'implanter une tour d'une hauteur importante à l'angle des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse. Toutefois, une tour d'une hauteur maximale de 54,0 m, correspondant à la hauteur des bâtiments les plus élevés ceinturant le square, apparaît suffisante et plus adéquate que celle proposée. Par conséquent, la commission recommande à la Ville de Montréal d'exiger du promoteur de réduire la hauteur de la tour projetée à cet endroit d'au moins 15,7 m.

Par ailleurs, la commission comprend que la réduction des hauteurs des bâtiments aurait pour effet de réduire l'offre de logements pour étudiants et pourrait avoir des conséquences sur la viabilité financière du projet. Toutefois, rappelons qu'au moment de la consultation publique, le

coût du projet, le prix des loyers, les études de marché concernant l'offre résidentielle, commerciale et de services n'ont pu être fournis par le promoteur (doc. 6.2.1, p. 1-2 ; M. Benjamin Sternthal, doc. 8.1, p. 61 ; M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 101).

3.3.1.2 Les vues vers et du mont Royal

Selon le promoteur, le site du projet est compris dans deux des cônes de vision des vues menacées identifiés au règlement de contrôle intérimaire de la Ville de Montréal¹⁵. La tour de 25 étages serait dans l'axe du cône de vision localisé à l'intersection de la rue Cedar et du chemin de la Côte-des-Neiges et empièterait sur la portion inférieure du cône de vision. Par ailleurs, la vue à partir du belvédère de la montagne serait préservée. En ce qui concerne les vues d'intérêt, la tour de 25,0 m serait visible à partir du canal Lachine, aux environs de la rue Ropery, mais selon le promoteur « son emplacement du côté ouest de la montagne et adjacent à la tour Stelco font que l'impact visuel demeure minimal » (doc. 3.1.1, annexe IV. p. 2-3 ; doc. 3.5, p. 14-15).

Par ailleurs, la tour se situerait dans la perspective vers le mont Royal, dans l'axe de la rue Lambert-Closse à partir du côté sud de la rue Sainte-Catherine (doc. 3.1.1, annexe IV. p. 2 ; doc. 3.5, p. 14-15). Toutefois, selon le promoteur, le retrait du bâtiment de 4,5 m, tel qu'exigé par le règlement à l'étude, permettrait de maintenir le cône de vision actuel vers le mont Royal, en bordure est (M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 35). La Table de concertation du quartier centre-ville ouest considère pour sa part qu'« une attention accrue devrait être apportée à la percée visuelle sur la montagne depuis la rue Lambert-Closse » d'autant plus que l'arrondissement de Ville-Marie songe à éventuellement agrandir le square Cabot vers l'est (doc. 9.6, p. 6-7).

Le Conseil du patrimoine de Montréal recommandait dans son avis du 1 décembre 2008 que, « l'implantation et la hauteur de la tour située sur la rue Lambert-Closse doivent être modifiées pour respecter l'ensemble des cônes de vision identifiés dans le règlement de contrôle intérimaire » (doc. 2.4.4, p. 6). Selon l'arrondissement, « la stricte recherche d'un impact visuel nul du projet

¹⁵ Le « Règlement de contrôle intérimaire limitant les nouvelles utilisations du sol et nouvelles constructions afin de protéger et mettre en valeur le mont Royal » [règlement 08-007] a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le 3 mars 2008 (doc. 4.4, p. 7).

vers le fleuve entraînerait une diminution de la hauteur de la tour ouest correspondant à 2 ou 3 étages » (doc. 6.3.1.1).

La commission est d'avis que la réduction de la hauteur de la tour située à l'angle des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse permettrait de maintenir la vue sur le fleuve à partir de l'intersection de la rue Cedar et du chemin de la Côte-des-Neiges identifié dans le règlement de contrôle intérimaire.

La commission est d'avis que le retrait du bâtiment à l'angle des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse devrait être optimisé pour maximiser la perspective sur la montagne dans l'axe de la rue Lambert-Closse à partir du côté sud de la rue Sainte-Catherine en tenant compte d'un éventuel agrandissement vers l'est du Square Cabot.

3.3.1.3 Les conditions d'ensoleillement et de vents

L'étude d'ensoleillement

Le promoteur a évalué les effets du projet sur les conditions d'ensoleillement des voies et des places publiques pour la période des équinoxes, soit le 21 mars et le 21 septembre et des solstices d'été et d'hiver, soit le 21 juin et le 21 décembre.

La rue Chomedey serait la plus touchée par l'ombre des bâtiments projetés. À partir de 11h00 aux équinoxes et au solstice d'été, l'ombrage toucherait principalement la façade latérale du bâtiment situé au coin nord-est des rues Sainte-Catherine et Chomedey. La rue Lambert-Closse, actuellement ombragée en après-midi par le Centre de divertissement Forum-Pepsi, serait dans l'ombre en matinée. Les ombres sur le boulevard De Maisonneuve s'ajouteraient à celles des tours d'habitation existantes. Sur la rue Sainte-Catherine, les trottoirs sud et nord longeant l'îlot resteraient ensoleillés durant 6 heures consécutives entre 9 h et 15 h (doc. 3.5, p. 3), ce qui, selon l'arrondissement de Ville-Marie, « correspond aux exigences de la Ville » (Mme Anne-Rose Gorroz, doc. 8.1, p. 21).

Par ailleurs, les jardins intérieurs proposés dans le cadre du projet seraient partiellement ensoleillés pendant une partie de la journée. Durant l'été, 50 % des jardins intérieurs seraient ensoleillés entre 9 h et 13 h et aux équinoxes, les jardins seraient ensoleillés de 10 h à 12 h. Pour sa part, l'espace public sur la rue Lambert-Closse serait ensoleillé de 12 à 17 h sur 50 % de sa surface en été et de 11 h à 14 h 30 aux équinoxes. Soulignons que le Centre de divertissement Forum-Pepsi crée actuellement de l'ombre sur cet espace en hiver à partir de 11 h. Enfin, le projet n'aurait aucun impact sur l'ensoleillement du square Cabot (doc. 3.5, p. 3).

Pour le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, une diminution de la hauteur des tours pourrait être bénéfique pour l'ensoleillement des espaces publics tout en adoucissant la transition avec le cadre bâti existant (doc. 2.4.2.2). Héritage Montréal estime notamment que le recul et la disposition de la tour de 25 étages à l'angle des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse devrait faire en sorte de limiter son impact sur l'ensoleillement (doc. 10.3, p. 8).

La commission constate que le projet aurait pour effet de réduire l'ensoleillement principalement sur la rue Chomedey et que les jardins intérieurs et l'espace public de la rue Lambert-Closse proposés par le promoteur seraient la plupart du temps à moitié ombragés.

L'étude des vents

Les effets du projet sur les conditions des vents ont fait l'objet d'une évaluation qualitative basée sur la volumétrie proposée, la topographie et le milieu bâti environnant. Celle-ci ne comprenait toutefois pas de simulation (doc. 3.4, p. 2 et 5).

Selon cette évaluation, le projet n'entraînerait pas de conditions de vents dangereuses ou inacceptables pour les piétons. En direction est-ouest, l'impact des vents serait marginal au niveau du trottoir de la rue Sainte-Catherine. Les conditions seraient similaires à la situation actuelle, même avec la tour de 25 étages projetée à l'angle des rues Sainte-Catherine et Lambert-

Closse, les bâtiments étant protégés des vents provenant de cette direction¹⁶. Les impacts pour les piétons se situeraient plutôt dans la direction nord-sud. Cependant, les conditions de vent dans cette direction sont déjà perturbées par les immeubles existants sur le boulevard De Maisonneuve. De plus, la répartition des tours projetées sur l'îlot, de même que le retrait de leur alignement de 4,5 m par rapport aux rues adjacentes contribueraient à réduire la force des vents au niveau des trottoirs (doc. 3.4, p. 3 à 6 ; M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 30).

L'impact de la tour de 25 étages sur les vents fera éventuellement l'objet d'une simulation. Cette étude prendra en compte les bâtiments existants qui sont à la périphérie de cette tour afin, s'il y a lieu, d'ajuster le projet pour diminuer la problématique de vent (M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 30-31). Selon l'arrondissement de Ville-Marie, les résultats de cette étude pourraient amener le promoteur à prévoir un recul plus important de la tour donnant sur la rue Lambert-Closse (doc. 6.3.1.1). Héritage Montréal estime que, tout comme pour l'ensoleillement, cette tour devrait être conçue et disposée de manière à prévenir ces impacts négatifs (doc. 10.3, p. 8 et 10).

Un participant appréhende les impacts cumulatifs sur les vents que pourrait entraîner une augmentation des hauteurs autorisées advenant des changements réglementaires pour d'autres îlots du secteur (M. Jean-Pierre Vandelac, doc. 8.1, p. 29). L'Association du village Shaughnessy considère que ces impacts mériteraient d'être mieux explicités (doc. 9.5, p. 8).

La commission est d'avis qu'il est essentiel que les citoyens puissent prendre connaissance des impacts de cette tour sur les conditions de vents ainsi que des mesures envisagées par le promoteur pour les atténuer et que les résultats de cette étude soient rendus publics et facilement accessibles.

3.3.2 Les espaces publics et les accès aux bâtiments

Le projet de redéveloppement de l'îlot Séville comprend l'aménagement d'une ruelle à l'arrière de l'îlot. Elle traverse le site d'est en ouest, de la rue Chomedey à la rue Lambert-Closse. Cette

¹⁶ Selon l'auteur de l'étude éolienne, l'exposition des bâtiments aux vents entraîne plus de répercussions que leur hauteur (doc. 3.4, p. 3).

ruelle conduit à l'accès principal des résidences étudiantes du côté de la rue Lambert-Closse. Un second accès est prévu du côté de la rue Chomedey pour les résidences et les locaux communautaires. Également, au centre de la ruelle un débarcadère serait aménagé pour les camions de livraison. Le promoteur prévoit de plus de construire un jardin public du côté de la rue Lambert-Closse accessible à partir de la ruelle. Enfin, la nouvelle ruelle sera connectée à la ruelle existante qui débouche sur le boulevard De Maisonneuve.

Selon le promoteur, l'ensemble de ces aménagements contribuera à animer ce secteur du quartier avec la venue de nombreux étudiants. Toutefois, lors des séances publiques tenues par la commission, la plupart des participants se sont dits défavorables à l'aménagement de ce débarcadère donnant sur la ruelle. Les nuisances sonores qu'entraînerait la venue de camions qui emprunteraient la ruelle pour accéder au débarcadère s'ajouteraient à celles existantes, puisque de nombreux camions empruntent déjà les ruelles du quartier. Compte tenu de ces nuisances, certains participants ont proposé de relocaliser le débarcadère du côté de la rue Lambert-Closse, puisque celle-ci est quasiment inhabitée, et de bloquer l'accès à la ruelle du côté de la rue Chomedey, où sont situés plusieurs logements. D'autres ont proposé que les livraisons se fassent tout simplement sur la rue Sainte-Catherine. Également, des citoyens ont exprimé leurs inquiétudes sur le plan de la sécurité de la ruelle.

La commission estime que les camions qui accéderaient au débarcadère par la ruelle proposée, causeraient des nuisances sonores pour les résidents. De plus, la sécurité de la ruelle doit être garantie pour les usagers.

Recommandation 5 – Afin d'assurer la quiétude des résidents, la commission recommande au promoteur d'étudier la possibilité que les livraisons se fassent directement sur la rue Sainte-Catherine et d'éliminer le débarcadère prévu au centre de la ruelle projetée.

Par ailleurs, le paragraphe 15 de l'article 31 *Critères d'aménagement, d'architecture et de design* du règlement à l'étude stipule que : « l'aménagement des espaces extérieurs doit être effectué de manière à les rendre sécuritaires, conviviaux et attirants pour les usagers du bâtiment » (doc. 1.1,

p. 6). De plus, la ruelle existante qui doit être reliée à la ruelle prévue, doit être aménagée de façon sécuritaire. À ce sujet l'arrondissement de Ville-Marie a indiqué que :

« Dans le cadre d'un projet de l'envergure des Résidences Séville, le statut et l'aménagement de cette ruelle doivent être reconsidérés et faire l'objet d'une attention particulière de la part de la Ville de Montréal. Il sera donc proposé d'établir des ententes entre la ville et le promoteur afin de clarifier ce statut » (doc. 6.3.1, p. 3).

La commission est également préoccupée de la proximité entre l'entrée principale pour les résidents et celle du stationnement pour les véhicules et les vélos. De plus, le stationnement du Centre de divertissement Forum-Pepsi est localisé en face de l'entrée du stationnement de l'îlot et des résidences sur la rue Lambert-Closse. La sécurité des piétons et des cyclistes ne pourrait être compromise dans ce contexte. Le paragraphe 17 de l'article 31 *Critères d'aménagement, d'architecture et de design* du règlement à l'étude stipule que : « les accès véhiculaires pour les véhicules automobiles et les vélos doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et le confort des cyclistes et des piétons » (doc. 1.1, p. 6).

Afin d'assurer la sécurité des entrées aux résidences et au stationnement pour les véhicules et les vélos, la commission est d'avis que le promoteur devrait revoir le plan d'aménagement de la ruelle projetée et des accès aux bâtiments en concertation avec les résidents et les organismes du milieu.

3.3.3 Les déplacements et le stationnement

3.3.3.1 Les déplacements générés par le projet

Selon le promoteur, le projet de redéveloppement de l'îlot s'adresserait à une population étudiante conscientisée par l'utilisation des transports actif et collectif. De plus, le site est actuellement desservi par 13 circuits d'autobus, par le métro Atwater relié à un réseau piétonnier intérieur ainsi que par la piste cyclable bidirectionnelle du boulevard De Maisonneuve qui traverse le centre-ville. Des commerces, des services et des institutions d'enseignement, dont le campus de l'Université Concordia, sont aussi situés à quelques minutes de marche de l'îlot

Séville (doc. 3.1, p. 8 ; doc. 3.2, p. 3, 7, 17, 19 et 22 ; M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 6 et 66-67).

Ainsi, selon l'étude de circulation de CIMA+ de novembre 2007, l'accroissement des déplacements véhiculaires engendré par le projet serait négligeable. De plus, les déplacements véhiculaires des visiteurs se feraient principalement en dehors des périodes de pointe, soit les soirs et les fins de semaines (doc. 3.2, p. 14 et 22). Les analyses ont aussi démontré des réserves de capacité sur les voies de circulation et une bonne fluidité aux différentes approches des carrefours du quadrilatère délimité par le boulevard De Maisonneuve au nord, la rue Lambert-Closse à l'est, la rue Sainte-Catherine au sud et l'avenue Atwater à l'ouest¹⁷. Seule l'approche ouest du carrefour Sainte-Catherine/Atwater présente actuellement des conditions de circulation difficiles durant la période de pointe de l'après-midi (doc. 3.2, p. 9 à 11).

Par ailleurs, les déplacements générés par le projet ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les traverses piétonnes aux intersections avec feux de circulation mis à part le fait que les temps alloués aux piétons et aux cyclistes puissent être ajustés pour mieux les desservir (doc. 3.2, p. 9, 15 et 22).

La commission constate que le projet n'aurait pas d'impact significatif sur les conditions de circulation actuelle s'il s'agissait surtout d'une clientèle étudiante qui privilégie l'utilisation des transports actifs et collectifs et que l'îlot Séville est bien desservi par ces modes de transport.

Des mesures pour bonifier les transports actif et collectif

Des mesures visant la bonification des transports actif et collectif sont par ailleurs proposées dans l'étude de circulation de CIMA+. Certaines d'entre elles méritent d'être soulignées, à savoir :

¹⁷ Selon les auteurs de l'étude de circulation, « ce quadrilatère a été retenu puisqu'il s'agit des principaux accès au réseau de transport en commun ainsi qu'au réseau souterrain de la ville de Montréal » (doc. 3.2, p. 9).

Pour les déplacements des piétons :

- Concernant les feux de circulation, le remplacement de contrôleurs mécaniques par des contrôleurs électroniques et leur adaptation aux besoins des piétons (doc. 3.2, p. 17);
- l'élargissement des trottoirs de la rue Sainte-Catherine face à l'îlot Séville en alignement avec ceux en face du Centre de divertissement Forum-Pepsi pour permettre aux commerçants d'y installer une terrasse durant la saison estivale (doc. 3.2, p. 7 et 18). L'Association du village Shaughnessy, la Table de concertation du quartier centre-ville ouest et la Société de développement commercial Destination centre-ville suggèrent également l'aménagement de terrasses sur cette rue notamment en façade du « café Séville » proposé par le promoteur (doc. 9.5, p. 8 ; doc. 9.6, p. 6 ; doc. 10.2, p. 9 et 12).

Pour les déplacements des cyclistes :

- La mise en place d'une station pour des vélos en libre service « Bixi » (doc. 3.2, p. 18).

Pour le transport collectif :

- L'aménagement d'espaces dédiés au service Communauto (doc. 3.2, p. 21). La Table de concertation du quartier centre-ville ouest a également suggéré de prévoir des espaces pour ce service (doc. 9.6, p. 8).

La commission considère qu'afin de bonifier la desserte de l'îlot Séville par les transports actif et collectif, l'adaptation des feux de circulation aux besoins des piétons, l'élargissement des trottoirs de la rue Sainte-Catherine face à l'îlot ainsi que l'aménagement d'espaces pour l'autopartage et d'une station pour des vélos en libre-service, mériteraient d'être examinés par la Ville de Montréal.

3.3.3.2 Le stationnement

Les espaces de stationnement pour les véhicules

Le promoteur envisage la construction de deux étages de stationnement souterrain d'environ 95 places par étage et dont un étage serait optionnel. Il considère que cette offre de stationnement pour les véhicules est limitée compte tenu de la taille du projet et qu'elle tient compte des équipements de transport en commun à proximité du site. De plus, le ratio locataire/stationnement correspondrait au besoin de la clientèle étudiante visée par le projet tout en favorisant l'utilisation des transports actif et collectif (doc. 3.2, p. 21 ; M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 24).

Ces places de stationnement s'ajouteraient aux espaces de stationnement avec parcomètre sur les rues ceinturant l'îlot, de même qu'au stationnement souterrain privé tarifé situé dans les sous-sols du Centre de divertissement Forum-Pepsi. Soulignons qu'une partie du stationnement de la rue Chomedey est réservée aux résidents détenteurs de vignettes (doc. 3.2, p. 7). Par ailleurs, le projet entraînerait l'élimination du terrain de stationnement extérieur situé sur le site de l'îlot, dont la perte d'environ 80 places serait compensée par le projet (doc. 3.2, p. 14 ; M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 25).

Selon l'arrondissement, un nombre minimal de 70 places et un nombre maximal de 215 places de stationnement pour voitures serait requis pour le projet. Ces exigences prennent en compte le fait que le projet se situe à moins de 500 m du métro et correspondent aux objectifs du Plan d'urbanisme et aux orientations du Plan de transport de la Ville de Montréal (doc. 6.3.1.1 ; Mme Anne-Rose Gorroz, doc. 8.1, p. 25 et 87).

Pour l'Association du village Shaughnessy les besoins de stationnement sont liés à la clientèle visée par le projet. Cet organisme estime que le nombre de place prévu serait trop élevé pour des résidences étudiantes mais qu'il serait insuffisant s'il s'agissait de condominiums (doc. 9.5, p. 8). Interaction du quartier Peter-McGill s'interroge sur la pertinence de prévoir du stationnement pour une clientèle étudiante dans un secteur bien desservi par le transport collectif et où il existe des espaces de stationnement dans les environs qui ne sont pas loués (doc. 9.1, p. 7). Pour la

Table de concertation du quartier centre-ville ouest, un équilibre devrait être atteint entre les besoins de la clientèle visée par le projet et l'offre de stationnement existant aux abords du site. La Table considère également que le promoteur devrait limiter le nombre d'espaces qu'au nombre minimum exigé par l'arrondissement de Ville-Marie (doc. 9.6, p. 8). Soulignons par ailleurs, que l'offre de stationnement constitue un incitatif à l'utilisation de la voiture (doc. 5.8, p. 19).

Recommandation 6 – Étant donné que le site est bien desservi par les transports actifs et collectifs et comme la disponibilité du stationnement influence le choix du mode de transport, il serait opportun de ne pas augmenter l'offre globale de stationnement dans le secteur. Par conséquent, la commission recommande à la Ville de Montréal d'exiger du promoteur de limiter l'offre de stationnement pour les véhicules à un maximum de 70 places, soit le nombre minimum d'espace requis pour le projet.

Les espaces pour vélos

Le promoteur prévoit 100 espaces pour vélos réparties également à l'extérieur dans l'espace public de la rue Lambert-Closse, et à l'intérieur au premier étage du stationnement souterrain. Selon l'arrondissement, ce nombre correspond au minimum exigé par la réglementation et est calculé à partir du nombre de logement et de la superficie commerciale (doc. 3.1, p. 17 et 41 ; doc. 6.3.1.1 ; Mme Anne-Rose Gorroz, doc. 8.1, p. 88). Ainsi, sont exigés :

- 5 unités pour les 10 premiers logements et 1 unité supplémentaire pour chaque 10 logements additionnels ;
- 5 unités pour les 500 premiers m² de superficie commerciale et 1 unité supplémentaire pour 1000 m² additionnels, jusqu'à concurrence de 100 unités (doc. 6.3.1.1).

Le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, dans son avis du 31 octobre 2008, demandait « qu'un nombre supplémentaire d'espaces de stationnement pour vélos soit prévu pour desservir la clientèle étudiante qui a souvent recours à ce mode de transport actif » (doc. 2.4.2.2). La Société de développement commercial Destination centre-ville, considère également qu'un nombre

suffisant d'espace pour vélos devrait être prévu en sous-sol pour éviter d'encombrer l'espace public (doc. 10.2, p. 11-12). Selon Vélo Québec, un espace ou plus pour deux logements sont nécessaires pour répondre aux besoins associés à la fonction résidentielle¹⁸. Le promoteur a par ailleurs indiqué lors de la consultation publique qu'il « serait facile d'ajouter des places de vélo » (M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 89).

Par ailleurs, pour la commission, l'accès au stationnement intérieur situé sur la rue Lambert-Closse et qui serait partagé avec les véhicules serait susceptible d'entraîner des conflits d'usage et des risques d'accident.

La commission considère que le nombre d'espaces pour vélos prévu par le promoteur serait insuffisant. Par conséquent, la commission suggère que le nombre d'espaces pour vélos soit revu à la hausse et que ce nombre reflète les recommandations établies par Vélo Québec pour la fonction résidentielle, soit au moins un espace par deux logements. De plus, un accès protégé au stationnement souterrain à l'usage des cyclistes devrait être prévu pour assurer leur sécurité.

3.4 Les considérations environnementales

L'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments fait partie des actions du *Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise* pour une gestion responsable des ressources¹⁹. De plus, « l'adoption d'une approche d'écoefficiente, qui évite le gaspillage et qui optimise l'utilisation des ressources » s'inscrit dans les principes de développement durable²⁰.

Le promoteur a indiqué lors de la consultation publique qu'une certification LEED²¹ n'était pas visée pour les bâtiments de manière à rendre les résidences « abordables ». Cependant, des

¹⁸ Vélo Québec. *Mode d'emploi – Stationnements pour vélos* [en ligne (mai 2009) : www.velo.qc.ca/documents/OVB08_stationnement.pdf].

¹⁹ Ville de Montréal (2007). *Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise*, Phase 2007-2009, action 2.21, p. 59-60.

²⁰ Gouvernement du Québec (2006). *Loi sur le développement durable* (L.R.Q., c. D-8.1.1), art. 6, alinéa n).

²¹ Leadership in Energy and Environmental Design.

considérations environnementales seraient prise en compte dans le cadre du projet (M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 71 et 84). Le promoteur prévoit notamment introduire des technologies de contrôle qui minimiseraient les dépenses énergétiques et la consommation d'eau ainsi que des matériaux de revêtement qui limiteraient l'effet des îlots de chaleur (doc. 3.1, p. 41). Interaction du quartier Peter-McGill suggère qu'en plus de limiter l'effet des îlots de chaleur, le promoteur devrait envisager la géothermie et l'installation de toit vert (doc. 9.1, p. 7). La Table de concertation du quartier centre-ville ouest, considère que les bâtiments devraient être conçus en vue d'obtenir une certification environnementale LEED (doc. 9.6, p. 9).

La commission estime que des efforts supplémentaires devraient être faits pour atteindre la certification LEED. Par ailleurs, l'augmentation appréhendée du coût de construction doit aussi prendre en compte les coûts évités à long terme par ces investissements notamment ceux liés à la réduction de la consommation énergétique.

La commission est d'avis que le promoteur devrait concevoir les bâtiments de manière à obtenir une certification LEED et ainsi, garantir leur performance écoénergétique.

3.5 La concertation et le suivi

Lors de la séance d'information, le promoteur s'est engagé à consulter les citoyens à l'étape de la définition du traitement architectural du projet (M. Aurèle Cardinal, doc. 8.1, p. 96). Pour plusieurs participants, cette démarche de consultation devrait aussi s'appliquer aux autres aspects du projet qui resteraient à définir, à compléter ou à bonifier, notamment l'identification des besoins du milieu pour l'espace communautaire, le suivi du chantier et la gestion à long terme (Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 9.1, p. 6 ; Association du village Shaughnessy, doc. 9.5, p. 5 et 9 ; Table de concertation du quartier centre-ville ouest, doc. 9.6, p. 10 ; Société de développement commercial Destination centre-ville, doc. 10.2, p. 11-12). Pour sa part, Habiter Ville-Marie demande à être « associé au processus de discussion devant conduire à l'accord de développement » entre la Ville et le promoteur (doc. 9.3, p. 12). L'Association du village Shaughnessy suggère également de mettre en place une structure permanente de communication avec la communauté (doc. 9.5, p. 5).

Créée en 2005, la Table de concertation du quartier centre-ville ouest a apporté jusqu'à maintenant une contribution à la réflexion sur le développement du quartier. Elle s'est avérée être un lieu d'information et d'échange pour partager des réflexions sur les enjeux et les orientations, propre au quartier. Entre autres, la Table initia en 2008 une charrette d'idéation pour le réaménagement du square Cabot et de ses abords auquel participa plus de 200 personnes (doc. 9.6, p. 1 et 4). Ainsi, la commission estime qu'il ne faudrait pas se priver des contributions que la Table pourrait apporter dans le cadre de ce projet. Toutefois, les préoccupations de tous les résidents du quartier devraient être pris en compte dans une consultation élargie.

La commission tient à souligner que cette participation citoyenne élargie s'inscrit dans une approche de développement durable dont l'un de ces principes énonce que « la participation et l'engagement des citoyens et des groupes qui les représentent sont nécessaires pour définir une vision concertée du développement et assurer sa durabilité sur les plans environnemental, social et économique »²².

Par ailleurs, en ce qui concerne le suivi, la commission estime qu'il importe que l'ensemble des conditions de réalisation exigées par la Ville de Montréal, de même que les modifications éventuelles au projet et les engagements du promoteur auxquelles ferait référence l'Accord de développement soient communiqués aux citoyens.

Recommandation 7 – Afin de favoriser la participation citoyenne, la commission recommande à la Ville de Montréal et à l'arrondissement de Ville-Marie de former dès maintenant un comité de concertation et de suivi avec le promoteur, les résidents et les organismes du milieu concernés par les enjeux soulevés par le projet de redéveloppement de l'îlot Séville. La commission recommande également que l'ensemble des mesures que le promoteur devra mettre en œuvre pour se conformer aux conditions auxquels feraient référence la décision de la Ville de Montréal doivent être communiqués aux citoyens et facilement accessibles.

²² Gouvernement du Québec (2006). *Loi sur le développement durable* (L.R.Q., c. D-8.1.1), art. 6, alinéa e).

Conclusion

Le projet de redéveloppement de l'îlot Séville, actuellement dans un état d'abandon et de détérioration, reçoit un accueil favorable des citoyens. La requalification de cet îlot serait bénéfique à la revitalisation du quartier et pour lui redonner son attrait. Il contribuerait à soutenir, à consolider et à diversifier le développement résidentiel, l'activité commerciale et les services du secteur. La densification d'un secteur bien desservi par les transports actif et collectif et situé à proximité des services, des commerces et des institutions, s'inscrit également dans une approche de développement durable.

Toutefois, certains aspects du projet ont soulevé des préoccupations de la part des participants à la consultation publique. Les principaux arguments soutenus par ces derniers visent à ce que le projet s'insère le plus harmonieusement possible dans son milieu d'accueil, encourage la mixité sociale, favorise la conservation, la protection et la mise en valeur du patrimoine et contribue au maintien, voire à l'amélioration de la qualité de vie et de la sécurité des résidents. Ainsi, la commission propose que soient mises en œuvre des mesures visant à bonifier le projet.

Considérant le consensus qui s'est dégagé pour une plus grande mixité des clientèles, la *Stratégie d'inclusion de logements abordables* de la Ville de Montréal devrait être appliquée dans le cadre de ce projet.

L'évaluation des immeubles de l'îlot Séville, y compris le mur de l'ancienne église méthodiste Douglas, devrait être complétée par le promoteur dans l'optique de favoriser la conservation des éléments significatifs du patrimoine et leur intégration au projet dans une approche novatrice de design. La conservation des composantes d'intérêt patrimonial dans leur lieu d'origine devrait être priorisée.

Afin d'assurer une cohabitation harmonieuse de la volumétrie du projet avec le caractère de quartier de l'îlot Séville, la hauteur de la tour à l'angle des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse devrait être réduite de 69,7 m à 54,0 m. Tout en contribuant à l'encadrement du square Cabot, cette réduction permettrait de maintenir la vue sur le fleuve à partir de l'intersection de la

rue Cedar et du chemin de la Côte-des-Neiges. Le basilaire de 6 étages ayant front sur la rue Sainte-Catherine devrait aussi être réduit à la hauteur de l'ancien théâtre Séville, soit à 4 étages, et modulé de manière à mieux refléter l'échelle des piétons et le caractère architectural propre au secteur.

Les nuisances liées au camionnage et à la livraison des commerces se doivent d'être limitées. Le promoteur doit également assurer la sécurité des accès et des espaces publics, en particulier de la ruelle qui a fait l'objet d'inquiétudes des résidents. Ainsi, le débarcadère prévu au centre de la ruelle projetée devrait être éliminé.

L'adaptation des feux de circulation aux besoins des piétons, l'élargissement des trottoirs de la rue Sainte-Catherine face à l'îlot Séville ainsi que l'aménagement d'espaces pour l'autopartage et d'une station de vélos en libre-service mériteraient d'être examinés par la Ville de Montréal. L'offre de stationnement pour les véhicules devrait être limitée à un maximum de 70 places et le nombre d'espaces pour vélos devrait être augmenté. Par ailleurs, le promoteur devrait concevoir les bâtiments de manière à obtenir une certification LEED et ainsi, garantir leur performance écoénergétique.

La Ville de Montréal et l'arrondissement de Ville-Marie devrait former dès maintenant un comité de concertation et de suivi avec le promoteur, les résidents et les organismes du milieu concernés par les enjeux soulevés par le projet de redéveloppement de l'îlot Séville notamment le traitement architectural, la vocation des espaces communautaires, l'aménagement de la ruelle projetée et des accès. Enfin, l'ensemble des mesures que le promoteur devra mettre en œuvre pour se conformer aux conditions auxquels feraient référence la décision de la Ville de Montréal doivent être communiqués aux citoyens et facilement accessibles.

Fait à Montréal, le 15 juin 2009

Louis Dériger
Président de la commission

Luba Serge
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a reçu du conseil municipal de la Ville de Montréal le mandat de consulter les citoyens conformément à la résolution CM09 0108 du 23 février 2009. Ce mandat est encadré par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4).

La consultation publique

Un avis public annonçant la tenue de la consultation a été publié le 25 mars 2009 dans les journaux *Le Devoir* et *The Gazette*. Des annonces ont suivi du 26 mars au 2 avril dans les journaux *Le Ville-Marie*, *Métro*, *24 heures*, *Suburban* et *Mirror*. Quelque 12 000 dépliants ont été distribués dans le quadrilatère constitué des rues Atwater, Sherbrooke, Guy et du boulevard René-Lévesque.

La consultation publique s'est déroulée en deux temps. Une séance d'information et de questions a eu lieu le 7 avril 2009. Par la suite, le 28 avril 2009, s'est déroulée la soirée d'audition des opinions. Les deux parties de la consultation publique ont eu lieu aux bureaux de l'OCPM au 1550 rue Metcalfe au 14^e étage. Au total, plus de 120 personnes ont participé à la consultation. La commission a reçu dix mémoires écrits, dont sept lui ont été présentés, et trois présentations orales ont été faites par des participants. Deux rencontres préparatoires ont été tenues le 31 mars 2009 aux bureaux de l'OCPM, avec dans un premier temps, les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie et, dans un second temps, avec les représentants du promoteur.

La commission et son équipe

M. Louis Dériger, président de la commission
M^{me} Luba Serge, commissaire
M. Simon Langelier, secrétaire de la commission et analyste

M. Luc Doray, secrétaire général
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
M^{me} Anik Pouliot, coordonnatrice logistique
M^{me} Delphine Dusabe, responsable de l'accueil
M. José Diaz, responsable de l'accueil
M^{me} Christelle Lollier, responsable de l'accueil

Les porte-paroles

Pour l'arrondissement de Ville-Marie

M^{me} Nancy Shoiry, directrice, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, arrondissement de Ville-Marie

M^{me} Anne-Rose Gorroz, conseillère en aménagement, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, arrondissement de Ville-Marie

M. Louis-François Monet, conseiller spécial, Bureau du directeur d'arrondissement, arrondissement de Ville-Marie

Pour le promoteur

M. Aurèle Cardinal, architecte urbaniste, associé responsable, Groupe Cardinal Hardy aménagement et design urbain

M. Gideon Pollack, Claridge

M. Benoit Dupuis, architecte associé responsable, acdf architecture urbanisme intérieur

M. Benjamin Sternthal, Développements Kodem Inc.

Les participants à la séance d'information et période de questions du 7 avril 2009 (par ordre d'inscription)

M. Cédric Capacchinone

M^{me} Claire Adamson

M. Jean-Pierre Vandelac

M^{me} Isabelle Fougnyes

M. Dinu Bambaru

M. Philippe Côté

M. Jacques Larin

M^{me} Denise Dubé

M^{me} Jessie Pelchat

M^{me} Louise Martelle

M. Jean-Claude Caron

M. Pierre Bricault

M. Éric Michaud

Les participants à la séance de présentation des mémoires du 28 avril 2009 (par ordre d'inscription)

M. Jacques Larin et M. Roger Peace – Association du village Shaughnessy

M. Anthony Kirby

M. Cameron Charlebois et M^{me} Phyllis Lambert – Table de concertation du quartier centre-ville ouest

M. Jean-Claude Marsan

M^{me} Isabelle Fougnyes – Regroupement des résidents de la rue Chomedey

M. Éric Michaud – Habiter Ville-Marie

M. Pierre André Ouimet – Interaction du quartier Peter McGill Community Council

M. Robert Hagaly

M. Anthony Bertucci

M. Philippe Côté

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2.

Annexe 2 – La documentation

1. Projets

- 1.1. Règlement autorisant la démolition, la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel et commercial situé sur la rue Sainte-Catherine Ouest, entre les rues Chomedey et Lambert-Closse
 - 1.1.1. Annexe A -Territoire d'application selon le plan d'arpentage – avril 2006
 - 1.1.2. Annexe B - Plans numérotés – janvier 2009
 - 1.1.3. Annexe C - Carte « Densité »
- 1.2. Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
 - 1.2.1. Annexe 1 – La densité de construction
 - 1.2.2. Annexe 2 – Les limites de hauteurs

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant
- 2.3. Sommaires décisionnels
 - 2.3.1. Soumettre pour adoption au conseil municipal, en vertu de l'article 89 (paragraphe 5) de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement autorisant la démolition, la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel et commercial sur la rue Sainte-Catherine ouest, entre les rues Chomedey et Lambert-Closse, à des fins de résidence étudiante – Résidences Séville.
 - 2.3.1.1. Recommandation
- 2.4. Interventions
 - 2.4.1. Affaires corporatives, Direction du contentieux
 - 2.4.2. Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction du développement économique et urbain
 - 2.4.2.1. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – 15 février 2008
 - 2.4.2.2. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – 31 octobre 2008
 - 2.4.3. Avis du Conseil du Patrimoine de Montréal –avril 2008
 - 2.4.4. Avis du Conseil du Patrimoine de Montréal –décembre 2008
 - 2.4.5. Comité consultatif d'urbanisme – séance du 14 février 2008
 - 2.4.5.1. Séance du 14 février – version amendée
 - 2.4.6. Comité consultatif d'urbanisme – séance du 6 novembre 2008
 - 2.4.7. Comité consultatif d'urbanisme – séance spéciale du 11 novembre 2008

2.5. Résolutions

2.5.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – séance extraordinaire du jeudi 18 décembre 2008 – CAO8 240938

2.5.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil exécutif – séance ordinaire du mercredi 18 février 2009 – CE09 0243

2.5.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil municipal - assemblée ordinaire du lundi 23 février 2009 – CM09 0108

2.6. Formulaire de dépôt (english version)

3. Documentation déposée par le promoteur

3.1. Plan directeur – Résidences Séville – 3 octobre 2008

3.1.1. Annexe 2.2. Parti architectural – mise à jour des pages 21 à 25 et 30 à 39 du plan directeur – 6 mars 2009

3.2. Étude de sécurité et d'accessibilité piétons et vélos - version finale – novembre 2007 (Annexe I du plan directeur)

3.3. Étude patrimoniale – janvier 2008 (Annexe II du plan directeur)

3.4. Étude éolienne (Wind Environmental Conditions) – décembre 2008 (Annexe III du plan directeur)

3.5. 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 IV du plan directeur) – 24 octobre 2008

3.6. Évaluation de l'état de la façade principale du Théâtre de Séville (Annexe V du plan directeur) – novembre 2007

3.7. Étude de faisabilité structurale de l'intégration de la façade du Théâtre « Le Séville » (Annexe VI du plan directeur) – décembre 2007

3.8. Données de base requises pour étude du dossier – mars 2008

3.8.1. Données de base requises pour étude du dossier – documents annexes – mars 2008

3.9. Mémoire sur l'approche patrimoniale montréalaise en 2009

3.10. Présentation du projet faite lors de la séance d'information du 7 avril 2009

4. Documentation déposée par la Ville de Montréal et l'arrondissement de Ville-Marie

4.1. Compte-rendu d'une visite d'inspection de la firme Genivar faite à la demande de l'arrondissement – mars 2008

4.2. Règlement sur la citation comme monument historique du théâtre Séville

4.2.1. Document complémentaire au règlement sur la citation

4.3. Évaluation patrimoniale des édifices à démolir – Rapport présenté au Conseil du patrimoine de Montréal – 27 mars 2008

4.3.1. Énoncé d'intérêt patrimonial

4.3.2. Avis du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise concernant le projet Résidences Séville

4.4. Règlement de contrôle intérimaire limitant les nouvelles utilisations du sol et nouvelles constructions afin de protéger et mettre en valeur le Mont-Royal – Règlement 08-007

4.5. Présentation faite par l'arrondissement de Ville-Marie lors de la séance d'information du 7 avril 2009 – Orientations d'aménagement du Quartier des grands jardins

4.6. Présentation faite par l'arrondissement de Ville-Marie lors de la séance d'information du 7 avril 2009- Règlement modifiant le plan d'urbanisme et autorisant le projet en vertu de l'article 89 de la charte

5. Documents de référence et liens utiles

5.1. Politique du patrimoine de la Ville de Montréal

5.2. Plan de transport de la Ville de Montréal

5.3. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels

5.4. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : avancement de sa mise en œuvre

5.5. Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal

5.6. Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie

5.7. Loi sur les biens culturels

5.8. Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise phase 2007-2009

5.9. Charrette d'idéation tenue du 25 au 31 mars 2008 – Développement des abords du square Cabot

5.10. Répertoire du patrimoine culturel du Québec – Théâtre Séville

6. Demandes d'information de la commission et réponses

6.1. Question complémentaire au promoteur – 9 avril 2009

6.1.1. Réponse du promoteur – 14 avril 2009

6.2. Questions supplémentaires au promoteur – 14 avril 2009

6.2.1. Réponse du promoteur – 21 avril 2009

6.3. Questions complémentaires à l'arrondissement de Ville-Marie – 14 avril 2009

6.3.1. Réponse de l'arrondissement de Ville-Marie

6.3.1.1. Ajout et complément de réponse

7. Documentation déposée par la commission

7.1. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec l'arrondissement de Ville-Marie

7.2. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec le promoteur

8. Transcriptions

8.1. Transcriptions de la séance d'information du 7 avril 2009

8.2. Transcriptions de la séance d'audition du 28 avril 2009

9. Mémoires avec présentation orale

9.1. Interaction du quartier Peter-McGill Community Council

9.2. Regroupement des résidents de la rue Chomedey

9.3. Habiter Ville-Marie

9.4. M. Jean-Claude Marsan

9.5. L'Association du Village Shaughnessy Village Association

9.6. Table de concertation du quartier centre-ville ouest

9.7. M. Anthony Kirby

10. Mémoires sans présentation orale

10.1. Art Deco Montréal

10.2. Société de développement commercial Destination centre-ville

10.3. Héritage Montréal

11. Présentation orale sans dépôt de mémoire

11.1. M. Anthony Bertucci

11.2. M. Philippe Côté

11.3. M. Robert Hagaly

Annexe 3 – Le projet de règlement P-09-013

VILLE DE MONTRÉAL

RÈGLEMENT AUTORISANT LA DÉMOLITION, LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL SITUÉ SUR LA RUE SAINTE-CATHERINE OUEST, ENTRE LES RUES CHOMEDEY ET LAMBERT-CLOSSE

Vu les paragraphes 3 et 5 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du _____ 2009, le conseil de la Ville de Montréal décrète:

CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire identifié au plan joint en annexe A au présent règlement.

CHAPITRE II AUTORISATIONS

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) applicable au territoire mentionné à l'article 1, la démolition, la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel et commercial, ainsi que l'aménagement d'espaces libres, sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 9, 43, 46, 55, 61, 585.1 et 605 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

3. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

CHAPITRE III CONDITIONS

SECTION I USAGES

4. L'aménagement d'au plus 1155 chambres et d'au plus 635 logements est autorisé.

5. L'usage résidentiel est autorisé au rez-de-chaussée du bâtiment en front des rues Lambert-Closse et Chomedey et à tous les étages supérieurs du bâtiment.
6. L'usage activité communautaire et socio-culturelle est autorisé pour l'ensemble du bâtiment.
7. Malgré l'article 6, seul l'usage stationnement accessoire est autorisé en sous-sol du bâtiment.

SECTION II

HAUTEURS ET DENSITÉ

8. La hauteur des volumes du bâtiment ne peut être supérieure de plus de 1 m à la hauteur indiquée au plan numéro 3 intitulé « COUPES LONGITUDINALES ET TRANSVERSALES » joint en annexe B au présent règlement.

Malgré le premier alinéa, une construction hors toit peut dépasser d'au plus 2 m la hauteur du toit.

9. La densité des parties de bâtiments situées dans le secteur identifié A sur la carte intitulée « Densité » jointe en annexe C au présent règlement ne peut excéder le coefficient d'occupation du sol de 9.

La densité des parties de bâtiments situées dans le secteur identifié B sur la carte intitulée « Densité » jointe en annexe C au présent règlement ne peut excéder le coefficient d'occupation du sol de 6.

SECTION III

ALIGNEMENT

10. La construction en front sur la rue Sainte-Catherine doit être alignée à l'emprise de la voie publique et doit être maintenue telle quelle jusqu'au 3^{ème} ou 4^{ème} étage.
11. À une hauteur de 13 m, des retraits d'au moins 4,5 m doivent être créés pour la partie du bâtiment située au coin des rues Chomedey et Sainte-Catherine, en s'inspirant du volume du théâtre Séville, afin d'exprimer la mémoire des lieux et de respecter le gabarit des bâtiments voisins dans le secteur.
12. Des retraits doivent être créés pour la partie du bâtiment située au coin des rues Lambert-Closse et Sainte-Catherine, afin de respecter les percées visuelles sur le mont Royal.
13. Les retraits, les avancées et la proportion des plans de façade à l'alignement de construction doivent être approuvés conformément à la section VII du présent règlement.

SECTION V

ACCÈS, STATIONNEMENT ET AIRE DE CHARGEMENT

- 14.** Les entrées desservant l'usage résidentiel du bâtiment doivent être situées sur les rues Lambert-Closse et Chomedey.
- 15.** L'accès aux unités de stationnement doit être localisé conformément aux plans numéros 4 et 5 intitulés « NIVEAU 0 » et « NIVEAU 1 OPTIONNEL », joints en annexe B au présent règlement.
- 16.** Les entrées principales des établissements commerciaux occupant un espace au rez-de-chaussée du bâtiment et ayant façade sur la rue Sainte-Catherine doivent être aménagées de façon à permettre l'accès direct depuis la voie publique.
- 17.** Un nombre minimal de 70 et un nombre maximal de 215 unités de stationnement pour automobiles doit être aménagé.
- 18.** Un nombre minimal de 100 unités de stationnement pour vélos doit être aménagé.
- 19.** Une unité de chargement doit être accessible depuis la voie d'accès aménagée à l'arrière du bâtiment et débouchant sur la rue Chomedey.

SECTION VI

AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET RUELLE

- 20.** Des espaces extérieurs doivent être aménagés conformément au plan numéro 1 intitulé « PLAN D'IMPLANTATION » joint en annexe B au présent règlement.
- 21.** Malgré l'article précédent, aucun élément des façades d'intérêt patrimonial situées sur la rue Sainte-Catherine ne doit être utilisé comme revêtement au sol du jardin de la rue Lambert-Closse.
- 22.** Une demande de permis relative à une construction ou à une transformation autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager pour les espaces extérieurs mentionnés à l'article 20.
- 23.** Les éléments végétaux compris dans l'aménagement des espaces extérieurs mentionnés à l'article 20 doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin, afin de préserver un caractère végétal sain.
- 24.** Les travaux d'aménagement des espaces extérieurs mentionnés à l'article 20 doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction du bâtiment autorisés en vertu du présent règlement.
- 25.** Aucun conteneur à déchets ne doit être installé à l'extérieur ni dans les espaces extérieurs mentionnés à l'article 20.

SECTION VII

DÉMOLITION ET CONSERVATION

26. La démolition des bâtiments situés au 2201-2209, rue Sainte-Catherine ouest et au 2165-2175, rue Sainte-Catherine ouest est autorisée.

27. La démolition des bâtiments situés aux 2219, rue Sainte-Catherine ouest, au 2187-2195, rue Sainte-Catherine ouest et au 2153-2159, rue Sainte-Catherine ouest est autorisée aux conditions suivantes :

- 1° des éléments en tout ou en partie des façades avant ou arrière de ces bâtiments doivent être intégrés au projet visé par le présent règlement afin d'exprimer la mémoire des lieux, notamment celle de l'ancien théâtre Séville;
- 2° une demande de démolition pour ces bâtiments doit être accompagnée d'une demande de permis de construction pour ces bâtiments, conforme au présent règlement;
- 3° toute demande de permis de démolition relative à ces bâtiments doit être accompagnée d'une étude d'intégration des éléments retenus, de plans illustrant la façon dont les éléments sont intégrés et d'un devis technique décrivant les mesures de protection prises au moment de la démolition ainsi que les mesures de conservation envisagées jusqu'à la fin des travaux de construction autorisés en vertu du présent règlement.

28. Les bâtiments mentionnés à l'article 27 doivent faire l'objet d'une documentation détaillée consistant notamment en des relevés, des photographies, des dessins et tout autre moyen permettant la consignation et la mémoire précise des bâtiments ou des éléments patrimoniaux qui seront démolis aux conditions à l'article 27.

29. La délivrance d'un permis de démolition, de restauration ou de réhabilitation relatif aux bâtiments mentionnés à l'article 27 est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, au montant de 500 000 \$, émise par une institution financière.

30. La garantie visée à l'article 29 doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux décrits à l'article 27 soient complétés. La garantie est d'une durée d'un an et est renouvelable automatiquement à l'échéance pour une période d'un an, pour toute la durée de ces travaux.

SECTION VIII

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

31. En plus des critères prévus au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), les critères suivants s'appliquent à l'évaluation d'une demande de permis relative à l'autorisation mentionnée à l'article 2 :

- 1° le projet de construction visé par le présent règlement doit être de valeur équivalente ou supérieure en termes d'urbanisme et d'architecture aux bâtiments remplacés en tout ou en partie;
- 2° la volumétrie, les hauteurs et les retraits de l'alignement de construction du bâtiment doivent assurer une intégration harmonieuse : pour la partie ouest des bâtiments en front de la rue Sainte-Catherine, avec le square Cabot et son encadrement; pour la partie est des bâtiments en front de la rue Sainte-Catherine, avec la volumétrie et les hauteurs de la rue Sainte-Catherine; pour les parties latérales des bâtiments en front des rues Lambert-Closse et Chomedey, avec les volumétries et les hauteurs des rues Lambert-Closse et Chomedey;
- 3° le volume du bâtiment situé à l'intersection des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse doit être conçu et implanté en tenant compte de l'encadrement de la vue sur le mont Royal et de sa mise en valeur dans l'axe de la rue Lambert-Closse;
- 4° les retraits pour la moitié est du volume du bâtiment ayant front sur la rue Sainte-Catherine, ainsi que pour les volumes du bâtiment ayant front sur la rue Chomedey doivent tendre à respecter les hauteurs de la rue Sainte-Catherine à l'est du projet et de la rue Chomedey tout en développant une articulation des volumes harmonieuse s'intégrant à ces deux rues et s'inspirant du volume du théâtre Séville;
- 5° les retraits prévus à l'article 11 à une hauteur de 13 m doivent rappeler la volumétrie du théâtre Séville et être intégrés au basilaire du bâtiment de façon lisible et claire afin d'exprimer la mémoire des lieux;
- 6° les volumes des éléments mécaniques et techniques doivent s'intégrer au bâtiment, être en retrait par rapport aux voies publiques et les matériaux utilisés doivent permettre d'assurer leur intégration architecturale et d'atténuer leur visibilité;
- 7° les travaux de démolition ou de conservation doivent être effectués avec soin quant à la méthode choisie, au temps imparti pour ces travaux et aux mesures de protection envisagées jusqu'à la fin des travaux de construction autorisés en vertu du présent règlement;
- 8° l'intégration de parties anciennes du bâtiment doit permettre la mise en valeur et le respect de leur signification d'origine;
- 9° les usages en rez-de-chaussée doivent permettre de garder une animation continue sur la rue Sainte-Catherine, notamment par la multiplication du nombre d'accès direct depuis la voie publique et ainsi limiter l'implantation de commerces de grande surface à accès unique;

- 10° un usage commercial ou activité communautaire ou socio-culturelle en rez-de-chaussée est souhaitable dans tous les cas où des éléments patrimoniaux sont conservés à ces emplacements;
- 11° le traitement architectural de l'ensemble du bâtiment doit témoigner d'une sensibilité par rapport au secteur d'insertion et permettre la mise en valeur maximale des éléments patrimoniaux gardés en tout ou en partie;
- 12° le traitement architectural du rez-de-chaussée et des étages du bâtiment en front de la rue Sainte-Catherine doit respecter la richesse des caractéristiques architecturales de la rue Sainte-Catherine dans leur échelle, leur diversité et leur rythme;
- 13° le traitement architectural de l'ensemble du bâtiment doit tenir compte des usages correspondant à l'intérieur du bâtiment et de leur agencement afin d'en exprimer la présence;
- 14° le traitement architectural de l'ensemble du bâtiment peut exploiter la diversité que peuvent apporter les retraits et les différents plans du bâtiment par rapport aux alignements de construction sur les rues bordant le territoire;
- 15° l'aménagement des espaces extérieurs doit être effectué de manière à les rendre sécuritaires, conviviaux et attirants pour les usagers du bâtiment;
- 16° les accès aux espaces extérieurs doivent être aisés afin d'en faciliter la fréquentation par les usagers du bâtiment;
- 17° les accès véhiculaires pour les véhicules automobiles et les vélos doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et le confort des cyclistes et des piétons;
- 18° la voie d'accès à l'unité de chargement doit être aménagée de manière à permettre son utilisation normale par des camions de livraison;
- 19° l'unité de chargement doit être localisée et aménagée de manière à ne pas nuire à la circulation de la voie d'accès.

CHAPITRE IV

DISPOSITION PÉNALE

32. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation, en contravention de l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 718 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

CHAPITRE V

DÉLAI DE RÉALISATION

33. Les travaux visés par le présent règlement doivent débiter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue au présent règlement est nulle et sans effet.

ANNEXE A

TERRITOIRE D'APPLICATION SELON LE PLAN D'ARPENTAGE 1 454 71, MINUTE 13957, DOSSIER 2006-03-38, RÉALISÉ PAR ARSENAULT ARPENTEURS-GÉOMÈTRES ET DATÉ DU 28 AVRIL 2006

ANNEXE B

PLANS NUMÉROTÉS 1 ET 3 À 5, RÉALISÉS PAR LE GROUPE CARDINAL HARDY, AMÉNAGEMENT ET DESIGN URBAIN ET ACDF ARCHITECTURE ET ESTAMPILLÉS PAR L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 28 JANVIER 2009

ANNEXE C

CARTE « DENSITÉ »

Note : Les annexes du projet de règlement P-09-013 se retrouvent dans leur intégralité sur le site Internet de l'OCPM (www.ocpm.qc.ca) à la section 1, intitulée « Projets », ainsi qu'en consultation aux bureaux de l'OCPM au 1550, rue Metcalfe

Annexe 4 - Le projet de règlement P-04-047-75

VILLE DE MONTRÉAL

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

À l'assemblée du _____ 2008, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » incluse à la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, par l'extension du secteur 25-04 à même le secteur 25-03, et par l'extension du secteur 25-05 à même les secteurs 25-03 et 25-04, pour les terrains situés sur le côté nord de la rue Sainte-Catherine Ouest, entre les rues Lambert-Closse et Chomedey, le tout tel qu'illustré à l'annexe 1 jointe au présent règlement.

2. La carte intitulée « Les limites de hauteur » incluse au chapitre 25 de la partie II de ce plan d'urbanisme concernant l'arrondissement de Ville-Marie est modifiée par le remplacement de la hauteur maximale de 25 m par les hauteurs maximales de 44 m et de 80 m, pour les terrains situés sur le côté nord de la rue Sainte-Catherine Ouest, entre les rues Chomedey et Lambert-Closse, le tout tel qu'illustré à l'annexe 2 jointe au présent règlement.

ANNEXE 1

FEUILLET INTITULÉ « LA DENSITÉ DE CONTRUCTION »

ANNEXE 2

FEUILLET INTITULÉ « LES LIMITES DE HAUTEURS »

Note : Les annexes du projet de règlement P-04-047-75 se retrouvent dans leur intégralité sur le site Internet de l'OCPM (www.ocpm.qc.ca) à la section 1, intitulée « Projets », ainsi qu'en consultation aux bureaux de l'OCPM au 1550, rue Metcalfe

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la Charte de la Ville de Montréal. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la Ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

Remerciements

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.