

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
Séance tenue par vidéoconférence
le 8 avril 2025 à 15 h

4.3 Site : **1 et 55, avenue Van Horne**, entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Clark
Aire et unité de paysage : 4.17 - Saint-Louis-du-Mile End - Avenue De Gaspé
Professionnels au dossier : Samuel Ferland, urbaniste et Mathias Losco, architecte

Objet : Autoriser l'occupation et la transformation du bâtiment existant sis au 1, avenue Van Horne ainsi que la démolition du bâtiment sis au 55, avenue Van Horne afin de construire une annexe de quatre étages au bâtiment existant. Le nouveau complexe abritera plusieurs usages dont notamment, un hôtel, des commerces de détails et des ateliers d'artistes, et ce, en dérogation à plusieurs dispositions du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal* (01-277)

Description :
26 juillet 2022

Construit en 1924-25, l'immeuble industriel de 7 étages d'environ 1 300 000 pieds cubes a été conçu pour l'entreposage de marchandises. La forme inusitée de l'édifice est due à l'exiguïté et à la configuration de son site coincé entre le chemin de fer, le tunnel Saint-Laurent et l'avenue Van Horne (viaduc Van Horne).

À l'extérieur, une partie de l'ossature en béton est apparente. Le remplissage des travées de l'enveloppe est fait avec de la brique d'argile. De petites ouvertures percent une travée sur deux. Presque entièrement opaque, l'édifice exprime sa fonction de sauvegarde des marchandises entreposées. Au toit, le château d'eau constitue l'une des composantes paysagères les plus significatives du Mile End. Ce réservoir alimentait le système de gicleurs jusqu'en 1992.

Un volume d'un étage attenant à l'entrepôt a été ajouté autour de 1958. La façade sur rue est en brique avec deux portes de garage et une porte d'accès. Les façades ouest et nord sont aveugles et sont recouvertes de tôle d'acier. L'intérieur est aménagé pour un atelier de réparation automobile.

Le projet soumis à l'arrondissement est de transformer l'entrepôt en complexe multi-usage afin de redonner vie à ce bâtiment iconique du Mile End. L'intérieur sera aménagé pour accueillir des bureaux et un hôtel. Au rez-de-chaussée, une promenade sous arcade sera construite pour donner accès à des commerces ou à un restaurant. Au toit, une verrière sera ajoutée et un café-terrasse sera aménagé. Ce programme exige toutefois une transformation importante des façades afin notamment d'ajouter et d'agrandir les ouvertures.

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
Séance tenue par vidéoconférence
le 8 avril 2025 à 15 h

	En parallèle, la volonté est de démolir le bâtiment attenant d'un étage pour le remplacer par un de 4 étages occupés par des bureaux. Au rez-de-chaussée de l'immeuble, on trouvera l'accès aux 60 stationnements automobiles et 55 unités pour vélo situés au sous-sol ainsi que deux quais de chargement. Le projet déroge aux dispositions suivantes du <i>Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal</i> (01-277) : • <u>Article 5</u> : Définition d'une mezzanine; • <u>Article 8</u> : Hauteur maximale d'une construction; • <u>Article 16</u> : Hauteur maximale d'une mezzanine; • <u>Article 121</u> : Usages autorisés dans une zone I.4; • <u>Chapitre III du titre IV</u> : Dispositions relatives à un café-terrasse; • <u>Article 552</u> : Emplacement d'une aire de stationnement intérieure • <u>Article 665</u> : Agrandissement d'une construction dérogatoire
Avis de direction : 26 juillet 2022	Démolition du bâtiment du 55, avenue Van Horne Les façades du bâtiment ont été modifiées à plusieurs reprises au fil du temps et présentent une matérialité hétérogène sans logique apparente. Comme l'immeuble présente très peu d'intérêt et que le site est propice à une densification, la direction conclut que le bâtiment ne doit pas obligatoirement être conservé. Les transformations du 1, avenue Van Horne La diversification des usages autorisés et l'aménagement d'une terrasse au toit permettront de dynamiser ce secteur du Plateau. La direction a jugé qu'il n'était pas rationnel d'imposer des contraintes relatives à la superficie des usages <i>bureau</i> et <i>hôtel</i> afin d'offrir un maximum de flexibilité au développeur et de s'adapter à la réalité en mutation de ces deux activités. Aussi, la volonté d'identifier une vocation à cet immeuble sous-utilisé depuis des années et les coûts de sa reconversion a motivé la décision d'éviter d'imposer d'autres obligations. L'agrandissement et la création d'ouvertures dans un bâtiment très opaque sont une nécessité logique et incontournable découlant des usages proposés dans le cadre du projet. Il faut toutefois tenir compte du fait que le bâtiment est caractérisé par son opacité, la forte prédominance de la brique et de petites ouvertures horizontales. Les autres bâtiments industriels présents dans le Mile End ont été conçus très différemment de celui-ci étant donné leur vocation manufacturière nécessitant beaucoup plus de lumière naturelle. Ces bâtiments ne devraient donc pas constituer des comparables desquels les

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
Séance tenue par vidéoconférence
le 8 avril 2025 à 15 h

concepteurs devraient s'inspirer. Par conséquent, l'agrandissement des ouvertures apparaît inévitable, mais ces dernières devraient reprendre l'horizontalité des ouvertures existantes sans chercher une verticalité et une apparence de manufacture.

L'interface de la promenade sous arcade aménagée au rez-de-chaussée et accessible par des marches ou une rampe pour accès universel aménagée sur le domaine public est bien travaillée. Les ouvertures dans le socle sont bien intégrées aux besoins du projet. Les programmes d'immobilisation de l'arrondissement et de la Ville ne prévoient aucun réaménagement de l'avenue. De nombreuses validations sont en cours pour s'assurer de la faisabilité de l'empiètement et des possibilités d'investissements municipaux. Dans tous les cas, les transformations sur le domaine public exigeront une contribution de plusieurs millions de dollars du développeur dans le cadre d'une entente relative à des travaux municipaux.

La proposition de construire une verrière au toit n'est pas assez développée pour nous permettre de statuer sur la qualité de son intégration. Le parti architectural doit être travaillé pour être à la hauteur de celui développé pour la nouvelle construction et être sensible à la présence du château d'eau. La direction souligne toutefois qu'elle est favorable à l'ajout d'un édicule au toit permettant de le rendre accessible toute l'année. Une validation avec le Service des affaires juridiques est en cours pour s'assurer que cette intervention est conforme considérant que le bâtiment est dérogoire à la densité.

Les transformations proposées aux façades et la construction du nouveau bâtiment ont pour effet de faire disparaître la majeure partie des enseignes d'intérêt peintes sur le bandeau supérieur et sur le mur latéral Ouest. La technique hybride de peinture du lettrage sur les surfaces préservées et sur la nouvelle fenestration proposée permet de conserver l'intérêt artistique et historique. Toutefois, l'impact sur le paysage et la lisibilité reste à démontrer. Il faudra voir comment cet enjeu évolue avec les modifications aux ouvertures.

Le projet de remplacement

La direction accueille favorablement une volumétrie et une implantation en continuité de l'entrepôt existant. Son implantation à la forme particulière est calquée sur les limites de propriété et rappelle le coin iconique du bâtiment existant. Au 4^e et dernier étage, un léger retrait permet de différencier les deux constructions et d'assurer la prédominance du bâtiment historique sans provoquer un déséquilibre visuel.

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
Séance tenue par vidéoconférence
le 8 avril 2025 à 15 h

Le parti architectural caractérisé par la présence de profondes lames en aluminium installé à la verticale de couleur rouge grès est résolument contemporain et réinterprète avec succès l'abstraction et le caractère monolithique du bâtiment actuel.

L'accès à l'aire de livraison et au stationnement commun aux deux bâtiments qui est proposé sous le volume de la nouvelle construction et à l'extrémité du bâtiment pour éviter de nuire à la convivialité des espaces publics nous apparaît comme une bonne solution. Toutefois, ces composantes occupent une proportion trop importante de la façade du nouveau bâtiment. L'apparence devra être détaillée et la dimension réduite au minimum en vue des prochaines présentations devant le comité.

Pour terminer, la direction souligne qu'elle ne sera pas favorable à une dérogation aux marges, à l'emplacement des équipements mécaniques, à la superficie d'affichage et au nombre de stationnements.

La direction est favorable aux dérogations pour les motifs suivants :

- Les occupations identifiées sont compatibles avec les orientations de développement et d'aménagement;
- L'intervention sur le bâtiment existant permettrait de conserver la composition tripartite des façades, la structure de béton apparente et le château d'eau;
- L'aménagement de cafés-terrasses au toit et au sol permettra d'animer l'espace et d'offrir de nouvelles perspectives sur la ville;
- Le garage présente peu d'intérêt architectural et la nouvelle construction permet de valoriser le site.

La direction propose aussi que l'approbation soit assujettie aux conditions suivantes :

- Que les usages *activité communautaire ou socioculturelle, atelier d'artiste et d'artisan, clinique médicale ou vétérinaire, commerce de détail, établissement de jeux récréatifs, galerie d'art, garderie, institution financière, laboratoire, musée, pharmacie, services personnels et domestiques, soins personnels, traiteur* soient autorisés uniquement au rez-de-chaussée;
- Que les usages *bureau* et *hôtel* soient autorisés à tous les niveaux;
- Que l'usage *restaurant* soit autorisé au rez-de-chaussée et au niveau mezzanine.
- Que les enseignes d'intérêt peintes au coin Van Horne et Saint-Laurent soient restaurées et entretenues;

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
Séance tenue par vidéoconférence
le 8 avril 2025 à 15 h

- Que la hauteur de la mezzanine soit inférieure à 4 m et que sa superficie soit inférieure à 220 m²;
- Que le nombre d'unités de stationnement pour véhicule routier ne dépasse pas 50 unités.
- Que le café-terrasse au toit soit d'une superficie maximale de 375 m², qu'il soit rattaché à un restaurant ou au bar complémentaire à l'hôtel situé au même niveau et qu'il respecte un retrait par rapport à un mur extérieur du bâtiment équivalent à au moins 3 m;
- Qu'au moins 50 % des tables, des chaises et des parasols du café-terrasse au toit ne soient pas fixés au sol et qu'au moins 50 % des tables soit d'une hauteur variant en 0,7 m et 0,9 m et qu'elles n'aient pas de pied central.
- Que le mobilier du café-terrasse au toit ne comporte pas de PVC, à l'exception d'un parasol et qu'il ne soit pas recouvert d'un abri fixe ou souple ou d'une marquise;
- Que la dérogation à l'article 361 concerne uniquement l'autorisation d'installer des haut-parleurs sur un café-terrasse pour une musique d'ambiance et qu'un rapport d'un acousticien précisant leur répartition et leur puissance soit produit et transmet à l'arrondissement;
- Que l'ensemble des cafés-terrasses soit accessible pour les personnes à mobilité réduite;
- Qu'une stratégie de gestion des déchets, comprenant minimalement une salle à déchets intérieure, soit déposée préalablement à l'émission du permis de construction;
- Qu'un aménagement paysager soit réalisé pour l'ensemble des portions de terrain non construites.
- Que le château d'eau soit maintenu en bon état;
- Qu'aucune antenne ne soit installée sur les bâtiments.

La direction propose d'assujettir, en plus des objectifs et critères prévus au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (2005-18), le projet aux critères d'évaluation suivants :

- Que la nouvelle construction poursuive la volumétrie et l'empreinte au sol fonctionnaliste calqué sur les limites de propriétés et que son parti architectural réinterprète le caractère monolithique du bâtiment existant;
- Que les transformations aux façades préservent la composition tripartite (base, étages, couronnement) et la structure apparente;

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
Séance tenue par vidéoconférence
le 8 avril 2025 à 15 h

	• Que l'ajout d'ouvertures ne brise pas l'effet monolithique du bâtiment et la forte prédominance de briques; • Que le traitement architectural soit de qualité équivalente pour l'ensemble des murs extérieurs incluant les murs adjacents à la voie ferrée; • Que les ajouts au toit n'interfèrent pas à la mise en valeur du château d'eau; • Que soit privilégiée l'installation d'équipement mécanique au toit.
Rec. du CCU : 26 juillet 2022	Le comité appuie l'analyse de la direction et est favorable à la proposition pour les mêmes motifs. Il est ravi de voir un projet pour cet édifice emblématique du quartier, mais se questionne sur certaines interventions. Les membres émettent des commentaires principalement en lien avec le nouvel édicule au toit, la proposition d'ouvertures pour le 1 Van Horne et l'implantation de la nouvelle construction du 55 Van Horne et à cet égard désirent revoir le projet. Plus précisément, pour le 1, avenue Van Horne, les membres ont manifesté leur inquiétude face à la construction hors-toit qui viendrait compétitionner avec le château d'eau. Ils sont d'avis que le château d'eau doit rester le point focal du bâtiment et craignent que sa visibilité soit altérée par l'ajout d'un volume. À cet effet, les membres croient que cette construction devrait être retirée ou déplacée, réduite et simplifiée pour limiter sa visibilité. Les membres reconnaissent toutefois qu'il est intéressant de permettre un accès libre au toit afin de profiter des vues exceptionnelles. À l'image de ce qui a été exigé pour l'édifice La Baie au centre-ville de Montréal, les membres sont d'avis que l'accès au toit devrait être libre de toute obligation d'achat et de consommation. De plus, ils recommandent que la toiture soit végétalisée. Pour ce qui est de l'ajout d'ouvertures, le comité reconnaît que la stratégie d'intégration des ouvertures en retrait des parois de brique est adaptée, mais s'inquiète de la surabondance d'ouvertures créées qui s'apparente à une démolition au sens du règlement régissant la démolition d'immeubles. Aussi, il n'y a pas eu de consensus dans la forme souhaitée pour les ouvertures. Pour ces raisons, les membres souhaitent qu'une ou plusieurs autres propositions soient développées. Pour le rez-de-chaussée, la création d'ouvertures à ce niveau est appréciée, toutefois, il a été soulevé qu'une interaction entre les commerces du rez-de-chaussée et le domaine public doit être créée. Comme peu de gens déambulent sur ce tronçon, qu'aucun investissement à court terme n'est prévu pour réaménager le domaine public et que d'importants travaux devront être réalisés dans les prochaines années pour rénover ou démolir le viaduc Van Horne, une interface dynamique et ludique est nécessaire pour

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
Séance tenue par vidéoconférence
le 8 avril 2025 à 15 h

	animer l'immense façade. Les aménagements doivent aussi prendre en considération les perspectives particulières depuis le boulevard Saint-Laurent et le viaduc. D'ailleurs pour l'occupation, les membres croient que les usages bureau et hôtel sont adaptés pour le secteur, mais que l'organisation des espaces intérieurs doit se subordonner à la composition des façades plutôt que de dicter les besoins en ouvertures. De plus, un pourcentage minimum et maximum de superficie de plancher devrait être imposé pour assurer une mixité d'usages et un achalandage à des heures différents. Pour ce qui est des enseignes, il a été soulevé qu'il faudra assurer et démontrer une durabilité de l'affichage sur les différentes surfaces du bâtiment, autant pour le revêtement de maçonnerie que pour les surfaces vitrées. Le comité souligne que le bâtiment mériterait une mise en lumière pour mettre en valeur certains éléments emblématiques forts du bâtiment tel que le château d'eau et souhaiterait qu'un plan de mise en lumière soit soumis. Pour le 55, avenue Van Horne, le comité est favorable à la démolition du bâtiment et au parti architectural proposé pour la nouvelle construction. Cependant, l'implantation du bâtiment devrait être réduite afin d'arrimer davantage les hauteurs de planchers et de permettre l'aménagement d'un espace végétalisé au sol. Pour conclure, les membres du comité croient qu'une consultation publique doit être réalisée pour compléter leurs réflexions quant à l'avenir de ce bâtiment particulier.
--	--

Description

À la suite de la présentation au CCU du 26 juillet 2022, la Direction a rencontré le requérant ainsi que de nombreux intervenants visant à peaufiner le projet tout en mobilisant l'ensemble des citoyen.nes concerné.es dans l'objectif de trouver un équilibre permettant d'obtenir une approbation communautaire. Une liste exhaustive de ces intervenant.es résume cette démarche de près de trois ans à la page 5 du document de présentation fourni par le requérant.

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
 Séance tenue par vidéoconférence
 le 8 avril 2025 à 15 h

Les principaux intervenants ainsi qu'un résumé de leur recommandation sont présentés dans le tableau suivant :

Date	Intervenant	Recommandation
Juillet/août 2023	Division du patrimoine (SUM) et PMR – Énoncé patrimonial	• Usages : ○ Conserver un dialogue avec le milieu; ○ Intervention minimale • Composantes bâties patrimoniales : ○ Bâtiment – Préserver certaines composantes (caractère robuste et brute, forme atypique, château d'eau, réhabilité les ouvertures); ○ Terrain – Préserver la balustrade, conserver l'espace libre et améliorer l'accès au public • Vestiges, traces, esprit du lieu, mémoire : ○ Maintien de l'esprit du lieu; ○ Événements culturels – projections lumineuses; ○ Caractère non durable des enseignes peintes; ○ Mise en lumière • Nouvelles constructions et nouveaux aménagements : ○ Volume plus petit que le bâtiment historique; ○ Architecture contemporaine; ○ Conserver l'effet paroi lisse; ○ Conserver le château d'eau et son profil prédominant
Novembre 2023	Ryan Affaires publiques - Centre d'écologie urbaine	• Intégration de fonctions culturelles, incluant des espaces dédiés pour des organisme locaux ; • Un respect de l'aspect patrimonial du bâtiment tout en assurant une forte qualité de design ; • Un dialogue plus important avec le milieu, tant par l'aménagement paysagé, l'usage de la rue et le respect des caractéristiques intrinsèque du quartier ; • Permettre à la collectivité de s'approprier les lieux à travers des locaux d'artiste et des espaces publics accessibles ; • Assurer que le projet mise sur une mixité des usages qui répondra aux besoins de la communauté.
Octobre 2024	Division des études techniques - PMR	• Des plans détaillés devront être fournis afin de planifier les travaux avec les acteurs (Ville de Montréal, Hydro-Québec, Énergir, entreprises de télécommunication, etc.); • Réitération que les travaux sur le domaine public seront à la charge du requérant.

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
 Séance tenue par vidéoconférence
 le 8 avril 2025 à 15 h

Février 2025	Conseil du patrimoine de Montréal	• Proposer une stratégie d'ouverture avec un geste contemporain afin d'éviter de percevoir le percement comme étant un geste original; • Éviter l'effet de lanterne émanant des fenêtres en soirée; • Proposer un éclairage du château d'eau et des colonnes verticales en béton; • Le traitement des ouvertures au rez-de-chaussée pourrait s'inspirer davantage des anciens quais de chargement - explorer la possibilité d'aménager des entrées séparées pour les commerces plutôt que de faire un corridor intérieur; • Réfléchir à un aménagement intérieur qui rappelle l'historique du bâtiment; • Considérer les éléments caractéristiques intérieurs (éléments structurels, équipements mécaniques, finis, etc.) comme des artefacts en soi témoignant de l'usage initial; • Créer un meilleur lien entre l'ancien édifice et la construction du 55, Van Horne en accentuant la distinction entre les 2 traitements des parties grâce à un traitement de jonctions ou de reculs; • Travailler une planification de l'affichages des commerces et futurs usagers du bâtiment; • Revoir l'emplacement de l'accès véhiculaire afin de minimiser les impacts des fonctions de circulation; • Maintenir le dialogue entre les voies ferrées et les façades au rez-de-chaussée.
	Héritage Montréal	• Présenter des garanties sur la viabilité à long terme de l'hôtel; • Réviser les grandes ouvertures de type « manufacture ». Les ouvertures avec une allège en « résille de brique » est un choix à explorer pour l'ensemble des percements; • Privilégier la conservation des enseignes peintes en l'état là où possible plutôt qu'une reconstitution plus ou moins fidèle ou une réinterprétation artistique pour les enseignes trop endommagées; • Minimiser la perte d'arbres matures pour la construction du 55, Van Horne; • Interpeller l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie sur les répercussions possibles du projet sur le territoire de cet arrondissement.

Le projet soumis à l'arrondissement repose toujours sur la transformation de l'entrepôt en un complexe multi-usages. Néanmoins, une proportion importante, soit 3 888 m² de superficie du 1, Van Horne, accueillera des ateliers d'artistes et des espaces créatifs qui seront gérés par les Ateliers Belleville. Cette superficie correspond à un plus de 31 % de l'espace locatif prévu du 1, Van Horne. L'objectif est d'offrir des espaces abordables aux esprits créatifs du secteur ainsi qu'à l'ensemble des artistes nécessitant de tels ateliers. Un hôtel d'environ 120 chambres est également prévu pour la

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
Séance tenue par vidéoconférence
le 8 avril 2025 à 15 h

réhabilitation de ce bâtiment. L'arcade commerciale au rez-de-chaussée ainsi que le restaurant demeurent dans la programmation. En plus de la verrière comprenant un café-terrasse et un restaurant au toit, une serre, à l'usage des occupant.es est ajoutée à la programmation.

La volonté de démolir le bâtiment sis au 55, Van Horne demeure dans la présente mouture du projet. Le nouvel édifice de quatre étages, d'apparence contemporaine, sera l'hôte d'espaces locatifs dédiés au bureau. À l'extrémité ouest du nouveau complexe se trouvent l'aire de livraison et la rampe d'accès au stationnement souterrain commun aux deux bâtiments. Cette aire de stationnement propose 52 stationnements automobiles et 31 unités pour vélo situés au sous-sol ainsi que deux quais de chargement.

Le projet déroge aux dispositions suivantes du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277) :

- Article 5 : Définition d'une mezzanine;
- Article 8 : Hauteur maximale d'une construction;
- Article 16 : Hauteur maximale d'une mezzanine;
- Article 51 : Auvent en façade;
- Article 121 : Usages autorisés dans une zone I.4;
- Article 361 : Autoriser l'usage d'appareil sonore sur un café-terrasse;
- Chapitre III du titre IV : Dispositions relatives à un café-terrasse;
- Articles 423.1 à 423.6 : Visibilité des équipements mécanique;
- Articles 551 et suivants : Aménagement d'une aire de stationnement intérieure;
- Article 665 : Agrandissement d'une construction dérogatoire.

Rencontre de voisinage

Un forum citoyen.ne s'est tenu en mars 2023 au Théâtre Rialto. Cet événement a été organisée par le Comité des citoyens du Mile End. En juin 2023, un atelier de réflexion, organisé par le requérant, par le Centre d'écologie urbaine de Montréal et par Ryan Affaires Publiques a été organisé. Les principales conclusions de ces échanges se trouvent dans le rapport intitulé « 1 Van Horne – Le Hub culturel du Mile-End » de novembre 2023.

Accessibilité universelle

Aucune mesure particulière. Le bâtiment étant dédié à des fonctions ouvertes au public, les normes du Code du bâtiment devront s'appliquer en matière d'accessibilité universelle.

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
Séance tenue par vidéoconférence
le 8 avril 2025 à 15 h

Avis de la direction

Les transformations du 1, avenue Van Horne

Ouvertures et fenestration

L'approche choisie par l'architecte du projet s'inspire des recommandations formulées par les instances ayant étudié le projet. Une attention particulière a été portée à la conservation de l'apparence monolithique du bâtiment existant, une caractéristique emblématique des Entrepôts Van Horne. La stratégie des ouvertures s'articule autour de quatre axes principaux :

1. Petites ouvertures horizontales :

L'extrémité est du bâtiment maintient son opacité actuelle. Les petites ouvertures dans les travées de chaque côté permettent de conserver l'identité historique du bâtiment, visible depuis le boulevard Saint-Laurent et le viaduc. Elles rappellent l'usage initial d'entrepôt. La même approche est appliquée aux baies de la façade sud.

2. Grandes fenêtres installées en affleurement avec la surface de la brique existante :

Cette approche, contemporaine, vise à créer des ouvertures tout en maintenant la continuité de la façade. La majorité de la surface extérieure du verre est recouverte d'un motif de points en fritte de céramiques mates, dont la couleur s'harmonise avec celle de la maçonnerie dominante. La couleur et la texture réduisent la réflexion du verre, contribuant ainsi à restaurer l'aspect monolithique de la façade existante, en laissant seulement une petite partie de chaque fenêtre transparente. La forme de cette zone correspond à celle des ouvertures horizontales adjacentes, établissant un lien entre les deux tout en conservant un caractère résolument contemporain.

3. Maintien de certaines travées opaques sur la façade nord :

Sur la façade nord, certaines travées sont conservées sans nouvelle ouverture pour préserver autant que possible les murs existants. Ces zones sont situées derrière les noyaux de service verticaux et le long du rez-de-chaussée du bâtiment. Les propriétaires ont obtenu un accord de principe du Canadien Pacifique pour la création d'ouvertures au-delà du deuxième étage sur la façade longeant la voie ferrée. Les terrains du 1 et 55 Van Horne bénéficient déjà d'une servitude permettant l'entretien de la façade nord.

4. Grandes ouvertures au rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée de l'avenue Van Horne est doté de grandes ouvertures, rappelant les nombreuses ouvertures d'origine du bâtiment, qui évoquent les anciennes activités de transbordement de marchandises, en grande partie obstruées à ce jour. Ces ouvertures mettent en valeur la structure en béton qui rythme la façade et témoignent du passé industriel des lieux. Ces ouvertures seront adaptées pour accueillir des espaces à vocation publique. Cette revalorisation s'aligne parfaitement avec les orientations visant à animer l'espace public tout en respectant la configuration historique, avec un minimum de modifications structurelles. Elles seront protégées par de grands panneaux en aluminium, inspirés des

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
Séance tenue par vidéoconférence
le 8 avril 2025 à 15 h

auvents visibles sur les anciennes photographies du bâtiment, qui protégeaient les activités de chargement et de déchargement des wagons sur le côté nord. Les ouvertures sont conçues avec une distribution et des dimensions uniformes, afin de préserver la lecture du volume global du bâtiment. Pour maintenir cette uniformité, la couleur des panneaux et des cadres de fenêtres sera rouge, en harmonie avec les parois en brique d'argile de l'édifice.

Préservation et mise en valeur du château d'eau

Le château d'eau en acier existant sera conservé et mis en valeur, afin de maintenir sa présence dominante sur le toit des Entrepôts Van Horne et dans les vues des quartiers environnants. Les antennes actuellement présentes sur le bâtiment seront retirées et aucune nouvelle ne sera implanté sur le bâtiment, et ce, sur le 1 et le 55, avenue Van Horne.

Une verrière installée au sud-est de la tour, abritant un espace de restauration et permettant l'accès au toit. Cette verrière est légère et transparente avec une structure délicate en acier noir, ne rivalise pas avec la présence du château d'eau. Son matériau et sa conception évoquent l'esthétique industrielle de l'époque de construction du 1, Van Horne.

La plateforme de l'observatoire, séparant les deux structures, offrira aux visiteurs le recul nécessaire pour apprécier la tour emblématique en plus de maintenir le statut iconique de cette structure. Certaines parties du toit seront végétalisées, un potager pourrait être ajouté.

Le 55, avenue Van Horne

La nouvelle construction au 55 Van Horne s'harmonise avec le bâtiment existant tout en affirmant sa propre identité et son architecture moderne. Son design contemporain se caractérise par des volumes épurés et des matériaux robustes, créant un dialogue respectueux et harmonieux avec les environs, tout en se distinguant.

La prédominance du bâtiment d'origine est préservée grâce au retrait du dernier étage, conçu en double hauteur, créant une transition entre les deux structures. Le rythme des lames verticales en aluminium, module la transparence du nouveau volume. Ce jeu d'ouverture et d'opacité varie selon l'angle de vue, renforçant la dynamique visuelle de l'enveloppe. Cette approche architecturale crée un lien avec les lignes verticales de la structure en béton des Entrepôts Van Horne, rendant hommage à l'héritage industriel moderniste, tout en inscrivant l'extension dans une esthétique résolument contemporaine. La teinte rouge grès des lames s'harmonise avec la couleur de la brique des Entrepôts Van Horne, assurant une cohérence visuelle avec le bâtiment existant.

La rampe d'accès à l'aire de stationnement intérieur est prévue à l'extrémité du rez-de-chaussée de ce prolongement. La proposition est que la pente de cette rampe commence à l'extérieur du bâtiment en dérogation à la définition d'une aire de stationnement du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277).

Matérialité

La stratégie globale en matière de matériaux vise à harmoniser les deux sections du bâtiment par l'utilisation de la couleur.

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
Séance tenue par vidéoconférence
le 8 avril 2025 à 15 h

Pour le bâtiment existant, les cadres de fenêtres, les auvents et autres éléments métalliques seront peints en rouge grès satiné. Tous les nouveaux éléments en béton, tels que les marches et les rampes, conserveront un aspect naturel. Il est important de noter que les auvents sont prohibés sur une façade.

Le rez-de-chaussée du 55 avenue Van Horne sera en béton pigmenté rouge, s'harmonisant avec les lames des étages supérieurs et la porte de garage, également en aluminium peint en rouge grès. Cette approche permet de s'intégrer avec la brique du bâtiment existant tout en apportant une touche contemporaine. La stratégie préserve l'expression des travées verticales, l'apparence utilitaire de la structure et la lecture claire de la masse du volume imposant.

L'empreinte au sol du 55 Van Horne est également réduite, par rapport aux plans initiaux, pour laisser plus d'espace à un aménagement végétalisé à l'ouest du terrain.

Enseignes peintes

Sur les sections de murs en brique rouge et la structure en béton conservées, le lettrage sera restauré et repeint. Les parties des enseignes peintes, interrompues par la nouvelle fenestration, seront reprises sur les côtés de l'ouverture et sur le vitrage avec des surfaces peintes en blanc, rappelant le lettrage peint à la main des commerces d'autrefois.

Malheureusement, la préservation de la signalisation surpeinte et décolorée le long du sommet du bâtiment n'est pas envisageable, car elle a été en grande partie recouverte de graffitis. Il n'est pas possible de recréer la même signalisation vieillie de manière identique dans les zones où le vandalisme sera effacé. Le requérant propose alors de restaurer et de repeindre la signalisation originale, en la laissant se patiner et vieillir naturellement au fil du temps.

Éclairage des façades

La stratégie d'éclairage extérieur met en valeur le château d'eau emblématique du bâtiment, soulignant les caractéristiques principales de l'architecture des Entrepôts Van Horne. Ainsi, le château d'eau et la structure affirmeront leur présence emblématique en soirée, tout comme en journée. La signalisation sur la proue de la structure et le long du sommet sera également mise en lumière.

L'éclairage de la façade renforce la lecture tripartite de l'architecture du bâtiment. La signalisation horizontale est accentuée le long du haut des deux façades principales grâce à sa couleur blanche. Le corps principal du bâtiment sera mis en valeur en soulignant les colonnes verticales en béton qui structurent sa masse centrale.

Enfin, les commerces et l'arcade au rez-de-chaussée seront chaleureusement éclairés et accueillants. Néanmoins, le concept doit encore être affiné pour éviter l'éblouissement du plafond du dernier étage par l'éclairage des enseignes. La présence des luminaires sur la façade sera également minimisée dans le développement ultérieur du design.

La Direction accueille favorablement la nouvelle version du projet puisqu'elle répond, en grande partie, aux

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
Séance tenue par vidéoconférence
le 8 avril 2025 à 15 h

recommandations formulées par plusieurs intervenants. Néanmoins, la Direction reste défavorable à la dérogation visant à autoriser une portion extérieure de la rampe d'accès à l'aire de stationnement.

La Direction reste favorable aux autres dérogations demandées pour les mêmes motifs que ceux mentionnés lors de la séance du CCU du 26 juillet 2022. La Direction ajoute, parallèlement, les motifs suivants pour appuyer sa proposition :

- L'ajout d'usages relatifs à l'expression artistique;
- La réflexion sur les ouvertures visant à préserver le caractère monolithique du bâtiment-entrepôt;
- L'effort architectural permettant d'accroître la distinction entre le 1 et le 55, Van Horne tout en créant un sentiment de continuité.

La Direction propose également que l'approbation soit assujettie aux conditions suivantes :

- Que les usages « *clinique médicale ou vétérinaire* », « *commerce de détail* », « *établissement de jeux récréatifs* », « *galerie d'art* », « *garderie* », « *institution financière* », « *laboratoire* », « *musée* », « *pharmacie* », « *services personnels et domestiques* », « *soins personnels* » et « *traiteur* » soient autorisés uniquement au rez-de-chaussée;
- Que les usages « *activité communautaire ou socioculturelle* », « *atelier d'artiste et d'artisan* », « *bureau* » et « *hôtel* » soient autorisés à tous les niveaux;
- Que l'usage « *atelier d'artiste et d'artisan* » représente un minimum de 25 % de la superficie totale du complexe;
- Que l'usage « *hôtel* » représente un maximum de 50 % de la superficie totale du complexe;
- Que les usages « *bar* » et « *restaurant* » accessoires à l'usage « *hôtel* », soient autorisés au rez-de-chaussée et au niveau mezzanine;
- Que les enseignes d'intérêt peintes au coin Van Horne et Saint-Laurent soient restaurées et entretenues;
- Que la densité maximale pour le bâtiment sis au 1, avenue Van Horne soit de 6,4;
- Que la hauteur de la mezzanine soit inférieure à 4 m et que sa superficie soit inférieure à 220 m²;
- Que le nombre d'unités de stationnement pour véhicule routier ne dépasse pas 50 unités;
- Que le café-terrasse au toit soit d'une superficie maximale de 375 m², qu'il soit rattaché à un restaurant ou au bar complémentaire à l'hôtel situé au même niveau et qu'il respecte un retrait par rapport à un mur extérieur du bâtiment équivalent à au moins 3 m;
- Qu'aucune antenne ne soit installée sur les bâtiments;
- Que soit autorisé les auvents sur la façade du bâtiment donnant sur l'avenue Van Horne;
- Que les aménagements prévus par le requérant sur le domaine public soient aux frais de ce dernier et qu'une entente entre le requérant et l'arrondissement portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge des coûts relatifs à ces travaux soit conclue avec l'arrondissement;

La direction propose d'assujettir, en plus des objectifs et critères prévus au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (2005-18), le projet aux critères d'évaluation

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
Séance tenue par vidéoconférence
le 8 avril 2025 à 15 h

suivants :

- Que la nouvelle construction poursuive la volumétrie et l'empreinte au sol fonctionnaliste calqué sur les limites de propriétés et que son parti architectural réinterprète le caractère monolithique du bâtiment existant;
- Que les transformations aux façades préservent la composition tripartite (base, étages, couronnement) et la structure apparente;
- Que l'ajout d'ouvertures ne brise pas l'effet monolithique du bâtiment et la forte prédominance de briques;
- Que le traitement architectural soit de qualité équivalente pour l'ensemble des murs extérieurs incluant les murs adjacents à la voie ferrée;
- Que les ajouts au toit n'interfèrent pas à la mise en valeur du château d'eau;
- Que soit privilégiée l'installation d'équipement mécanique au toit;
- Que la dérogation à l'article 361 concerne uniquement l'autorisation d'installer des haut-parleurs sur un café-terrasse pour une musique d'ambiance et qu'un rapport d'un acousticien précisant leur répartition et leur puissance soit produit et transmit à l'arrondissement;
- Que l'ensemble des usages qui seront implantés dans la propriété soient accessibles pour les personnes à mobilité réduite;
- Qu'une stratégie de gestion des déchets, comprenant minimalement une salle à déchets intérieure, soit déposée préalablement à l'émission du permis de construction;
- Qu'un aménagement paysager soit réalisé pour l'ensemble des portions de terrain non construites.
- Que le château d'eau soit maintenu en bon état;
- Qu'une stratégie de planification de l'affichage des commerces et futurs usagers du bâtiment soit élaborée pour la révision architecturale du projet lors de la demande de permis;
- Qu'un plan d'éclairage du bâtiment soit réalisé pour la révision architecturale du projet lors de la demande de permis.

Par ailleurs, la Direction sollicite l'avis des membres du CCU quant à l'utilisation du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal pour autoriser les dérogations présentées. Ce mécanisme permet d'éviter l'approbation du projet par les personnes habiles à voter, mais oblige la présentation de ce dernier à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Lors de la présentation de juillet 2022, l'outil urbanistique choisit était le projet particulier.

Le projet peut se prévaloir de mécanisme puisqu'il s'agit d'un *établissement [...] commercial ou industriel [...] situé hors du centre des affaires, dont la superficie de plancher est supérieure à 15 000 m².*

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
Séance tenue par vidéoconférence
le 8 avril 2025 à 15 h

Recommandation du CCU

De manière générale, le comité soutient que le programme architectural proposé favorise la requalification du bâtiment existant et sa bonne intégration dans le milieu existant. Le comité se réjouit de la mise en valeur de ce bâtiment emblématique. La mixité des usages qui est proposée permettra selon les membres d'assurer la pérennité du projet. De plus, le comité soutient que la nouvelle mouture du projet respecte mieux l'architecture du bâtiment-entrepôt ainsi que l'esprit et l'héritage de ce dernier. Les membres soulignent également que les ouvertures sont mieux traitées que dans la première mouture.

Le comité reconnaît que le projet a grandement cheminé depuis sa première mouture en 2022. L'Arrondissement a consulté le Conseil du patrimoine ainsi qu'Héritage Montréal qui ont émis des avis préliminaires. À cet effet, le comité salue les efforts du requérant qui ont été faits pour intégrer les points structurants des avis de ces deux instances. Le comité partage la recommandation d'Héritage Montréal de demander des garanties financières permettant d'assurer la viabilité du projet d'hôtel. Le comité reconnaît toutefois qu'il est difficile à ce stade de mettre en pratique cette proposition.

Le comité émet toutefois certains questionnements.

Traitement des façades

Le comité questionne le traitement des ouvertures des façades du bâtiment existant. En effet, le comité émet des questionnements par rapport à l'alternance des deux types d'ouvertures proposés. D'une part, les deux types d'ouvertures n'ont pas la même largeur. D'autre part, les deux types d'ouvertures ne partagent pas la même matérialité. Le comité soutient que la maçonnerie et le verre sont en opposition et que cette alternance nuit à la lisibilité des façades et à son traitement contemporain.

La question de l'entretien est également questionnée par les membres. Comment entretenir le verre derrière la brique ajourée? Il s'agit d'une préoccupation majeure. Le manque d'entretien pourrait nuire à la qualité architecturale du bâtiment dans le temps.

Au niveau du matériau d'aluminium, le comité émet des questionnements. L'aluminium est un matériau très lisse et en contraste avec la brique poreuse.

De plus, le comité remarque que le basilaire du nouveau bâtiment est bien aligné avec celui du bâtiment existant. Cependant, le retrait en haut du nouveau bâtiment n'est pas aligné avec la poutre de béton du bâtiment existant, ce qui limite le lien entre les deux bâtiments.

Aussi, le comité questionne la faisabilité de réutiliser les briques de la façade ainsi que leur état. On suppose que la maçonnerie est en bon état et que cette dernière pourra supporter les interventions prévues, mais l'on ne connaît pas l'état de cette maçonnerie.

De plus, le comité questionne la pertinence et la plus-value des auvents en façade sur le bâtiment entrepôt du 1, Van Horne.

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
Séance tenue par vidéoconférence
le 8 avril 2025 à 15 h

Accessibilité universelle

Le comité souligne que dans le cas d'un changement d'usage, les exigences au Code du bâtiment en termes d'accessibilité universelle ne sont pas applicables. Il faudra donc veiller à prévoir un encadrement à cet effet. D'autres questionnements émanent. Comment sera traitée la rampe d'accès? La terrasse au toit sera-t-elle accessible pour les personnes à mobilité réduite?

Mobilité active

Le comité comprend que la réglementation prévoit déjà des normes permettant d'encadrer l'aménagement de cases de stationnement pour vélos. Il reconnaît que quelques dizaines de stationnements à vélos seront exigées à l'intérieur du bâtiment. La conformité aux normes de zonage en termes de stationnements pour vélos est-elle suffisante pour répondre à l'ampleur du projet? Quel achalandage est prévu pour les différents usages? Des stationnements seront-ils disponibles à l'extérieur?

Points de vigilance

Le comité soulève que certains corridors ne semblent pas respecter le Code du Bâtiment. Il semble en effet qu'une longue portion du corridor du rez-de-chaussée soit en impasse. Il sera donc important de rapidement évaluer cette conformité puisqu'une non-conformité pourrait entraîner une modification de la façade.

De plus, le comité questionne l'accès aux bureaux du 55 Van Horne depuis la rue. Quelle est l'entrée principale des bureaux? Quelle ambiance est souhaitée sur la rue? Le comité soutient qu'il est important de hiérarchiser les entrées.

Éclairage

Le comité soulève que la proposition en termes d'éclairage est peu étoffée. Quelle sera l'ambiance sous le porte-à-faux? L'éclairage permet-il d'assurer une certaine forme de sécurité pour le passant? L'éclairage de l'enseigne semble minimaliste pour l'envergure du projet.

Autres éléments architecturaux

Le comité soutient que les deux colonnes structurantes du nouveau bâtiment semblent disproportionnées par rapport au reste du bâtiment. Pourquoi sont-elles si fines? Quel geste a-t-on voulu poser?

Au niveau du château d'eau, quelles sont les intentions de la restauration? Les membres soutiennent qu'un mauvais traitement pourrait facilement trahir l'intervention.

Encadrement du projet

Finalement, le comité est d'avis que le paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de Montréal est le véhicule le plus approprié qui permette d'encadrer le projet.

Le comité ajoute donc les conditions suivantes :

- Que chaque façade présente des ouvertures identiques;
- Que soit démontré le respect au Code de construction du Québec en ce qui a trait aux corridors sans issues du

Comité consultatif d'urbanisme

Ordre du jour de la 7^e réunion
Séance tenue par vidéoconférence
le 8 avril 2025 à 15 h

rez-de-chaussée;

- Que soit démontré l'atteinte des objectifs en termes d'accessibilité universelle en vertu de l'article 3.8.5 du Code de construction du Québec, Chapitre I – Bâtiment, et Code national du bâtiment – Canada 2015 (CNB 2015);
- Que le retrait du nouveau bâtiment soit aligné avec la poutre de béton du bâtiment existant;
- Que soit évalué l'état de la maçonnerie;
- Que soit évaluée la faisabilité de réutiliser les briques de la façade;
- Qu'une hiérarchisation des entrées soit présentée;
- Qu'un plan de remise en état du château d'eau soit présenté.

Le comité propose d'assujettir, en plus des objectifs et critères prévus au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (2005-18), le projet aux critères d'évaluation suivants :

- Que le verre derrière les briques ajourées des ouvertures soit disposé d'une manière à faciliter son entretien;
- Que les auvents s'intègrent de manière harmonieuse et qu'il soit aménagé sous la poutre de béton;
- Que l'éclairage favorise la mise en valeur du bâtiment;
- Que l'éclairage favorise une échelle humaine et la sécurité du piéton.

Le comité émet donc les suggestions suivantes :

- Que soit présentée une maquette 1:1 des ouvertures afin de mieux visualiser les types de fenêtres;
- Que le matériau d'aluminium soit remplacé par de la céramique émaillée;
- Que les colonnes du nouveau bâtiment reprennent la matérialité et les couleurs de la tour d'eau;
- Que la matérialité des ouvertures du nouveau bâtiment soit orientée vers de la brique ajourée plutôt que pour le verre recouvert d'un motif de points en fritte de céramiques mates.