

TBA
34, rue Beaubien O.
Montréal QC H2S 1V3
www.t--b--a.com

Compte-rendu Rencontre projet 1 Van Horne

Date

jeudi 18 juillet 2024
11h00-13h30

Lieu de la rencontre

34, rue Beaubien Ouest, Montréal (bureaux de l'architecte)

Objectifs de la rencontre:

Présentation et discussion de l'évolution du projet avec les membres de la communauté.

Participants à la rencontre

En personne :

Joshua Wolfe, Mémoire du Mile End*, Comité des Citoyens du Mile End*
Nathalie Tremblay architecte, Mémoire du Mile End*
Adriana Menghi architecte, Mile End Ensemble*
Thomas Lecuyer, Mile End Ensemble*
Maxime Brown, Mile End Ensemble*
Steven Sebag, représentant du propriétaire
Thomas Balaban, TBA

En ligne (Zoom) :

Melanie Leavitt, Mémoire du Mile End*
Justin Burr, Mémoire du Mile End*
Stéphanie Bourbeau, Mile End Ensemble*
Ève Pécelet, Mile End Ensemble*

* Au début de la rencontre, Joshua Wolfe a précisé que l'ensemble des participants sont présents à titre individuel et à titre de citoyen.ne engagé.e et non en tant que représentant.e des organisations Mémoire du Mile End, Mile End Ensemble ou le Comité des Citoyens du Mile End.

Objet

L'architecte et le représentant du propriétaire ont présenté le concept en développement du projet proposé pour le 1 Van Horne et la transformation du bâtiment de l'entrepôt Van Horne. Les participants ont posé des questions, émis des craintes et formulé des suggestions constructives pour alimenter la discussion et contribuer à la réflexion pour la suite du processus de conceptualisation du projet. Ce document

témoigne de l'ensemble des questions, préoccupations, malaises et suggestions émises au courant de la rencontre sur ce projet en développement.

Définition de l'usage « Ateliers d'artistes et espaces créatifs »

Au début de la présentation, des préoccupations ont été exprimées concernant le libellé général de la zone dédiée aux artistes et aux espaces créatifs. Les plans architecturaux ne précisent pas les modalités de l'attribution ou profil de loyer de ces espaces. Le représentant du propriétaire a précisé que l'entité responsable de la superficie dédiée aux ateliers d'artistes, espaces créatifs et autres activités connexes, bénéficierait de tarifs préférentiels dans le cadre d'une entente à long terme. La gestion directe de multiples petits espaces (40 m²) sous des baux annuels, ainsi que les exigences spécifiques des ateliers, est trop lourde et spécialisée pour les propriétaires. Un organisme tel que les Ateliers créatifs Montréal (ACM) dispose d'un système éprouvé et réussi. Ils ont aussi une longue liste d'attente de membres et d'organismes à but non lucratif prêts à emménager.

Une entente légale est en cours de négociation avec l'organisme pour offrir des loyers préférentiels sous une entente de droit d'usage et de jouissance tel que l'usufruit afin de garantir le loyer abordable et la pérennité de ces espaces.

Cependant, il a été précisé que les espaces dans la partie neuve du projet à l'ouest du bâtiment existant seront loués au prix courant.

Stéphanie Bourbeau demande des détails sur le loyer envisagé. Serait-il possible, par exemple, d'obtenir des espaces à un tarif de 1\$/pied carré ? Selon M. Sebag, le loyer peut représenter une réduction de 50-60% par rapport aux prix courants. À la suite des bénéfices d'une entente, ACM pourra être en mesure de louer entre 13\$ et 15\$ le pied carré, tout inclus. M. Sebag nous a fait part du cout des loyers offerts par Marc Seguin, qui gère un immeuble d'ateliers d'artistes à prix abordables sur le boulevard Crémazie (Ateliers 3333), soit entre 13 et 17\$ le pied carré, tout inclus.

Cette entente avec l'organisme gestionnaire de ces espaces reste à être établie. Les modalités n'apparaissent pas sur les documents architecturaux du projet proposé. Joshua Wolfe indique que, pour obtenir une acceptation du projet par les différentes personnes autour de la table, il faudra fournir les détails de cette entente. Les participants à la rencontre ont été informés que l'arrondissement a également demandé les détails d'un tel accord.

Maxime Brown précise que l'installation de l'équipement lourd pour la création artistique devrait être assurée, incluant le monte-charge adapté pour le transport des outils et équipements artistiques dits plus industriels.

Melanie Leavitt a mis en avant l'importance de la musique pour la communauté du Mile End. Elle a proposé l'installation de studios de musique, non prévus par ACM, pour compléter l'offre du projet et contrebalancer la perte de studios dans le quartier. Stéphanie Bourbeau nous a fourni des références pour des organisations en expansion susceptibles de gérer ce type d'espaces : Studios de Rouen et Ausgang Plaza.

Espaces de vocation communautaire

La plupart des propositions d'acceptabilité sociale ne semblent pas être claires pour les participants. Le manque d'indication sur les plans des espaces communautaires a été souligné, aucun espace ne semble réellement dédié au communautaire. Des préoccupations ont été exprimées concernant la concurrence potentielle pour l'espace entre les organisations communautaires et les artistes en l'absence d'une distinction claire.

Bien que cela n'est pas indiqué pas aux plans, ACM aura une partie dédiée aux organisations communautaires, représentant environ 5 000 à 6 000 pieds carrés. Un organisme déjà intéressé est MU. Pour souligner la pertinence de l'implication d'ACM. M Sebag nous indique que MU préfère la sécurité d'un accord avec un organisme tel que les Ateliers créatifs Montréal à un bail direct avec le propriétaire.

M. Sebag a évoqué la possibilité de mettre à la disposition des citoyens un espace pour les rencontres ou activités des associations liées à la communauté, similaires à l'offre de Moment Factory au sein de leurs bureaux sur l'avenue du Parc.

Usage hôtel

L'hôtel proposé s'agira d'une boutique-hôtel, conçu à la saveur du Plateau Mont-Royal et du quartier du Mile End et non d'un opérateur multinational – boutique-hôtel dans le sens de sur-mesure pour son contexte plutôt que de luxe.

M. Sebag précise que la réflexion derrière les chambres plus généreuses avec cuisinette présente un atout par rapport au problème de la location à court terme de type Airbnb qui existe actuellement dans le Mile End.

M. Wolfe demande si un pro forma a été effectué pour étudier la viabilité de l'offre hôtelière, faisant référence à la construction d'hôtel en suspens actuellement sur l'avenue Laurier Ouest. M. Sebag indique qu'une étude interne a été effectuée. Cependant, l'arrondissement souhaite qu'une étude soit complétée par une tierce partie. Les propriétaires ont mandaté une compagnie qui leur a été recommandée, soit Horwath HTL. Le rapport sera bientôt produit et partagé avec l'arrondissement. Il examinera s'il est possible de le partager avec d'autres individus.

Usages au toit

Avec ce projet de toit accessible au public, la pérennité de cet accès demeure une préoccupation et suscite un certain malaise. M. Wolfe demande comment cet accès pourra être garanti. Les propriétaires ont compris l'importance de la pérennité de ce geste. Une décision demeure d'être prise sur les usages précis et les moyens d'accès au toit.

Thomas Lecuyer et Adriana Menghi ont soulevé la question d'un toit vert. L'utilisation d'une partie du toit à des fins d'agriculture urbaine est intéressante pour la communauté et généralement bien acceptée. Cependant, l'agriculture urbaine nécessite des capacités spécifiques. L'architecte a répondu que la gestion serait en partie alignée avec les composants de restauration du bâtiment pour assurer le bon entretien, la pertinence et la productivité de l'intervention. Il a précisé que l'ajout de grandes quantités de terre ne serait pas possible. Cependant, les zones de toiture végétalisée de type extensive ainsi que des bandes de potagers semblaient envisageables. En raison de sa nature étroite, la mise aux normes structurales du bâtiment devra comprendre un ajout de contreventement latéral. La charge supplémentaire des interventions au toit serait prise en compte.

En réaction à l'image de référence du cinéma sur le toit, M. Wolfe interroge s'il peut y avoir autant de sièges sur le toit d'un bâtiment, une question de sécurité publique. L'architecte précise que les cages d'escaliers de secours se prolongent jusqu'au toit. La capacité des usages sera déterminée par la capacité de ces escaliers et par la superficie du toit selon le Code du bâtiment (capacité par m²) selon le type d'utilisation et non limitée par son emplacement, soit au toit. Pour les espaces d'assemblée tels que le cinéma extérieur ou des performances, la capacité d'occupation est déterminée par une superficie de 0,75 m² par personne.

La sortie située dans la partie privée du restaurant doit en tout temps être accessible au reste du toit.

Bruit

Des inquiétudes ont été exprimées par certains présents concernant le bruit qui pourra être généré par les activités sur le toit et son potentiel impact sur la santé des résidents dans le secteur. Nathalie Tremblay offre l'exemple du bruit dérangent qui résonne à son 3^e étage provenant des toits des bâtiments de huit étages sur Saint-Viateur Est tout près. Bien que le projet proposé se trouve dans une situation différente, sans voisins immédiats et sans bâtiments adjacents qui peuvent créer un effet de canyon réverbérant tel que se trouve dans le secteur de Gaspé/Saint-Viateur, la préoccupation demeure.

Elle a également mentionné les problèmes de bruit que les voisins vivent près du skatepark. Adriana Menghi et Maxime Brown, évoque les événements à l'Entrepôt 77 et au Parc Sans Nom, notant que de vivre en ville exige un certain niveau de tolérance et l'impact potentiellement stérilisant des plaintes des résidents à la vie des espaces communs. Cependant, une inquiétude générale demeure autour de la table que le bruit du skatepark puisse devenir dérangent pour les occupants d'un hôtel adjacent.

Visibilité du château d'eau

Plusieurs soulignent l'importance de s'assurer que l'extension en verre proposée sur le toit n'obstrue pas la vue de la tour d'eau depuis les points de vue importants du quartier, notamment depuis le viaduc. Nathalie Tremblay rappelle que la vue sur l'ensemble du château d'eau doit être maintenue telle quelle, dans son ensemble et toute son intégrité, et craint que l'appentis prévu au toit ne bloque la vue sur celui-ci, notamment depuis le viaduc. L'architecte a indiqué qu'une étude est en cours pour évaluer l'impact visuel du volume proposé en plus de détail. Cette étude sera soumise à l'arrondissement.

Les interventions sur la voie publique.

L'architecte a précisé que le fonctionnement du projet proposé nécessite plusieurs interventions sur la voie publique, notamment l'installation des marches et des rampes aux entrées du bâtiment. Ces installations seront accompagnées par la création d'un passage en retrait (arcade/loggia) au premier étage pour donner l'accès aux commerces le long de la façade. Les architectes paysagistes ont également proposé des interventions additionnelles le long de la façade qui sera plus facilement amovible (pour permettre l'accès aux services de la ville aux infrastructures sous le trottoir) dans le but d'assurer une transition plus douce et plus animée entre le niveau de la rue et celui du rez-de-chaussée.

En dehors des limites du trottoir, un projet de rue partagée est également proposé, incluant des dispositifs pour ralentir la vitesse de la circulation véhiculaire depuis Saint-Laurent ainsi que de diverses stratégies de végétalisation. Le concept illustré par l'architecte et les architectes paysagistes demeure une proposition montrant le potentiel du projet. Il n'y a pas de plan ou financement actuel de la part de l'arrondissement pour le réaménagement de la voie publique devant le bâtiment.

L'arrondissement a mentionné à l'équipe du projet qu'une étude est en cours pour l'avenir du viaduc Rosemont. Ces travaux pourront avoir un impact transformateur sur l'utilisation de l'espace urbain immédiatement adjacent.

Terrasse sur St-Laurent

Adriana Menghi a soulevé la question de la cohabitation entre la partie publique et la partie privée de la terrasse surélevée au point est du bâtiment, un tiers de cette zone se trouvant sur le domaine public. L'architecte précise que le projet propose une occupation de l'espace public par l'établissement adjacent au moyen d'une location saisonnière de cette espace telle qu'un permis café-terrasse. Maxime Brown propose en revanche un espace de consommation plus ouvert au public tel qu'on voit dans les marchés, permettant une plus grande liberté d'accès.

La stratégie pour les nouvelles ouvertures

Diverses explorations pour les ouvertures ont été présentées, soulignant l'effet opacifiant (selon l'orientation de la vue) relié à la profondeur des ouvertures à des subdivisions verticales, versus de longues ouvertures horizontales, pour mettre en évidence l'opacité changeante du bâtiment sous différents angles.

Les trois stratégies présentées conservaient entre 57% et 65 % de la maçonnerie du bâtiment. La proposition originale, une variation mineure de l'une des versions montrées, conservait 54 % de la maçonnerie d'origine.

La façade nord proposée serait nécessairement plus opaque. Elle aurait plusieurs sections verticales sans ouvertures (alignées avec les espaces techniques et mécaniques). Les deux premiers étages donnant sur la voie du Chemin de fer Canadien Pacifique doivent rester sans ouvertures.

L'opacité du bâtiment.

La présentation d'une proposition pour l'éclairage du bâtiment et le désir des propriétaires de préserver des événements nocturnes comprenant les projections, comme le festival MAPP_MTL, a suscité une discussion sur la réduction des ouvertures immédiatement de part et d'autre du point donnant sur Saint-Laurent.

M. Sebag a indiqué avoir parlé aux organisateurs du festival MAPP_MTL, qui ont confirmé qu'ils pourraient projeter une fois les ouvertures sont en place, sans déranger les occupants. Le mapping vidéo (projection architecturale) prend en compte la forme du bâtiment et ses ouvertures, découpant la forme des fenêtres de l'image projetée pour éliminer la projection directe de lumière dans les ouvertures. Il a été aussi souligné que des ouvertures existent actuellement dans les travées de chaque côté de l'enseigne peinte verticale au coin.

Nathalie Tremblay indique qu'elle trouve important l'opacité du bâtiment existant. Elle rappelle l'existence de l'Énoncé d'intérêt patrimonial du Site de l'entrepôt St. Lawrence Warehousing, de la participation de M. Balaban et M. Sebag à la préparation du document et de leur connaissance de l'indication dans l'Énoncé d'intérêt patrimonial que les imposants murs de briques percés seulement de petites ouvertures sont des éléments caractéristiques très importants sur lequel repose la valeur architecturale de l'immeuble. Elle ajoute que la masse aveugle de la section Est du bâtiment dont la pointe donne sur le coin du boulevard St-Laurent est spectaculaire, et qu'elle devrait être conservée telle quelle.

Contrairement à l'intention de l'architecte, fidèle à la répétition et au rythme naturel de l'architecture, qui donne l'impression que l'édifice a toujours été muni de grandes ouvertures, Nathalie Tremblay s'interroge sur le traitement homogène et indique que la disposition des ouvertures au-dessus du rez-de-chaussée devrait démontrer que le bâtiment était autrefois presque opaque et que les nouvelles ouvertures représentent une intervention contemporaine distincte. Par exemple, la quantité d'ouvertures peut augmenter en s'éloignant du coin qui demeure plus opaque, soit par gradation, soit par un jeu d'asymétrie ou en conservant certaines zones opaques.

Il a par ailleurs été mentionné qu'il en est tout autrement pour le premier niveau du bâtiment qui par la nature même de sa vocation de transbordement entre les réseaux de transport viaire et ferroviaire, était autrefois percé de larges ouvertures. Il y a donc une logique historique à ce qu'il soit largement ouvert à nouveau au RDC.

Nathalie Tremblay a mentionné le besoin des résidents du quartier pour des espaces d'entreposage, un usage qui pourra permettre de conserver une partie de la façade existante. Melanie Leavitt évoque aussi l'intégration de studios de musique, qui pourront également permettre de conserver certaines parties de la façade sans intervention.

Maxime Brown a exprimé une certaine gêne quant à la vue des skateurs par les occupants de l'hôtel et vice versa. Il a demandé la possibilité de déplacer l'hôtel plus à l'ouest. Rejoignant ce commentaire, Stéphanie Bourbeau a expliqué que l'usage des ateliers ou studios de musique du côté du skatepark fera plus de sens, avec les espaces de l'hôtel et des locaux au prix courant plus à l'ouest. Le côté du bâtiment près de la rue Saint-Laurent est le plus bruyant, avec le viaduc et le Skate Park. Déplacer l'hôtel plus loin de ce coin pourra être bénéfique pour les occupants des chambres.

Enseignes peintes

Une nouvelle version de l'intervention au dernier étage a été présentée par l'architecte. Dans cette révision, la moitié supérieure des nouvelles fenêtres est couverte par un écran ajouré de briques, permettant de maintenir une plus grande partie de l'enseigne peinte sur la brique.

Maxime Brown a mentionné que cela pourrait être appliqué à tous les étages, car les plafonds sont tellement hauts que ce geste ferait office de pare-soleil. Plusieurs personnes ont cependant précisé que les plafonds dans le bâtiment existant ne mesurent que 9 pieds de hauteur, sauf au premier étage. M. Sebag a ajouté que, à certains étages, des poutres en béton le long de la façade, en dessous du plafond, pourront empêcher l'implantation de cette solution sur l'ensemble de la façade.

Synergies

Au cours de la rencontre, plusieurs suggestions ont été faites pour renforcer la synergie entre les occupants du bâtiment et créer un écosystème fonctionnel, soulignant un manque de cohérence entre l'hôtel, les commerces, et les ateliers et autres espaces locatifs. M. Wolfe a proposé d'engager les artistes locataires pour fournir des œuvres dans chaque chambre d'hôtel et les espaces communs. L'espace d'exposition pourrait également favoriser cette connexion.

Maxime Brown s'est inquiété du risque que les premiers occupants des ateliers monopolisent les baux. Il a suggéré des ateliers coopératifs ou collectifs (WeWork pour artistes) avec des durées de location variées.

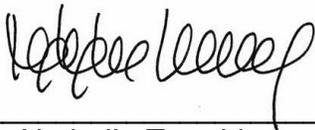
Des résidences d'artistes ou que certains ateliers soient offerts gratuitement à de jeunes artistes comme bourse (artiste-en-résidence) pour de courtes périodes ont également été proposées pour assurer un certain renouvellement au sein des ateliers.

En lisant que l'offre commerciale sera orientée vers les besoins du quartier, Maxime Brown et Thomas Lecuyer se sont interrogés sur la pérennité des commerces, à la lumière des locaux vacants actuellement dans le Mile End. Ils ont suggéré une synergie plutôt avec les occupants et les usagers du bâtiment, en cherchant à combler à leurs besoins.

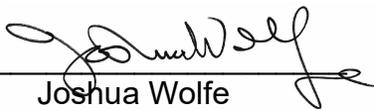
Conclusion

Les participants ont remarqué que le projet avait évolué et qu'il semble y avoir une volonté de la part de l'équipe d'écouter et de réaliser un projet visant un consensus communautaire. Les représentants du propriétaire ont exprimé leur détermination à mener à bien le projet, espérant que l'on reconnaisse la bonne volonté d'intégrer autant que possible les points discutés afin d'affiner le projet. Il a été remarqué que toute contrainte engendre la créativité et qu'il existe un potentiel pour réaliser un projet qui pourrait être reconnu au-delà de Montréal.

Rédacteur : Thomas Balaban architecte, TBA



Nathalie Tremblay
20 août 2024



Joshua Wolfe
20 août 2024



Thomas Balaban
20 août 2024