

**AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL**

Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine<sup>1</sup>.

## Démolition – Théâtre Séville

A10-VM-04

Localisation :	Le théâtre Séville : 2153-2159, rue Sainte-Catherine Ouest. Le projet touche aussi les bâtiments identifiés par les adresses civiques 2165 - 2219, rue Sainte-Catherine Ouest ainsi que deux lots vacants situés sur les rues Lambert-Closse et Chomedey.
Reconnaissance municipale :	Le théâtre Séville est un monument historique cité (1990).
Autres reconnaissances :	Le secteur est identifié comme ayant une valeur patrimoniale exceptionnelle au Plan d'urbanisme

Le Conseil émet un avis à la demande de l'arrondissement de Ville-Marie conformément au *Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal*<sup>1</sup>, puisque le projet inclut la démolition de l'ancien théâtre Séville, monument historique cité.

### NATURE DES TRAVAUX

Un ensemble résidentiel de forte densité est proposé dans la partie Sud de l'îlot borné par les rues Sainte-Catherine, Lambert-Closse et Chomedey et par le boulevard de Maisonneuve. Le site visé comprend l'ancien théâtre Séville et sept autres bâtiments, tous situés sur la rue Sainte-Catherine Ouest, ainsi que deux lots vacants, donnant sur les rues Lambert-Closse et Chomedey. Le projet implique la démolition de l'ensemble de ces immeubles. Il comporte un basilaire de trois étages sur l'emplacement de l'ancien théâtre (et correspondant à la hauteur de ce dernier) et de cinq étages sur celui des autres immeubles donnant sur la rue Sainte-Catherine. Le basilaire est surmonté de deux tours de onze étages, la première du côté de la rue Chomedey et la seconde au centre de l'îlot, et d'une troisième de vingt étages donnant sur la rue Lambert-Closse. À l'arrière, on retrouve un bâtiment de sept étages, du côté ouest, et la poursuite du basilaire dont la hauteur le long de la ruelle est portée à quatre étages du côté est. Des jardins privés sont aussi prévus au sol sur Lambert-Closse et sur le toit du basilaire entre les tours. Les usages seraient du logement (un peu moins de 500 unités de condos), du commerce au rez-de-chaussée et du stationnement en sous-sol (70 places pour les voitures et 100 places pour les vélos). L'emplacement des commerces reprendrait approximativement celui des maisons démolies.

La stratégie de commémoration comprend deux volets : le premier est une commémoration de l'ancien théâtre par diverses interventions, soit une évocation de la façade d'apparat dans celle du basilaire, un café bistrot au rez-de-

<sup>1</sup>Règlements de la Ville de Montréal 02-136 et 02-136-1

chaussée, dans l'espace autrefois occupé par le foyer du théâtre, un rappel de la marquise, un traitement particulier du trottoir, un traitement graphique de la façade du rez-de-chaussée rappelant les activités de l'institution et une exposition de photos anciennes dans les halls des tours résidentielles. Le deuxième volet consiste à récupérer des matériaux des façades des anciens bâtiments résidentiels et à les réutiliser dans des tableaux situés devant les façades des commerces et dans une promenade d'artéfacts dans le hall des immeubles résidentiels localisés à l'arrière du bâtiment.

---

## AUTRES INSTANCES

Le conseil municipal a adopté les règlements permettant le projet le 21 septembre 2009. Les permis maintenant demandés concernent la démolition des immeubles présents sur le site et la construction du complexe proposé. L'instance décisionnelle autorisant les démolitions de l'ancien théâtre Séville et des autres bâtiments est le conseil d'arrondissement qui consulte son comité consultatif d'urbanisme (CCU). La démolition du théâtre Séville, puisque celui-ci a été cité monument historique par la Ville en 1990, doit être soumise pour avis au Conseil du patrimoine de Montréal. Dans un premier temps, le CCU se prononce sur les démolitions. Il se prononcera également sur la facture architecturale des nouveaux bâtiments dans un second temps. La complexité du dossier et des questions qu'il soulève a amené l'arrondissement à retenir cet examen en deux étapes.

---

## HISTORIQUE DES LIEUX

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

Malgré le manque d'entretien depuis sa fermeture, le théâtre a été cité à titre de monument historique en 1990. Son intérêt est d'ailleurs documenté dans quelques ouvrages sur l'architecture et sur les cinémas montréalais<sup>1</sup>. Toutefois, rien n'a été fait pour le réutiliser et le restaurer. De plus, les éléments de signalétique de sa façade, soit l'affiche verticale, la marquise et le parapet, ont été progressivement retirés et le rez-de-chaussée barricadé. En 2001, la Ville a exigé une couverture de sécurité pour le mur latéral. Enfin, la façade avant a été étayée il y a quelques années. Le mur arrière de l'église méthodiste Douglas qui occupait le site auparavant est toujours visible sur la face arrière de l'immeuble.

Les sept autres bâtiments ayant front sur la rue Sainte-Catherine ont été construits entre la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et les années 1930. Tous les bâtiments sont présentement vacants.

---

<sup>1</sup> Il s'agit des ouvrages suivants : *Les magasins et les cinémas* (Répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal, 1985); *Les salles de cinéma construites avant 1940 sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal* (Jocelyne Martineau, 1988); *Montreal Movie Palaces. Great Theatres of the Golden Era 1884-1938* (Dane Lancken, 1993).

Un Programme particulier d'urbanisme (PPU) est en cours d'élaboration pour ce secteur de l'arrondissement de Ville-Marie (le *Quartier Ouest*).

---

## DOCUMENTS CONSULTÉS

- Boucher, C., S. Morin et C. Tanguay. *Projet Résidences Séville, Montréal : Étude patrimoniale*. Montréal, janvier 2008.
- Boucher, C. et C. Tanguay. *Projet Résidences Séville, Montréal : Données de base requises pour étude du dossier*. Montréal, mars 2008.
- Comité consultatif de Montréal sur la protection des biens culturels. *Projet de citation à titre de monument historique du bâtiment situé du 2153 au 2159, rue Sainte-Catherine Ouest (théâtre Séville) : Document d'information*. 1990.
- Développement immobilier Séville, Cardinal Hardy, acdf\*. *Stratégie de commémoration de l'îlot Séville*, 26 avril 2010.
- Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises - Division de l'urbanisme - Arrondissement de Ville-Marie. *Projet de démolition, construction et occupation d'un bâtiment résidentiel et commercial sur la rue Sainte-Catherine Ouest, à des fins de résidence étudiante*, 11 novembre 2008.
- Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises - Division de l'urbanisme - Arrondissement de Ville-Marie. *Résidence Séville, Côté nord de la rue Sainte-Catherine, Entre les rues Chomedey et Lambert-Closse, Emplacement du Théâtre Séville*, 26 avril 2010.
- GENIVAR, *Étude sur l'intégrité structurale du mur de la façade principale du Séville*, 20 mars 2008.
- Groupe Cardinal Hardy. *Résidences Séville - Version finale*. Montréal, janvier 2008.
- Groupe Cardinal Hardy et a cd f. *Résidences Séville*. Montréal, 3 octobre 2008.
- INSPEC-SOL. *Évaluation de l'état de la façade principale du théâtre de Séville - Intersection des rues Ste-Catherine et Chomedey Montréal, Québec*. Montréal, 20 novembre 2007.
- Pasquin St-Jean & ASS. experts-conseils Inc. *Étude de faisabilité structurale de l'intégration de la façade du théâtre « Le Séville » : 1255, Ste Catherine Ouest Montréal (Québec)*. Montréal, 3 décembre 2007.
- Ville de Montréal. Direction des affaires juridiques. *Démolition d'un bâtiment cité dans le cadre de l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 (5) de la Charte de la Ville de Montréal N/D : 08-00514*. Montréal, 28 février 2008.
- Ville de Montréal. Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises - Division de l'urbanisme - Arrondissement de Ville-Marie, en collaboration avec le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise. *Projet des résidences Séville : Évaluation patrimoniale des édifices à démolir et annexes*. Montréal (document principal et 2 annexes), 27 mars 2008.

---

## HISTORIQUE DU DOSSIER

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a été consulté à deux reprises en 2008 sur un premier projet de redéveloppement du site aux fins d'y construire « Les résidences Séville ». Le 11 février, il a rencontré les consultants du promoteur et des représentants de l'arrondissement. Il a par la suite sollicité un avis de la Direction des affaires juridiques de la Ville sur le processus à mettre en place dans le cas d'une demande de démolition d'un bâtiment cité ainsi qu'une évaluation patrimoniale de la part de la Ville sur les édifices à démolir. Le 24 novembre de la même

année, un deuxième projet, proposant des changements majeurs quant à la densité et la volumétrie mais maintenant la démolition de l'ensemble des immeubles, lui a été présenté (Groupe Cardinal Hardy et acdf\*, 3 octobre 2008). Plusieurs documents ont été produits par le promoteur et ses consultants pour appuyer tant le premier que le second projet, tel qu'en témoigne la liste des documents consultés (voir la section précédente).

Dans les deux avis qu'il a produits (15 avril et 1<sup>er</sup> décembre 2008), le CPM rappelait que bien que l'ancien théâtre ait été un lieu culturel significatif pour la population anglophone montréalaise, aucune stratégie en permettant la conservation n'avait été mise en place, depuis sa citation à titre de monument historique en 1990, et signalait l'état de dégradation du bâtiment. Il constatait également l'intérêt patrimonial pan-montréalais de l'îlot, dû à la fois aux anciens immeubles résidentiels encore en place et au lotissement caractéristique de la trame de la rue Sainte-Catherine. Il statuait qu'il ne pouvait souscrire sans réserve à la démolition de l'ensemble des immeubles. En particulier, il estimait que celle de l'ancien théâtre constituerait un précédent dangereux pour les autres immeubles ayant un statut de monument historique cité. Enfin, il faisait une série de recommandations tant pour l'analyse plus poussée de la faisabilité de conserver certaines façades que concernant les modalités de rappel de l'échelle et du rythme constructif ainsi que de l'esprit du lieu.

Le 21 septembre 2009, le conseil municipal a adopté un règlement autorisant la démolition des bâtiments existants et permettant et encadrant le projet. Plusieurs articles balisent la démolition et la commémoration de l'ancien théâtre et de trois autres bâtiments (2219 et 2187-2195, rue Sainte-Catherine Ouest). Les principales conditions associées à la démolition sont d'intégrer au projet des éléments des façades avant ou arrière afin d'exprimer la mémoire des lieux, de faire une étude d'intégration des éléments retenus, d'illustrer les modes d'intégration, de faire un devis technique sur les mesures de protection et de conservation adoptées lors de la démolition et de produire une documentation détaillée consignait et rappelant les bâtiments et les éléments patrimoniaux démolis (article 26 du règlement 09-013). Quant à la commémoration, elle est encouragée par un ensemble de critères d'aménagement, d'architecture et de design (article 30), dont les suivants : la reprise de la volumétrie de l'ancien théâtre et l'intégration de parties anciennes du bâtiment de même que l'inclusion d'éléments des bâtiments patrimoniaux (pierre grise et pierre rouge d'Écosse) et l'utilisation de panneaux ou de fragments d'artéfacts dans le traitement architectural du rez-de-chaussée. L'usage commercial, communautaire ou socio-culturel au rez-de-chaussée est également recommandé, en particulier à l'emplacement du théâtre, ainsi que la multiplication du nombre d'accès directs aux commerces depuis la voie publique.

---

## ANALYSE DU PROJET PROPOSÉ

Le 26 avril 2010, le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a été consulté une troisième fois sur le projet. La présentation a été faite par les consultants du promoteur, Cardinal Hardy, et par une représentante de l'arrondissement Ville-Marie. Tout en étant proposé par un promoteur différent, le projet conserve les paramètres de hauteurs, de volumétrie, de densité et d'usage du projet de décembre 2008. Le projet a été légèrement modifié par rapport à la dernière proposition sur laquelle le CPM s'était prononcée; ainsi la hauteur des tours est abaissée, la plus haute étant portée de 25 à 20 étages. La clientèle visée n'est plus la même : les immeubles seront offerts sur le marché et non plus à une clientèle d'étudiants. On parle à présent de logements abordables.

Le CPM est cette fois consulté plus précisément sur les propositions de commémoration associées à la démolition de l'ancien théâtre et des trois autres bâtiments considérés par la Ville comme ayant un intérêt patrimonial, et ce selon les balises résumées au paragraphe précédent. L'analyse du CPM porte ainsi sur la stratégie de commémoration proposée. Celui-ci signale en premier lieu que le projet étant encore à l'étape conceptuelle, il ne peut se prononcer que sur les principes mis de l'avant. Les points abordés dans son analyse sont : (1) l'utilisation de vestiges; (2) le rappel du caractère des lieux; (3) la distinction entre les lieux publics et les lieux privés et (4) la documentation.

## **1. L'utilisation de vestiges**

Pour le CPM, évoquer le passé de l'îlot par des aménagements et par l'utilisation de vestiges est une intervention louable, en ce que ceux-ci visent à conserver la mémoire des lieux. Par ailleurs, cette évocation a aussi une connotation négative puisqu'elle rappelle la démolition, faute d'entretien, d'un monument historique cité et d'un ensemble de bâtiments considérés comme ayant une valeur patrimoniale exceptionnelle au Plan d'urbanisme. Le CPM souligne en outre que l'ancien théâtre avait le statut de monument historique cité depuis 1990 et que sa disparition ne peut être compensée par de la commémoration, toute respectueuse soit-elle.

Mais puisque les immeubles existants ne peuvent être conservés, le CPM n'est pas opposé au rappel de leur matérialité par la réutilisation de composantes existantes. Il apprécie la recherche de solutions à long terme, contemporaines et incorporées à l'architecture des bâtiments proposés. Il est aussi d'avis que la récupération des matériaux des anciennes maisons constitue un geste positif dans l'optique d'une réutilisation et d'un recyclage encouragés par les pratiques de développement durable, mais pas nécessairement pertinent pour un exercice de commémoration. Notamment, la promenade d'artéfacts lui apparaît incongrue d'un strict point de vue patrimonial. En effet, la mise en scène de fragments des bâtiments qui seront démolis se fait hors du contexte de leurs véritables fonctions et de leur localisation puisque ceux-ci seront extraits des façades de la rue Sainte-Catherine pour être exposés dans le hall des immeubles résidentiels situé à l'arrière. Fait essentiellement pour le bénéfice des futurs résidents du complexe, les fragments étant exposés dans des aires privées, un tel geste pourrait par ailleurs avoir un intérêt dans la définition d'une personnalité du complexe comme instrument de mise en marché auprès de ses futurs usagers.

## **2. Le rappel du caractère des lieux**

Le CPM estime que la valeur patrimoniale des lieux repose en grande partie sur leur apport au caractère de la rue Sainte-Catherine. L'îlot témoigne en effet de la diversité, voire de l'hétérogénéité de la rue, avec sa série de façades anciennes de trois étages illustrant le rythme du lotissement original et la diversité des activités. La volumétrie et l'expression architecturale du basilaire proposé pourraient certes conserver ces caractéristiques. À cette fin, le CPM apprécie les intentions manifestées par le promoteur quant à la hauteur du basilaire le long de la rue rappelant les gabarits existants et quant aux locaux commerciaux au rez-de-chaussée reprenant la trame existante et comportant des ouvertures individuelles en façade.

Le CPM n'est pas en désaccord avec les interventions proposées pour rappeler la forme et l'usage de l'ancien théâtre. Mais il se questionne sur la portée réelle de telles interventions, en l'absence de fonctions communautaires ou culturelles réactualisant d'une certaine façon le rôle joué par la salle dans la vie du quartier. Un café bistrot, tout accessible au public soit-il, ne peut, à son avis, jouer pleinement ce rôle.

### 3. La distinction entre les lieux publics et les lieux privés

C'est dans ce contexte que le CPM nuance la portée des interventions de commémoration. Il prend ainsi note des photos et autres rappels historiques proposés dans des lieux privés comme les halls des tours résidentielles (avec les réserves mentionnées précédemment quant à la promenade d'artéfacts). Mais c'est d'abord la portée didactique des interventions dans les lieux publics qui le préoccupe. À cet effet, il apprécierait une plus grande utilisation des lieux accessibles au public pour la présentation de photos et autres documents iconographiques montrant les lieux, les espaces et les activités du théâtre Séville.

### 4. La documentation

Enfin, le CPM rappelle la nécessité de constituer une documentation détaillée (relevés, photographies, etc.) permettant de conserver la mémoire des bâtiments patrimoniaux et de leurs composantes, incluant l'ancienne église méthodiste Douglas, dont le mur avait été intégré au mur arrière du théâtre.

---

## AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) comprend qu'il est impossible de sauvegarder l'ancien théâtre Séville et les autres immeubles visés par le projet de redéveloppement de la partie sud de l'îlot borné par les rues Sainte-Catherine, Lambert-Closse et Chomedey et par le boulevard de Maisonneuve. Le projet de démolition ayant été approuvé par le conseil municipal lorsqu'il a adopté le règlement autorisant la réalisation du complexe, son avis porte uniquement sur la stratégie de commémoration proposée pour l'ancien théâtre et les trois autres bâtiments (2219 et 2187-2195, rue Sainte-Catherine Ouest) dont l'intérêt patrimonial a été confirmé.

Le CPM précise qu'il n'a pas requis dans ses avis précédents la commémoration de l'ancien théâtre Séville comme geste patrimonial à poser dans le cadre d'un tel projet. Le théâtre et les bâtiments d'intérêt seront démolis. De nouveaux immeubles seront construits. Ce qui importe pour le CPM est que ces derniers respectent les caractéristiques qui confèrent à la rue Sainte-Catherine son intérêt et sa qualité urbaine et notamment le gabarit sur rue et le rythme et la diversité des activités commerciales.

Cependant, le CPM estime que la conservation de la mémoire des lieux peut être une intention louable. Le cas du Séville et de son îlot est toutefois très particulier. La commémoration aura aussi comme effet de rappeler la négligence envers un bâtiment cité comme monument historique et envers un ensemble de bâtiments considérés comme ayant une valeur patrimoniale exceptionnelle au Plan d'urbanisme dont on aurait dû prendre soin. Le CPM ne voudrait pas que la commémoration devienne une façon de mieux faire accepter la négligence et les démolitions.

Ses recommandations sont les suivantes :

- En vue de confirmer dans le nouvel aménagement le caractère et la diversité de la rue Sainte-Catherine, essentiels pour la mémoire des lieux, la hauteur du basilaire le long de la rue doit rappeler les gabarits existants et les locaux commerciaux au rez-de-chaussée doivent correspondre à la trame existante et comporter des ouvertures individuelles en façade.

- On devrait exposer des photos et autres documents iconographiques montrant les lieux, les espaces et les activités du théâtre Séville dans des lieux accessibles au public.
- Il faut constituer une documentation détaillée (relevés, photographies, etc.) permettant de conserver la mémoire des bâtiments patrimoniaux et de leurs composantes, incluant l'ancienne église méthodiste Douglas, dont le mur avait été intégré au mur arrière du théâtre. Cette documentation devrait être transmise aux instances municipales qui s'assureront de la conserver dans les services opportuns (par exemple aux archives).

La présidente,

**Original signé**

Marie Lessard

Le 4 mai 2010