
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Émis le 17 juin, à la suite de la réunion en comité mixte du 9 mai 2025

Transformation du 1, avenue Van Horne

AC25-PMR-01

Localisation :	Édifice St. Lawrence Warehousing Co. / Van Horne Warehouse 1-55, avenue Van Horne Arrondissement du Plateau-Mont-Royal
Reconnaissance municipale :	Immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle Témoin architectural significatif (Règlementation de l'arrondissement)
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Situé dans le Lieu historique national du Canada de La Main

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger (ci-après, le comité mixte) sont les instances consultatives de la Ville de Montréal en matière de patrimoine et d'urbanisme (règlements 02-136 et 12-022). Le comité mixte émet un avis à la demande de l'Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal conformément au paragraphe 2 de l'article 13 du règlement du CPM (02-136), considérant l'intérêt patrimonial de cet édifice emblématique, et au paragraphe 2 de l'article 11 du règlement du CJV (12-022).

CONTEXTE DE LA DEMANDE

Une version antérieure du projet a été présentée en janvier 2025 au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM), qui a émis un avis préliminaire (A25-PMR-01) daté du 7 février 2025.

Depuis, le projet a cheminé et l'Arrondissement Le Plateau Mont-Royal a choisi de recourir à l'article 89, premier alinéa, paragraphe 3° de la Charte de la ville de Montréal pour l'autorisation du projet. L'avis du Comité Jacques-Viger étant désormais requis, l'étude du projet est réalisée en comité mixte.

HISTORIQUE DU SITE ET LOCALISATION

Le bâtiment de sept étages situé au 1, avenue Van Horne, construit en 1924-1925 pour Wilfrid Duquette, est l'un des repères les plus emblématiques du paysage montréalais. Conçu à des fins d'entrepôt, il épouse la forme irrégulière et étroite du lot, délimité par la voie ferrée du Canadien Pacifique au nord, le tunnel du boulevard Saint-Laurent à l'est, l'avenue Van Horne au sud et le tunnel de la rue Saint-Urbain à l'ouest. Cette localisation stratégique, à la croisée des réseaux ferroviaire et routier, offrait un avantage logistique majeur pour le transbordement des marchandises. Les anciennes portes de quais, aujourd'hui en grande partie murées, témoignent encore de cette activité. L'ossature en béton armé, l'architecture massive et les ouvertures limitées du bâtiment reflètent sa fonction d'entrepôt.

Le 1, avenue Van Horne témoigne également de l'histoire ferroviaire du quartier Mile-End, dont le développement est intimement lié à la présence du chemin de fer. L'édifice ayant conservé sa fonction d'entrepôt pendant près d'un siècle, son intégrité a été préservée. Peu de modifications ont été apportées à son enveloppe extérieure depuis sa construction, à l'exception de l'ajout, en 1958, d'un garage à l'ouest, au 55, avenue Van Horne, et de la condamnation des quais de chargement. Le château d'eau situé sur le toit, vestige du système de sécurité incendie d'origine, a été mis hors service en 1992. Le bâtiment est inoccupé depuis le départ de ses derniers usagers en 2022.

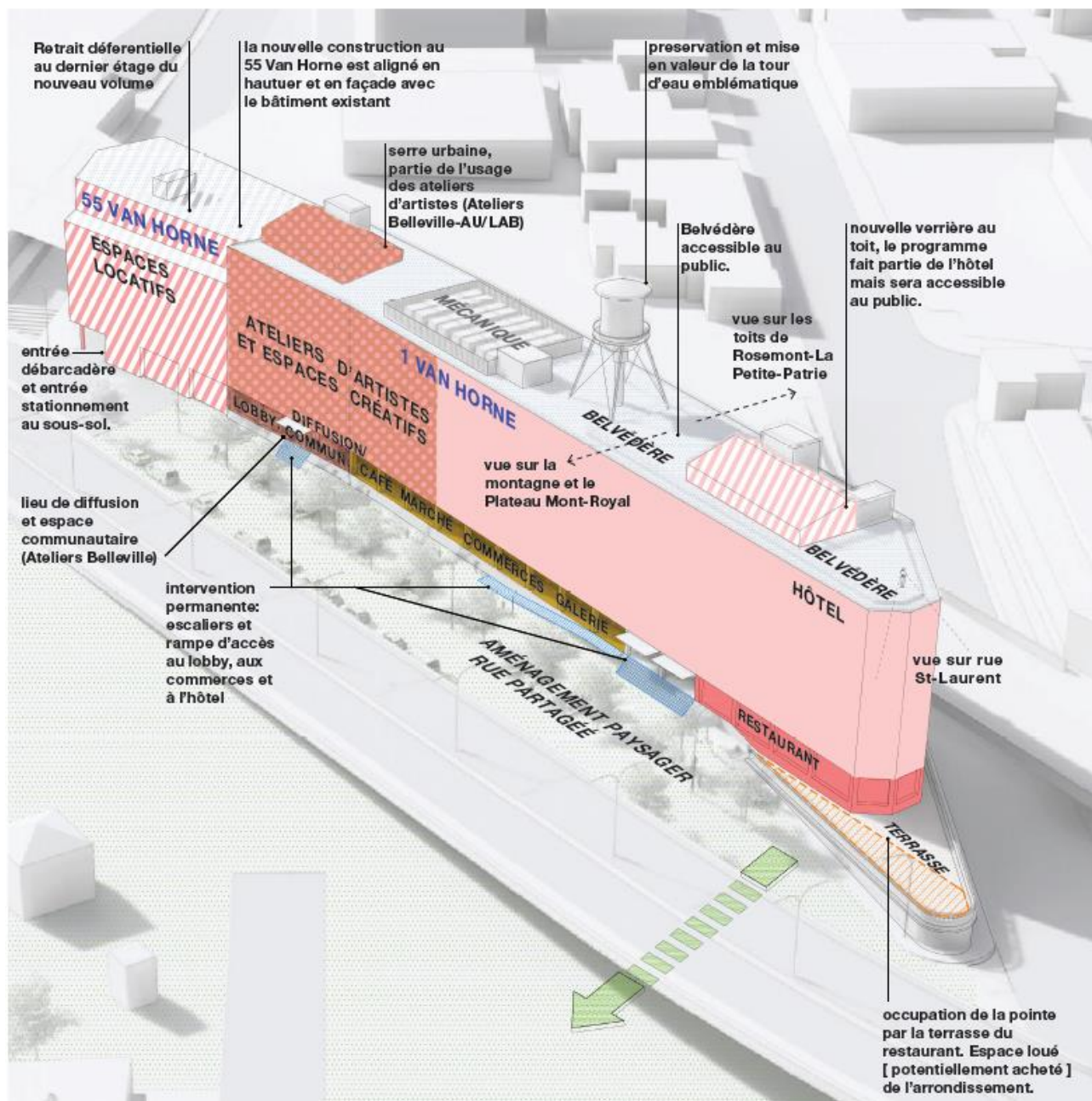


Le bâtiment situé au 1, avenue Van Horne (source : JBouchez, Wikimedia)

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet soumis au comité mixte propose la mise aux normes et la transformation de l'entrepôt de sept étages situé au 1, avenue Van Horne, la démolition du bâtiment d'un étage contigu et son remplacement par une nouvelle construction de quatre étages. Les deux bâtiments formeraient un complexe multi-usage comprenant des espaces créatifs et des ateliers d'artiste, un lieu de diffusion pour la communauté d'artistes, un hôtel et des espaces commerciaux. Le projet propose la préservation et la mise en valeur de la tour d'eau qui surmonte le bâtiment, la restauration et la réinterprétation des anciennes enseignes peintes, l'aménagement d'une terrasse, d'une verrière et d'une serre sur le toit, un stationnement souterrain et un aménagement paysager en façade sur l'avenue Van Horne.

Depuis sa présentation au CPM en janvier 2025, les principales modifications apportées au projet touchent en premier lieu la fenestration, avec deux typologies d'ouvertures, la première présentant un motif de briques ajouré et la seconde comportant un motif pointillé de fritte céramique sur la surface extérieure du vitrage. Un dégagement vertical a aussi été ajouté à la jonction entre les deux bâtiments.



Le programme proposé (source : Rester Management; AZP/Atelier Zébulon Perron; TBA/Thomas Balaban architecte)

ANALYSE DES ENJEUX

Le comité mixte salue l'évolution architecturale du projet, jugée à la fois plus contemporaine et plus respectueuse de la fonction du bâtiment. Il note par ailleurs que le projet serait assujéti à un règlement du conseil municipal qui encadrerait sa réalisation de façon détaillée, conformément à l'article 89 de la Charte de la ville de Montréal. Pour effectuer son analyse et formuler un avis sur le projet, le comité mixte s'est appuyé sur la documentation qui lui a été

soumise en vue de la présentation du 9 mai 2025 et sur la version préliminaire du projet de règlement à adopter en vertu de l'article 89.

Les préoccupations générales

Situé à un carrefour névralgique reliant plusieurs quartiers et réseaux de transport, le site du 1, avenue Van Horne revêt également une grande importance aux yeux de la population, comme en témoigne la forte participation du public à la consultation préliminaire de février 2023 sur la plateforme *Réalisons Montréal* de la Ville. L'acceptabilité sociale du projet tout autant que son intégration urbaine gagneraient à ce qu'il s'inscrive dans une vision élargie et approfondie de son milieu d'insertion. Le comité mixte déplore que cette vision demeure absente.

Le milieu d'insertion s'étend, rappelons-le, aux quartiers périphériques des arrondissements du Plateau-Mont-Royal, d'Outremont et de Rosemont–La Petite-Patrie. Ce milieu comprend entre autres des friches le long des voies ferrées. Leur requalification éventuelle, voire souhaitable, devrait obéir à des règles d'ensemble qui assureraient la cohérence des projets tout en préservant les repères plus iconiques tels que le 1, avenue Van Horne. C'est aussi à cela que servirait la vision d'ensemble.

Le comité mixte juge par ailleurs important que soient précisées les intentions de l'Arrondissement et de la Ville concernant l'interface entre le complexe et l'avenue Van Horne, le boulevard Saint-Laurent, le viaduc adjacent et les espaces publics environnants. Des connexions avec les réseaux cyclable et piéton, un aménagement paysager soigné, un verdissement hâtif et généreux sont autant d'exemples d'interventions souhaitables pour renforcer la connectivité avec le quartier. Le comité mixte réitère ainsi la recommandation formulée dans l'avis préliminaire du CPM sur l'importance de bien aménager les abords du complexe.

Le projet de règlement en vertu de l'article 89

Les dispositions du projet de règlement visant à encadrer la transformation du 1, avenue Van Horne, dérogent à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement tout en prescrivant les conditions relatives à la réalisation du projet. Ces conditions touchent la densité maximale, les usages, le cadre bâti, le stationnement, les enseignes peintes, le contenu du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) requis et le délai de réalisation.

Le comité mixte note que le projet de règlement couvre l'ensemble des exigences à satisfaire pour assurer la réussite de la transformation du 1, avenue Van Horne. Il note en particulier que le PIIA touchera non seulement le cadre bâti, mais aussi l'accessibilité universelle, les enseignes, l'éclairage et l'aménagement paysager. Il souligne toutefois que certains termes ou expressions devraient être précisés, tels que la « hiérarchisation des entrées », la « réinterprétation du caractère monolithique », la « stratégie de planification commune » en matière d'enseignes et d'éclairage, ou encore la « brique poreuse ».

Par-delà les exigences du règlement, le comité mixte invite le promoteur à assurer la viabilité à long terme des usages proposés et à veiller à la compatibilité de ces usages avec les caractéristiques patrimoniales intérieures et extérieures de l'immeuble et, dans l'éventualité où des changements surviennent, à la réversibilité des modifications. Par ailleurs, il encourage les concepteurs à mieux documenter l'adéquation entre les usages et les options de fenestration.

Le comité mixte suggère par ailleurs à l'Arrondissement de considérer des initiatives et des instruments complémentaires pour les mesures non couvertes par le règlement. À titre d'exemple, une entente-cadre avec le promoteur pourrait consolider les interventions sur l'interface entre le projet et le domaine public, telles que

l'occupation du domaine public, l'empiétement des auvents, le réaménagement des trottoirs et des espaces de stationnement, etc.

Dans les paragraphes qui suivent, le comité mixte propose des ajustements ponctuels et des recommandations complémentaires en vue de bonifier le projet.

Utilisation et mise en valeur du toit

L'idée de transformer le toit du 1, avenue Van Horne en espace public est intéressante. Le comité mixte note que l'article 11 du projet de règlement prévoit les dispositions applicables à un café-terrasse. Logiquement, cet usage devrait être autorisé sur le toit à l'article 7 qui, dans sa formulation actuelle, ne le permet qu'au rez-de-chaussée et au niveau mezzanine.

D'autre part, l'ajout d'équipements mécaniques au toit mérite une grande attention pour en atténuer l'impact visuel et en assurer l'intégration et la cohabitation optimale avec le café-terrasse et le château d'eau. Un critère plus précis pourrait être ajouté au règlement à ce sujet.

Fenestration, briques et protection parasismique

La création de nouvelles ouvertures soulève tout d'abord un enjeu de durabilité. Certes, le recours à des motifs ajourés dans la maçonnerie pour atténuer visuellement l'agrandissement des ouvertures est une approche intéressante, car elle permet de préserver l'aspect monolithique du bâtiment. Toutefois, comme pour la réutilisation des briques retirées en perçant les ouvertures, cela suppose qu'on s'assure de pouvoir le faire sans endommager les briques et qu'elles puissent résister aux intempéries, surtout si elles sont disposées en motif ajouré.

Par ailleurs, l'ajout d'ouvertures dans les façades presque aveugles du bâtiment soulève des préoccupations en matière de résistance parasismique. Considérant que les études préalables pourraient conduire à des modifications importantes, le comité mixte recommande de procéder sans délai aux analyses structurelles appropriées.

Programmation et pérennité du projet

Les usages proposés pourraient être appelés à évoluer en fonction de la conjoncture et des besoins, et nécessiter des modifications architecturales. Or, l'intérêt patrimonial du 1, avenue Van Horne repose en grande partie sur l'intégrité de son architecture. Pour minimiser les risques associés à des modifications ponctuelles qui pourraient être apportées au hasard des diverses utilisations du bâtiment, le comité mixte recommande que les interventions architecturales à l'étude soient conçues de manière à permettre la plus grande diversité d'usages possibles. Le comité encourage les concepteurs à privilégier une approche flexible et préventive dans l'aménagement des espaces intérieurs afin d'assurer la pérennité du projet à long terme.

Traitement du rez-de-chaussée

Le comité mixte reconnaît les efforts déployés pour intégrer la programmation dans un bâtiment aussi opaque que celui du 1, avenue Van Horne. Il estime néanmoins que le traitement architectural du rez-de-chaussée est susceptible d'améliorations, notamment en ce qui concerne les accès et les interfaces avec l'espace public. Sur le plan de la

compatibilité historique et fonctionnelle, par exemple, les nouveaux quais de chargement prévus dans l'agrandissement pourraient s'inscrire en façade sur rue, dans la continuité des quais du 1, avenue Van Horne.

Par ailleurs, pour assurer la pérennité du projet, il est essentiel que les commerces prévus au rez-de-chaussée soient facilement accessibles. Cela implique de planifier dès maintenant un aménagement soigné de l'interface urbaine, afin de garantir un accès sécuritaire et convivial pour les usagers.

Éclairage et signalétique

Concernant la proposition d'éclairage extérieur, le comté mixte craint que la projection de lumière du bas vers le haut contribue à la pollution lumineuse. Il recommande aux concepteurs de veiller à ce que la mise en lumière du bâtiment soit discrète, respectueuse du contexte urbain et non intrusive.

Par ailleurs, le comité déplore l'absence d'une stratégie claire en matière de signalétique. Il juge important de définir dès maintenant le cadre d'intégration des enseignes commerciales à venir afin de préserver la mise en valeur architecturale de la façade donnant sur l'avenue Van Horne. Il réitère la recommandation formulée dans l'avis préliminaire du CPM, qui invitait à « [r]éfléchir dès maintenant à l'intégration de la signalétique et de l'affichage des commerces et organismes qui occuperont les lieux ».

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger sont favorables à l'adoption du projet de règlement en vertu de l'article 89, alinéa 1, paragraphe 3°, de la Charte de la ville de Montréal concernant la transformation de l'édifice situé au 1, avenue Van Horne, selon le projet qui lui a été présenté. Tout en reconnaissant les grandes qualités de ce projet, ils estiment que des ajustements sont souhaitables pour assurer sa pérennité et son intégration harmonieuse au milieu d'insertion.

Ils formulent les recommandations suivantes, tout d'abord à l'intention de l'Arrondissement et de la Ville-centre :

1. Élaborer une vision d'ensemble du milieu d'insertion du projet pour assurer son intégration harmonieuse et guider les projets immobiliers à venir et la requalification des friches bordant les voies ferrées du secteur;
2. Préciser, en coopération avec le promoteur, les interventions dans l'interface entre le complexe et sa périphérie telles que les connexions avec les réseaux cyclable et piéton, l'aménagement paysager et le verdissement;
3. Préciser, dans le règlement en vertu de l'article 89, divers termes et expressions tels que la « hiérarchisation des entrées », la « réinterprétation du caractère monolithique », la « stratégie de planification commune » en matière d'enseignes et d'éclairage, ou encore la « brique poreuse »;
4. Prévoir des instruments complémentaires pour les mesures non couvertes par le règlement en vertu de l'article 89, tels que des ententes-cadres avec le promoteur.

Et à l'intention du promoteur :

1. Réaliser sans délai les études techniques nécessaires pour assurer la pérennité du projet, notamment sur la résistance parasismique du bâtiment ainsi que sur la récupération des briques et leur réutilisation en motif ajouré;
2. Privilégier une approche flexible dans l'aménagement des espaces intérieurs et concevoir les interventions architecturales de manière à permettre la plus grande diversité d'usages possible sans compromettre l'intégrité patrimoniale du bâtiment et la durabilité des composantes d'intérêt;
3. Améliorer le traitement architectural du rez-de-chaussée, notamment pour assurer l'accessibilité des commerces et pour évoquer les anciens quais de chargement dans le design des espaces au nord;
4. S'assurer que la mise en lumière du bâtiment ne brouille pas l'espace nocturne;
5. Proposer une stratégie claire en matière de signalétique et définir le cadre d'intégration des enseignes des futurs occupants commerciaux et communautaires.

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,

Le président sortant du Comité Jacques-Viger,



Denis Boucher

Le 17 juin 2025



Jean Paré

Le 17 juin 2025

Note adressée au demandeur :

Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » en annexe.

Il revient à l'Arrondissement ou au service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le communiquer au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.