

IDENTIFICATION

Dossier # :1258398007

Unité administrative responsable :	Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme_du patrimoine et des services aux entreprises
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Adoption, en vertu du paragraphe 3 de l'alinéa 1 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, d'un règlement autorisant la transformation et l'occupation d'un bâtiment situé sur le lot 1 867 998 du cadastre du Québec à des fins principalement commerciales, la démolition du bâtiment situé sur le lot 2 135 975 du cadastre du Québec afin d'y construire un bâtiment commercial de quatre étages ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs

CONTENU

CONTEXTE

Une demande a été déposée afin d'autoriser, en vertu du paragraphe 3 de l'alinéa 1 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, la transformation et l'occupation d'un bâtiment situé sur le lot 1 867 998 du cadastre du Québec à des fins principalement commerciales, la démolition du bâtiment situé sur le lot 2 135 975 du cadastre du Québec afin d'y construire un bâtiment commercial de quatre étages ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Les dérogations au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277) sont présentées dans le tableau suivant :

Paramètre	Règlement 01-277	Projet
Définition de « mezzanine »	<u>Article 5 :</u> un balcon intérieur ou une construction hors toit dont l'usage constitue le prolongement de celui situé au niveau immédiatement inférieur;	« mezzanine hors toit » : une construction hors toit dont l'usage constitue ou non le prolongement de celui situé au niveau immédiatement inférieur.
Hauteur d'une construction	<u>Articles 8, 9 et 10 :</u> • Étage max : 5 • Mètre max : 20	Max : 23 m
Mezzanine	<u>Article 16 :</u> • Superficie de plancher : inférieur à 40 % de la superficie de l'étage immédiatement inférieur • Hauteur max : 3 m	• Superficie de plancher : 220 m ² max. • Hauteur max : 4 m

Calcul de la hauteur	<u>Article 17 :</u> Certains éléments , dont le château d'eau, doivent être inclus dans la hauteur maximal en mètre autorisé.	· Exclure du calcul de la hauteur en mètre le château d'eau et certains éléments au toit.
Densité	<u>Article 26 :</u> · Densité minimale : 2,00 · Densité maximale : 3,00	La densité maximale est de : · 6,5 sur le 1 867 998 du cadastre du Québec; · 4,6 sur le lot 2 135 975 du cadastre du Québec
Densité	<u>Article 30 :</u> La superficie de plancher d'une serre utilisée à des fins de culture végétale et située au dernier niveau d'un bâtiment est inclue dans calcul de la densité.	La superficie de plancher d'une serre utilisée à des fins de culture végétale et située au dernier niveau d'un bâtiment est exclue du calcul de la densité.
Auvent en façade	<u>Article 51 :</u> Prohibé	Les auvents sont autorisés sur la façade du bâtiment donnant sur l'avenue Van Horne.
Usages	<u>Articles 121 :</u> Catégorie I.4	Certains usages commerciaux et communautaire autorisés
Usages complémentaires	<u>Article 233 :</u> Bar comme usage complémentaire avec superficie maximale	Les usages « bar » et « restaurant » sont autorisés à titre d'usages complémentaires à l'usage « hôtel », sans limite de superficie, à la condition d'être exercés au rez-de-chaussée d'un bâtiment ou sur une mezzanine.
Visibilités des équipements mécaniques	<u>Articles 423.1 à 423.6 :</u> Conditions auxquelles un équipement mécanique est autorisé, notamment, l'interdiction d'être en cour avant, sur une façade ou visible d'une voie publique.	Un équipement mécanique est autorisé. Malgré le premier alinéa, tout équipement mécanique situé sur un mur de bâtiment et visible de la voie publique doit avoir une couleur identique à celle du revêtement du mur sur lequel il se situe.
Nombre d'unité de stationnement pour un usage de la famille commerce	<u>Article 547 :</u> Le ratio autorise 52 unités pouvant être situé autant à l'intérieur qu'à l'extérieur	50 unités de stationnement à l'intérieur uniquement
Café-terrasse	Articles 358 à 361.2 qui prohibent un café-terrasse sur un toit.	· Autorisé sur le toit · Superficie maximale :375 m ² · Retrait minimal : 3 m

De plus, quatre objectifs et plusieurs critères s'ajoutant à ceux du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (RCA PMR 2005-18) sont proposés. Enfin, une section du règlement proposé vient renforcer les normes en matière d'accessibilité pour l'ensemble du projet souhaité.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

S.O.

DESCRIPTION

Le projet soumis à l'arrondissement repose sur la transformation de l'entrepôt en un complexe multi usages. 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 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 réhabilitation de ce bâtiment. Une arcade commerciale au rez-de-chaussée, restaurant, un café-terrasse sont également prévus dans la programmation des usages au rez-de-chaussée. En plus de la verrière comprenant un café-terrasse et un restaurant au toit, une serre, à l'usage des occupants complète cette programmation d'usages.

Le bâtiment sis au 55, Van Horne sera démoli. Un nouvel édifice de quatre étages, d'apparence contemporaine, sera l'hôte d'espaces locatifs dédiés à des usages de style « bureau ». À l'extrémité ouest du nouveau complexe se trouvent une aire de livraison et une rampe d'accès au stationnement souterrain commun aux deux bâtiments. Cette aire de stationnement propose 50 unités pour véhicules routier et 31 unités pour vélo situés au sous-sol ainsi que deux quais de chargement.

JUSTIFICATION

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.

Le projet de remplacement du 55, avenue Van Horne

La nouvelle construction au 55 Van Horne s'harmonise avec le bâtiment existant sur le lot 1 867 998 du cadastre du Québec (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 existant 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.

Matérialité

La stratégie globale en matière de matériaux vise à harmoniser le nouveau bâtiment et le bâtiment existant par l'utilisation de la couleur. 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 seront autorisés par le présent règlement sur la façade donnant sur l'avenue Van Horne.

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 pour laisser plus d'espace à un aménagement végétalisé à l'ouest du terrain.

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.

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. De plus, le projet assure une utilisation de ce bâtiment sous utilisé depuis plusieurs années permettant ainsi à la population d'avoir accès à ce bâtiment iconique de l'arrondissement.

Ouvertures et fenestration

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. L'approche choisie par l'architecte 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'entreposage. 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 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.

Mise en valeur du château d'eau et constructions hors-toit

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.

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. En plus de cette verrière, il est proposé d'aménager une serre à des fins de culture végétale sur le toit à l'ouest du bâtiment existant.

L'arcade commerciale et les aménagements paysagers

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. 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.

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 des enseignes peintes sur la brique 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 existant 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.

Avis

Le projet a reçu des avis favorables avec conditions du comité consultatif d'urbanisme aux séances du 26 juillet 2022 et 8 avril 2025.

Le projet a été présenté au Comité mixte (Conseil du patrimoine et Comité Jacques-Viger) le 9 mai 2025. Le 17 juin 2025, le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger émettent un avis favorable 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. Cet avis, ainsi que les recommandations émises par ces comités, sont jointes au sommaire.

Par conséquent, la Direction du développement du territoire et des études techniques accueille favorablement cette demande.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

S.O.

MONTRÉAL 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle pour les priorités 2, 9, 10, 14, 15, 19 et 20 (voir pièce jointe).

IMPACT(S) MAJEUR(S)

S.O.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

S.O.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Étapes passées :

- 26 juillet 2022 : Avis favorable avec conditions par le CCU.
- 25 janvier 2025 : Avis préliminaire favorable du Conseil du patrimoine de Montréal avec recommandations
- 9 mai 2025 : Présentation au Conseil du patrimoine et au Comité Jacques-Viger - Comité mixte
- 17 juin 2025 : Avis favorable avec recommandations par le comité mixte.

Étapes projetées :

- **7 juillet 2025** : Demande au conseil municipal d'adopter le règlement;
- Conseil municipal (CM) - Avis de motion et adoption du projet du règlement;
- Office de consultation publique de Montréal (OCPM) - Assemblée publique de consultation;
- Conseil municipal (CM) - Adoption du règlement;
- Avis public annonçant l'entrée en vigueur du Règlement.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs. Le règlement proposé est conforme au Plan d'urbanisme et mobilité 2050 (CM25 0827).

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Samuel FERLAND
Conseiller en aménagement

Tél : 514.868.7879
Télécop. :

ENDOSSÉ PAR

Le : 2025-06-19

Simon S LEMIEUX
chef(fe) de division - permis et inspection
(arrondissement)

Tél : 438-349-9725
Télécop. : -

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Jean-François MORIN
directeur(-trice)-developpement du territoire et
etudes techniques

Tél : - -

Approuvé le : 2025-06-20