



ENTREPÔT VAN HORNE

Rapport de consultation publique

19 décembre 2025



OFFICE
DE CONSULTATION
PUBLIQUE
DE MONTRÉAL



ENTREPÔT VAN HORNE



Mandat

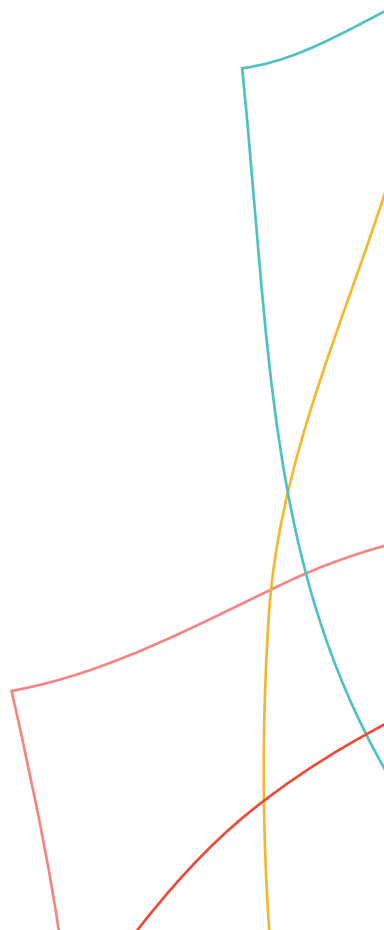
Tenir une consultation publique sur le projet de règlement P-25-021 autorisant la transformation et l'occupation d'un bâtiment situé sur le lot 1867 998 du cadastre du Québec à des fins principalement commerciales, la démolition du bâtiment situé sur le lot 2135 975 du cadastre du Québec afin d'y construire un bâtiment commercial de quatre étages ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
ocpm.qc.ca
info@ocpm.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2025
Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2025

978-2-925161-61-5 (imprimé)
978-2-925161-62-2 (PDF)



Montréal, le 19 décembre 2025

Madame Soraya Martinez Ferrada
Mairesse de la Ville de Montréal
Monsieur Claude Pinard
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
Hôtel de ville – Édifice Lucien-Saulnier
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1B5

Objet : Rapport de consultation sur l'entrepôt Van Horne

Madame la Mairesse, Monsieur le Président,

J'ai le plaisir de vous transmettre le rapport de l'OCPM portant sur le projet de règlement encadrant la transformation de l'entrepôt Van Horne.

S'appuyant sur l'analyse des contributions citoyennes qui lui ont été présentées lors des activités de consultation qui se sont tenues aux mois de septembre et octobre derniers, la commission recommande l'adoption de ce règlement. Elle estime cependant que diverses mesures devraient être prises pour répondre aux préoccupations soulevées par les personnes participantes et formule des recommandations en ce sens.

Par ailleurs, au-delà des recommandations émises par la commission, je souhaite porter à votre attention certains éléments que les travaux de l'OCPM ont mis en lumière.

En premier lieu, ce projet illustre très bien à quel point la consultation et l'implication des populations concernées par un projet peut être un facteur déterminant d'acceptabilité sociale. L'approche de la société immobilière et des équipes de l'arrondissement à cet égard est à souligner; les intervenants n'ont pas hésité à se placer en mode écoute devant les préoccupations légitimes soulevées au fil du temps, puis à ajuster le projet en conséquence. La commission les encourage à poursuivre sur cette

voie, notamment en utilisant divers mécanismes pour cadenciser ces engagements. Non seulement les personnes participantes souhaitent que ces engagements se concrétisent, mais elles tiennent aussi à ce qu'ils demeurent dans le temps.

En second lieu, la dynamique d'insertion d'un projet de cette nature, situé à la frontière de trois arrondissements, fait appel à un grand besoin de concertation. Qui plus est, en concordance avec les principes directeurs du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), le projet doit nécessairement s'inscrire dans une vision d'ensemble reposant sur une planification plus large du secteur. Cela m'apparaît en pleine cohérence avec la volonté de la nouvelle administration, laquelle compte sur une meilleure collaboration entre les arrondissements et avec les services centraux.

Enfin, je porte à votre attention le fait que l'enjeu qui aura suscité le plus de préoccupations tout au long de l'évolution de ce projet est sans contredit la crise de l'abordabilité du logement. Malheureusement, en raison des contraintes associées à sa localisation, la commission a vite compris que ce projet ne peut contribuer directement à y faire face. Ainsi, la détermination qu'affiche désormais la Ville de Montréal pour aborder autrement cet important enjeu est assurément bienvenue.

Je termine en soulignant le travail de la commission et l'engagement de toutes les parties prenantes qui ont contribué à la réalisation de ce mandat.

Je vous prie de recevoir, Madame la Mairesse et Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le président,



Philippe Bourke

c.c. Cathy Wong, mairesse de l'arrondissement Le Plateau Mont-Royal
Caroline Braun, responsable de l'habitation et de l'urbanisme

OFFICE
DE CONSULTATION
PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

1550, rue Metcalfe, Bureau 1414, Montréal, H3A 1X6 ocpm.qc.ca

Table des matières

1. Démarche de consultation	1
1.1 Mandat	1
1.2 Contexte historique et urbain	2
1.3 Cheminement du dossier	4
1.4 Projet	5
1.5 Cadre réglementaire	11
1.6 Avis des instances consultatives	17
1.7 Études et autres documents	19
1.8 Démarche de consultation	20
1.9 Le tableau-synthèse de la participation	24
2. Préoccupations, attentes et opinions du public	27
2.1 Contexte général	28
2.2 Patrimoine et identité du lieu	31
2.3 Enjeux économiques et sociaux	36
2.4 Intégration urbaine	41
2.5 Gouvernance	61
3. Constats et analyse de la commission	70
3.1 Contexte	71
3.2 Patrimoine et identité	74
3.3 Enjeux économiques et sociaux	79
3.4 Intégration urbaine	86
3.5 Développement durable et gouvernance	90
4. Conclusion	94
Annexe 1 - Les déclarations d'engagement des commissaires	96
Annexe 2 - Les renseignements relatifs au mandat	99
Annexe 3 - Les recommandations	104





1

Démarche de consultation

1.1 Mandat

Le 25 août 2025, le conseil municipal de la Ville de Montréal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin de tenir une consultation publique sur le projet de règlement P-25-021 encadrant la proposition de revitalisation du site de l'entrepôt Van Horne par la société immobilière Rester Management.

Ledit projet de règlement autorise :

la transformation et l'occupation d'un bâtiment situé sur le lot 1867 998 du cadastre du Québec [correspondant à l'adresse civique 1, avenue Van Horne] à des fins principalement commerciales, la démolition du bâtiment situé sur le lot 2135 975 du cadastre du Québec [correspondant à l'adresse civique 55, avenue Van Horne] afin d'y construire un bâtiment commercial de quatre étages ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs¹.

¹ Ville de Montréal, Conseil municipal CM25 1039, doc. 1.1.5.3, p. 1.



Le projet de règlement serait adopté en vertu du paragraphe 3, alinéa 1 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4). Cette procédure vise l'autorisation d'un projet d'envergure ou de nature exceptionnelle dérogeant à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement.

La commission était composée de Pierre Gauthier, président, et des commissaires Marie Claude Massicotte et Habib El-Hage, appuyés dans leurs travaux par les analystes Joseph Tchinda Kenfo et Laurent-Olivier Lord.

Le présent rapport est divisé en trois chapitres. Le premier décrit le projet de revitalisation ainsi que les transformations envisagées par la société Rester Management sur le site de l'entrepôt Van Horne, les encadrements réglementaires proposés par l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, ainsi que la démarche de consultation mise en place par l'OCPM. Le deuxième chapitre rassemble les opinions exprimées par le public. Enfin, le troisième chapitre est consacré aux constats et recommandations de la commission.

Toute la documentation reçue et produite dans le cadre de cette consultation est disponible sur le site Web de l'OCPM à l'adresse suivante :

<https://ocpm.qc.ca/fr/vanhorne/documentation>.

1.2 Contexte historique et urbain

Construit en 1924-1925 pour Wilfrid Duquette, le bâtiment de sept étages situé au 1, avenue Van Horne est l'un des repères emblématiques du paysage montréalais. Destiné à l'origine à l'entrepôtage, il épouse la forme irrégulière et étroite du lot, délimité par la voie ferrée du Canadien Pacifique (CP) au nord, le tunnel du boulevard Saint-Laurent à l'est, l'avenue Van Horne au sud et le passage inférieur de la rue Saint-Urbain à l'ouest. Sa localisation, au croisement des réseaux ferroviaire et routier, offrait un avantage logistique important pour le transbordement des marchandises².

La proximité de la voie ferrée du CP et du viaduc Rosemont–Van Horne a fortement influencé la morphologie urbaine du secteur ainsi que ses usages, tant historiques qu'actuels. Le site est bien desservi par plusieurs lignes d'autobus, le réseau cyclable et le parc linéaire du Réseau-Vert. Le secteur compte de nombreux espaces verts, dont le parc linéaire du Réseau-Vert, le Jardin du Crépuscule, le parc Lhasa-De Sela, le parc sans nom — communément appelé parc Mario — et le Champ des Possibles. S'y ajoutent divers espaces récréatifs, comme le parc de planche à roulettes sous le viaduc Rosemont–Van Horne, le terrain de basketball du Mile End et la patinoire du parc De Gaspé, transformée en parc à chiens durant l'été.

² Avis du comité mixte, doc. 1.1.4.3, p. 1.



À la limite des arrondissements Le Plateau-Mont-Royal et Rosemont–La Petite-Patrie, le secteur se distingue par son cadre bâti diversifié avec notamment des maisons en rangées, des entrepôts, des commerces et des immeubles à bureaux. Il s'agit en outre d'un pôle d'emploi important. Les types de bâtiments et les usages y sont variés avec des bureaux, des commerces, des services de proximité et des restaurants³.



Figure 1: Projet⁴

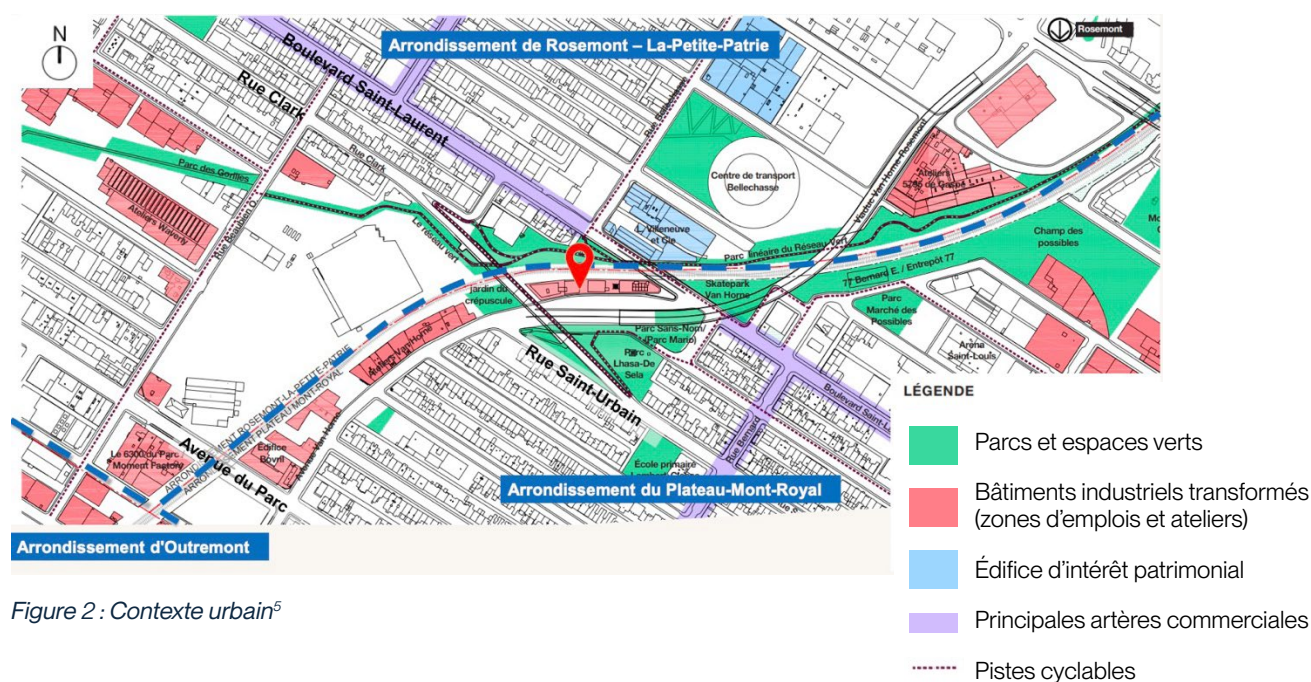


Figure 2: Contexte urbain⁵

³ Rester Management, Document de présentation, doc. 31, p. 7 et 12.

⁴ *Ibid.*, p. 8.

⁵ *Ibid.*, p. 12.



1.3 Cheminement du dossier

Le 26 juillet 2022, une première demande visant à autoriser l'occupation de l'entrepôt Van Horne à des fins d'aménagement de bureaux et d'un hôtel a été soumise au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal⁶.

Du 30 janvier au 12 février 2023, l'arrondissement a mené une consultation publique afin de recueillir les préoccupations et les opinions de la population. Cette démarche a suscité une forte mobilisation : plus de 10 500 personnes y ont participé⁷.

À la lumière des résultats de la consultation menée par l'arrondissement, la société immobilière a mandaté une firme indépendante pour concevoir et animer un processus de dialogue avec la population, les acteurs économiques et les groupes de la société civile. Cette démarche de concertation a permis d'apporter des modifications au projet afin de mieux répondre aux attentes exprimées. Un rapport détaillant les actions entreprises et les résultats obtenus a été remis à l'arrondissement⁸.

Parallèlement, un groupe de travail a été mis en place par le Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM) et l'arrondissement pour évaluer l'intérêt patrimonial de l'entrepôt Van Horne. Cette analyse visait à mieux comprendre les composantes historiques, architecturales et culturelles du site, afin d'éclairer les décisions futures quant à sa conservation, sa mise en valeur ou sa transformation. Le groupe de travail a déposé un énoncé patrimonial le 18 juillet 2023⁹.

Après s'être réuni le 24 janvier 2025, le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a émis le 7 février un avis préliminaire assorti de recommandations¹⁰.

Le 8 avril 2025, une version bonifiée du projet a été présentée au CCU. Cette nouvelle mouture intégrait certaines des propositions recueillies lors des démarches de consultation et de concertation, notamment l'ajout d'ateliers d'artistes abordables et d'un belvédère accessible au public sur le toit. Le CCU a émis un avis favorable, assorti de certaines conditions, confirmant l'évolution positive du projet en réponse aux préoccupations citoyennes¹¹. Le 9 mai 2025, la version bonifiée du projet a été soumise à l'examen du CPM ainsi qu'au Comité Jacques-Viger réunis en comité mixte. Les deux instances ont rendu un avis favorable assorti de recommandations le 17 juin 2025¹².

⁶ Ville de Montréal, Recommandation, doc. 1.1.2, p. 1.

⁷ Le Plateau-Mont-Royal, Étude sur la transformation de l'entrepôt Van Horne, doc. 5.7.

⁸ Rester Management, Document de présentation, doc. 3.1, p. 5; pour le rapport, voir Ryan Affaires publiques, Rapport de concertation — Le Hub culturel du Mile End, doc. 3.6.

⁹ Ville de Montréal, Énoncé de l'intérêt patrimonial, doc. 4.2.

¹⁰ Avis préliminaire du Conseil du patrimoine de Montréal, doc. 1.1.4.1.

¹¹ Comité consultatif d'urbanisme (CCU) du Plateau-Mont-Royal, doc. 1.1.4.2.

¹² Avis du comité mixte, doc. 1.1.4.3.



1.4 **Projet**

Cette section présente d'abord l'historique du site. On y décrit ensuite le projet, la répartition des usages ainsi que les interventions architecturales et urbaines projetées.

1.4.1 **Historique du site**

Le bâtiment du 1, avenue Van Horne, connu sous différents noms — St-Lawrence Warehousing Co., Van Horne Warehouses ou l'entrepôt du Mile End —, a été construit entre 1924 et 1925, quelques années après l'annexion de la Ville de Saint-Louis à Montréal en 1910. La structure en béton et en briques que l'on connaît aujourd'hui, définie par son caractère fonctionnaliste, son aspect robuste et des ouvertures de dimensions réduites, remplace un ancien magasin-entrepôt de deux étages.

Sa forme longue et étroite épouse celle de son lot, bordé par la voie ferrée et l'avenue Van Horne. Son architecture atypique et son volume imposant, surmonté d'un château d'eau, le distinguent des immeubles d'habitation de trois étages et des espaces verts voisins, ce qui en fait un repère emblématique, connu de la population.

Depuis sa construction, le bâtiment a servi d'entrepôt. Il est d'abord occupé par la St. Lawrence Warehousing Co., à laquelle il doit ses enseignes aujourd'hui à peine visibles, puis, dans les années 1960, il passe aux mains de la Van Horne Warehouse Inc.

À partir des années 1990, il accueille des entreprises spécialisées dans l'archivage de documents physiques, comme Docu-Dépôt (1990) et Docudata (2000), mais avec la généralisation de la numérisation des archives, ce type d'entreposage est appelé à disparaître. L'immeuble est vacant depuis 2022.

Les larges ouvertures situées de part et d'autre du bâtiment au rez-de-chaussée, aujourd'hui murées en raison de l'arrivée de conteneurs de transport dans les années 1950, rappellent son rôle initial de station de transbordement des marchandises entre le réseau ferroviaire et le réseau routier. Les petites ouvertures des étages supérieurs témoignent quant à elles de sa fonction d'entrepôt.

Le château d'eau en acier sur la toiture est un vestige de l'ancien système de sécurité incendie du bâtiment. Mis hors service en 1992, il est l'un des derniers châteaux d'eau de la métropole¹³.

1.4.2 **Description du projet**

Répartition des usages

Le projet soumis à la consultation propose la mise aux normes et la transformation de l'entrepôt situé au 1, avenue Van Horne, la démolition du bâtiment d'un étage contigu (55, avenue Van Horne) et son remplacement par une nouvelle construction de quatre étages.

¹³ Avis du comité mixte, doc. 1.1.4.3, p. 1-2; Rester Management, Document de présentation, doc. 3.1, p. 11; Ville de Montréal, Énoncé de l'intérêt patrimonial, doc. 4.2, p. 4.



Les deux bâtiments formeraient un complexe multi-usage comprenant :

- dans le bâtiment transformé :
 - 3 888 m² (41 850 pi²) — soit 31 % de l'espace locatif prévu — consacrés à des espaces créatifs, des ateliers d'artistes abordables et un espace de diffusion culturelle, gérés par Les Ateliers Belleville (LAB);
 - un hôtel comprenant environ 120 chambres et proposant des espaces partagés à la clientèle, aux locataires des ateliers et à la population locale¹⁴;
 - des espaces commerciaux pouvant accueillir des commerces de proximité au rez-de-chaussée;
 - une serre productive gérée par LAB sur le toit;
 - une verrière abritant un espace de restauration et un belvédère accessible au public sur le toit;
- dans le nouveau bâtiment :
 - des espaces de travail locatifs à double hauteur de style « bureaux »;
- sous les deux bâtiments :
 - un stationnement souterrain qui serait accessible par une rampe située à l'extrémité ouest du nouveau bâtiment et qui contiendrait deux quais de chargement, 50 unités pour véhicules routiers et 31 unités pour vélos¹⁵.

Interventions architecturales

Outre la transformation des espaces intérieurs et la construction d'un nouveau bâtiment du côté ouest, le projet conserverait la volumétrie originale du bâtiment et son caractère opaque en vue de préserver sa monumentalité et sa signature architecturale emblématique. Selon la société Rester Management, l'approche privilégie un équilibre harmonieux entre la mémoire historique et les usages contemporains, sans altérer l'imposante présence qui fait la signature de l'entrepôt Van Horne.

Les interventions architecturales proposées sont les suivantes :

- maintien de l'opacité des façades de l'extrémité est du bâtiment;
- création de nouvelles ouvertures produisant par leur traitement architectural une impression d'opacité;
- restauration du château d'eau et ajout de deux structures légères sur le toit;
- restauration des enseignes peintes;
- intégration du nouveau bâtiment avec l'entrepôt¹⁶.

¹⁴ Selon la société immobilière, il s'agirait d'espaces brouillant les frontières entre espaces publics et espaces privés dans lesquels on pourrait s'asseoir, travailler et se détendre. Voir Rester Management, Document de présentation, doc. 3.1, p. 17.

¹⁵ Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.11, p. 2; Rester Management, Document de présentation, doc. 3.1, p. 16-18.

¹⁶ Rester Management, Document de présentation, doc. 3.1, p. 24.



Maintien de l'opacité de l'extrémité est du bâtiment

L'extrémité est demeurerait opaque. Ainsi, les petites ouvertures latérales demeurerait intactes afin de rappeler l'usage d'entrepôt et de préserver l'identité historique du bâtiment depuis sa perspective dominante le long du boulevard Saint-Laurent et du viaduc¹⁷.

Création de nouvelles ouvertures

Les nouvelles ouvertures proposées reprendraient les proportions et le rythme des fenêtres existantes afin de préserver la cohérence architecturale.

Au rez-de-chaussée, la société immobilière prévoit créer de larges ouvertures sur la façade donnant sur l'avenue Van Horne. Elles évoqueraient celles d'origine, qui sont aujourd'hui en grande partie murées. Ces ouvertures serviraient d'espaces accessibles au public (ex. : commerces, halls d'entrée) et seraient protégées par de grands panneaux en aluminium, inspirés des anciens auvents, afin d'animer l'espace¹⁸.

Sur les étages en façade sud, les petites ouvertures horizontales munies de blocs de verre, présentes dans chaque deuxième travée, seraient remplacées par de grandes fenêtres encastrées dans la façade et recouvertes d'un écran de briques aligné à la maçonnerie existante. Une fente horizontale dans cet écran évoquerait les ouvertures d'origine, tout en assurant la continuité visuelle du mur. Selon la société immobilière, ce dispositif permettrait de préserver la composition originale en ce qui a trait à la disposition actuelle des ouvertures tout en maintenant l'aspect homogène de la maçonnerie dans cette façade.

Dans les travées opaques en façade sud, de nouvelles ouvertures seraient percées. L'installation de vitrage structurel recouvert d'un motif de points en frites céramiques mates, dont la teinte s'accorde à celle de la maçonnerie, permettrait de préserver la continuité esthétique de la façade. Ce traitement réduirait de plus la réflexion du verre afin de restituer l'aspect monolithique du mur, tout en ménageant une portion transparente qui reprendrait la forme des ouvertures horizontales voisines.

Cette dernière approche serait également appliquée à la façade nord. Par ailleurs, en raison de la proximité de la voie ferrée du CP, les percées seraient dotées de gicleurs pour répondre aux normes de sécurité¹⁹.

Restauration du château d'eau et ajout de deux structures légères sur le toit

Le château d'eau en acier serait restauré et mis en valeur. Selon la société immobilière, sa présence prédominante sur le toit du bâtiment serait préservée, de même que dans les vues depuis les quartiers environnants.

¹⁷ Rester Management, Document de présentation, doc. 3.1, p. 24.

¹⁸ *Idem*.

¹⁹ *Ibid.*, p. 24-26.



De plus, deux structures légères en verre seraient installées de part et d'autre du château d'eau. La première, située sur le côté est, abriterait une terrasse de restauration ainsi que l'accès au toit. La seconde, sur le côté ouest, accueillerait une serre productive. La société immobilière indique que ces deux structures s'intégreraient discrètement au toit. En effet, étant de faible hauteur, en retrait des façades, légères, transparentes et articulées par une structure délicate d'acier noir, les verrières ne rivaliseraient aucunement avec le château d'eau.

Enfin, un belvédère accessible au public serait construit entre le château d'eau et la verrière située à l'est. Selon la société immobilière, l'espace extérieur comporterait le dégagement et le recul nécessaires pour admirer le paysage ainsi que la structure emblématique du château d'eau²⁰.

Restauration des enseignes peintes

Les graffitis sur les briques rouges et la structure en béton seraient nettoyés. La signalisation surpeinte et décolorée au sommet du bâtiment ne pouvant être conservée, le lettrage serait restauré et repeint. Les sections d'enseignes interrompues par les nouvelles ouvertures seraient recrées sur les côtés et sur le vitrage, en s'inspirant du lettrage à la main des commerces d'époque²¹.

Intégration du nouveau bâtiment avec l'entrepôt

La nouvelle construction sise au 55, avenue Van Horne s'inscrirait dans la continuité de l'entrepôt Van Horne par son alignement et sa volumétrie d'ensemble tout en se distinguant de ce dernier par sa matérialité. Bien que la nouvelle construction soit de la même hauteur que celle de l'entrepôt, un recul du dernier étage assurerait de manière subtile la mise en valeur du volume de l'entrepôt et sa prédominance. Le traitement architectural de la façade de la nouvelle partie, rythmée par la présence de lames verticales en aluminium de grès rouge, produirait un effet d'opacité ou de transparence selon l'angle de vue. Selon la société immobilière, cela établirait un lien entre héritage industriel et modernité : les interventions menées sur le bâtiment existant et les matériaux du nouveau bâtiment seraient harmonisés par la couleur, assurant une cohérence visuelle tout en distinguant clairement l'extension contemporaine²².

Interventions urbaines

Les interventions urbaines proposées se limiteraient à la reconstruction et à l'élargissement des escaliers de béton existants empiétant sur l'espace public ainsi qu'à l'ajout de rampes d'accessibilité universelle. Les marches et les rampes garderaient l'aspect naturel du béton²³.

²⁰ Rester Management, Document de présentation, doc. 3.1, p. 27.

²¹ *Ibid.*, p. 35.

²² *Ibid.*, p. 28 et 31.

²³ *Ibid.*, p. 12 et 31.



En ce qui a trait à d'éventuelles interventions urbaines additionnelles, la société immobilière souhaite collaborer avec l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal en vue d'un réaménagement du domaine public favorisant une bonne interaction entre l'édifice et ce dernier. L'arrondissement a toutefois indiqué qu'aucun plan ni budget n'était prévu à court terme à cet égard²⁴.

Cela dit, la société immobilière croit que, pour atteindre le plein potentiel du projet, des aménagements sont nécessaires pour son intégration au tissu urbain environnant. Le document de présentation propose à cet égard diverses suggestions d'aménagements visant à renforcer l'intégration du complexe à usages multiples aux espaces environnants. S'inspirant notamment du concept de rue partagée, ses suggestions sont :

- des terrasses saisonnières pour des restaurants ou un marché;
- du mobilier urbain diversifié et des espaces libres pour la population;
- des zones végétalisées et des arbres entourant les rampes d'accessibilité universelle;
- une promenade sous les arcades;
- un trottoir élargi et une zone piétonne multifonctionnelle offrant une promenade devant le bâtiment;
- des espaces dédiés aux événements culturels et communautaires²⁵.

Ensuite, la société immobilière indique qu'une attention particulière devrait être portée à l'intersection est de l'avenue, où les véhicules venant du boulevard Saint-Laurent abordent actuellement le virage à une vitesse élevée. À cet effet, elle suggère qu'un aménagement paysager soit prévu pour réduire la largeur de l'intersection et ainsi obliger les voitures à ralentir afin de rendre la traversée plus sécuritaire pour les piétons²⁶.

Il importe de garder en tête que, étant donné l'absence de plan de la part de l'arrondissement²⁷ et le fait que la société immobilière a indiqué ne pas pouvoir financer seule l'entièreté de ce type d'interventions²⁸, ces suggestions demeurent conceptuelles. Par ailleurs, la société immobilière et l'arrondissement reconnaissent tous deux que l'aménagement de la zone sera fortement influencé par la transformation du viaduc Rosemont–Van Horne, prévue par la Ville d'ici 2030²⁹. Voilà pourquoi

²⁴ Rester Management, Document de présentation, doc. 3.1, p. 46.

²⁵ *Idem*.

²⁶ *Ibid.*, p. 15.

²⁷ Rester Management, Document de présentation, doc. 3.1, p. 46; Sylvie Allen, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 13-14; Thomas Balaban, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 21.

²⁸ Sylvie Allen, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 74.

²⁹ Rester Management, Document de présentation, doc. 3.1, p. 46; Sylvie Allen, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 14; Thomas Balaban, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 21.



la société immobilière explique que « la portée et la nature de l'intervention pourraient être discutées avec l'arrondissement [...] une fois que l'avenir du viaduc Rosemont–Van Horne [...] aura été déterminé³⁰ ».

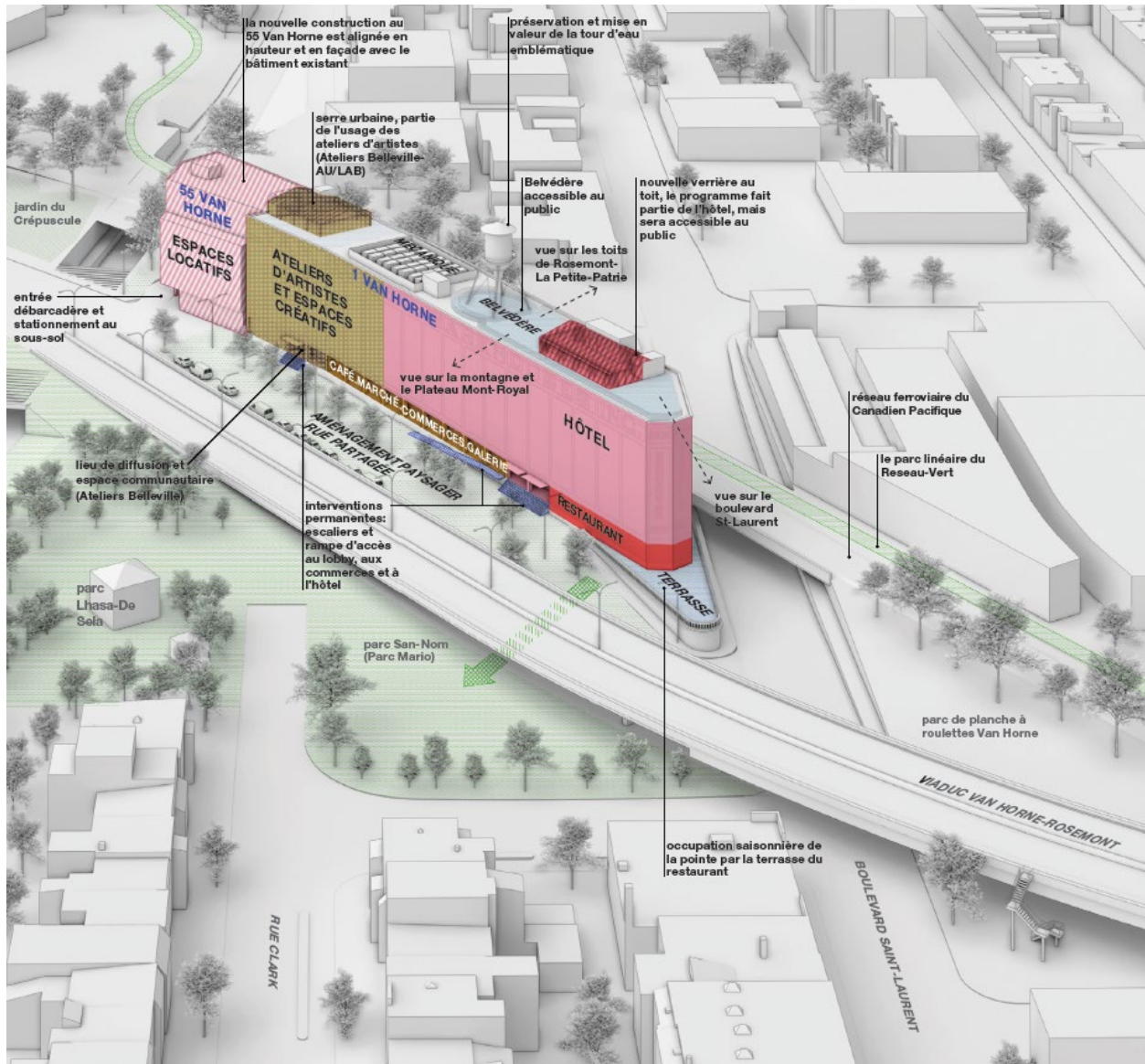


Figure 3 : Interventions³¹

³⁰ Rester Management, Document de présentation, doc. 3.1, p. 15.

³¹ *Ibid.*, p. 16.



1.5 Cadre réglementaire

Cette section comporte les éléments de planification et le cadre réglementaire existant de même que les modifications souhaitées au plan d'urbanisme pour que puisse se réaliser la transformation de l'entrepôt Van Horne.

1.5.1 Planification et cadre réglementaire existant

Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM)

L'affectation du sol au Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM) pour les 1 et 55, avenue Van Horne est « Activités diversifiées ». Il s'agit d'une aire d'affectation dont les activités sont à dominante économique. Les composantes suivantes y sont permises : commerces, bureaux, industrie légère, équipements collectifs ou institutionnels et agriculture urbaine³².

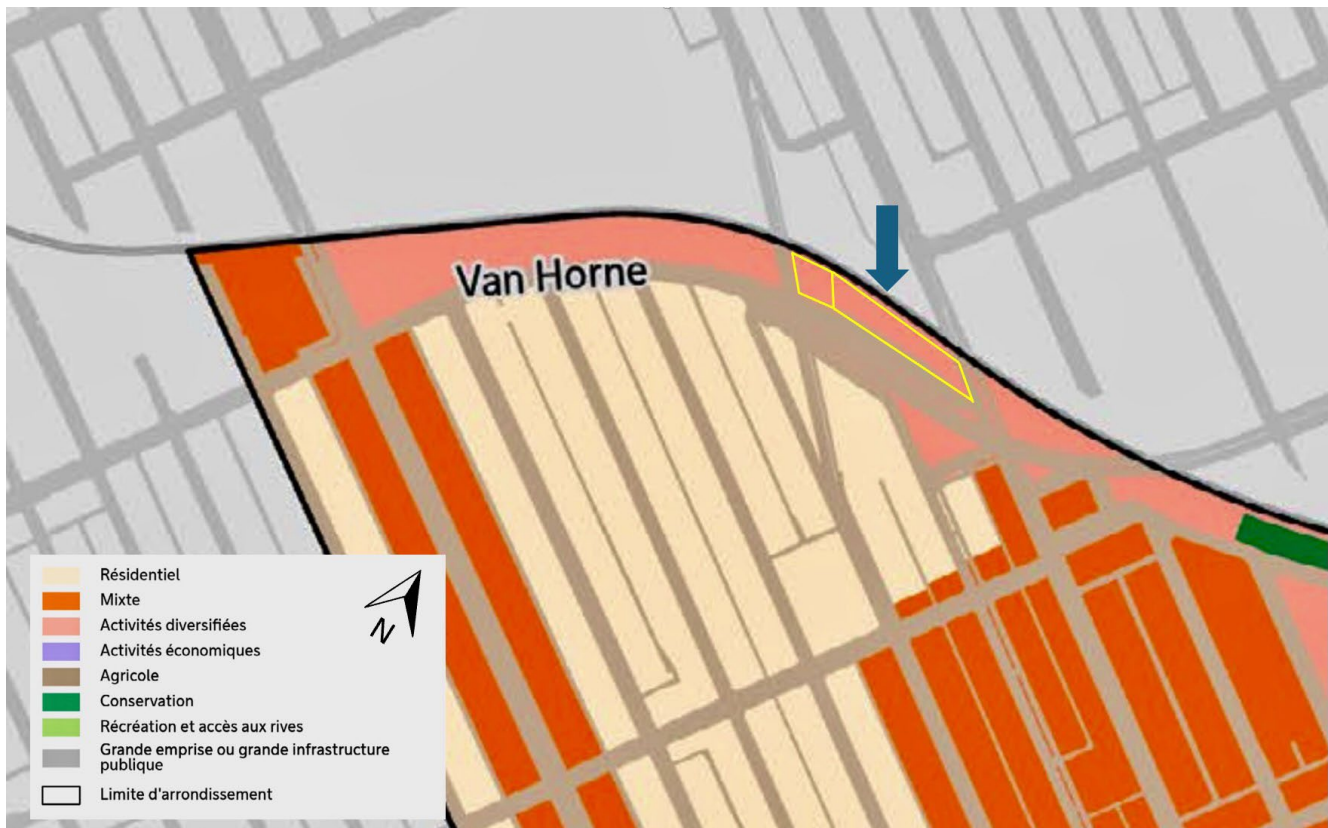


Figure 4 : Affectations du sol³³

³² Ville de Montréal, Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM), 2025, p. 732, <https://mtl.ged.montreal.ca/constellio/?collection=mtlca&portal=REPDOCVDM#!displayDocument/00000117282> [consulté le 10 septembre 2025].

³³ Ville de Montréal, Plan d'urbanisme et de mobilité — Carte interactive, 2025, <https://experience.arcgis.com/experience/056d776e719c45f29a8906d532fa2c5f> [consulté le 5 août 2025].



Aussi, le 1, avenue Van Horne apparaît sur la liste des immeubles patrimoniaux dans laquelle il est qualifié d'« ensemble patrimonial industriel exceptionnel³⁴ ».

Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau

Le site de l'entrepôt et du nouvel immeuble s'inscrit dans le territoire visé par le Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau. Bien que non contraignant, ce document, dont la mouture finale a été élaborée à la suite d'une consultation publique menée en 2013 par l'OCPM³⁵, constitue un outil de planification présentant des orientations de développement et d'aménagement.

Le PDUES comporte quatre orientations visant le territoire :

- affirmer la vocation économique;
- soutenir la consolidation de milieux mixtes et diversifiés;
- contribuer à la qualité du paysage urbain et améliorer le cadre de vie;
- décloisonner les quartiers et améliorer la mobilité au sein du territoire³⁶.

³⁴ Ville de Montréal, PUM, p. 1109.

³⁵ Office de consultation publique de Montréal (OCPM), Consultation publique sur l'avenir des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau, 2013, <https://ocpm.qc.ca/fr/consultation-publique/avenir-secteurs-marconi-alexandra-atlantic-beaumont-castelnau-pdues> [archivé le 10 août 2025, <https://web.archive.org/web/20250810041537/https://ocpm.qc.ca/fr/consultation-publique/avenir-secteurs-marconi-alexandra-atlantic-beaumont-castelnau-pdues>].

³⁶ Ville de Montréal, Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau, doc. 5.4, p. 11-25.



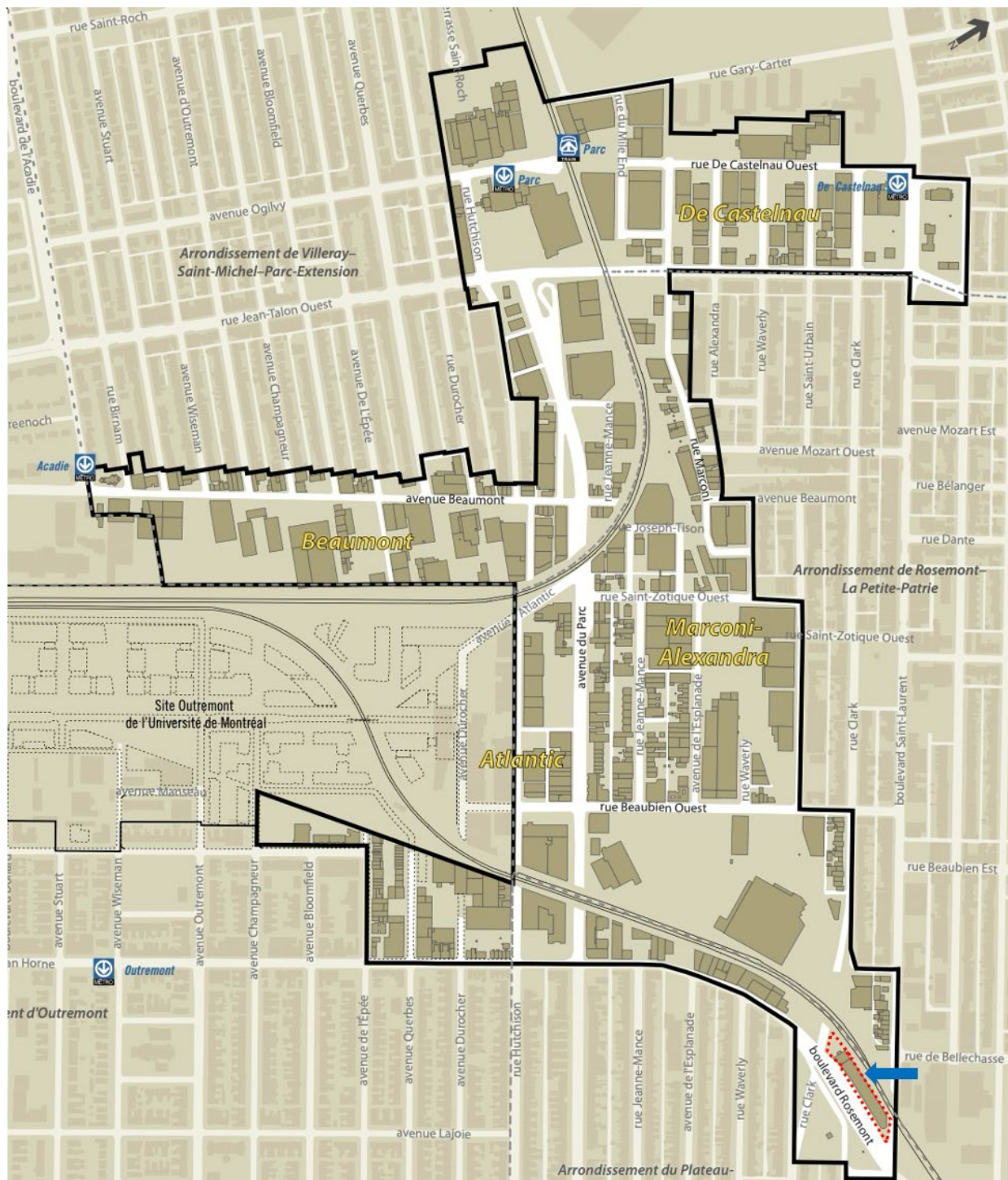


Figure 5 : Territoire du PDUES³⁷

³⁷ Ville de Montréal, Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau, doc. 5.4, p. 5.



1.5.2 Modifications au règlement d'urbanisme

La proposition dérogerait à plusieurs dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal³⁸. L'encadrement réglementaire de l'article 89 viendrait autoriser certaines dérogations, notamment par rapport aux éléments suivants :

- définition d'une mezzanine (article 5);
- hauteur maximale d'une construction en mètres et en étages (articles 8, 9 et 10);
- hauteur maximale d'une mezzanine (article 16);
- constructions pouvant dépasser la hauteur maximale permise (article 17);
- densité et calcul de densité (articles 26 et 30);
- auvent en façade (article 51);
- usages autorisés (article 121);
- superficie des usages complémentaires (article 233);
- visibilité des équipements mécaniques (article 423.1 à 423.6);
- nombre d'unités de stationnement (article 547);
- dispositions relatives à un café-terrasse (chapitre III du titre IV)³⁹.

Usages

L'encadrement réglementaire interdirait l'usage « garderie », ajouterait les usages « salle d'exposition », « salle de réunion », « salle de réception », « commerce d'alimentation » et « café » au rez-de-chaussée et ajouterait les usages « activité agricole maraîchère ou horticole » et « serre commerciale » sur le toit.

Un article serait ajouté au règlement afin qu'au moins 25 % de la superficie de plancher du 1, avenue Van Horne soit consacré à l'usage « atelier d'artiste ou d'artisan ». Un article additionnel interdirait les espaces habitables dans les ateliers d'artistes.

Ensuite, plutôt que de limiter la superficie de plancher occupée par un usage « hôtel » à 50 % de la superficie du *bâtiment*, le cadre réglementaire limiterait cette superficie à 50 % du *complexe*. Finalement, l'encadrement réglementaire autoriserait les usages « bar » et « restaurant » à titre d'usages complémentaires à l'usage « hôtel », sans limite de superficie, à condition qu'ils soient localisés au rez-de-chaussée ou en mezzanine⁴⁰.

³⁸ Voir Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277), doc. 5.1.

³⁹ Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal lors de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 4.1, p. 23.

⁴⁰ *Ibid.*, p. 24-25.



Densité et hauteur

En ce qui a trait à la densité, l'encadrement réglementaire fixerait le coefficient d'occupation du sol (COS)⁴¹ maximal à 6,5 pour le 1, avenue Van Horne et à 4,6 pour le 55, avenue Van Horne. Conformément au PUM⁴², la superficie de plancher de la serre serait exclue du calcul de densité. En matière de hauteur, le maximum serait fixé à 23,2 mètres pour les deux bâtiments. Les éléments suivants seraient exclus du calcul de la hauteur : mezzanine hors toit, cage d'escalier, appentis mécanique, château d'eau, cheminée, évent, mât, parapet, terrasse, cage d'ascenseur et serre⁴³.

Construction et équipement

Pour la mezzanine hors toit, la hauteur maximale serait fixée à quatre mètres et sa superficie maximale à 220 m². Par ailleurs, celle-ci ne serait pas considérée comme un étage. Le café-terrasse ne pourrait pas avoir une superficie plus grande que 375 m² et un retrait minimal de trois mètres serait prescrit par rapport au mur de la façade donnant sur l'avenue Van Horne.

Ensuite, le cadre réglementaire permettrait un auvent en façade du bâtiment donnant sur l'avenue Van Horne. Finalement, les équipements mécaniques seraient autorisés, à condition que tous ceux situés sur un mur et visibles de la voie publique aient une couleur identique à celle du revêtement du mur sur lequel ils seraient fixés⁴⁴.

Accessibilité universelle

L'encadrement réglementaire comporterait des exigences accrues en matière d'accessibilité universelle. Les exigences suivantes s'appliqueraient au bâtiment existant :

- l'article 3.3.1.7 du Code de construction du Québec (RLRQ, c. B-1.1, r. 2)⁴⁵;
- tout niveau de plancher auquel le public a accès doit être accessible par un parcours sans obstacles;
- les portes d'entrée extérieures d'une suite d'un établissement de réunion, d'affaires ou commercial ayant une aire inférieure à 500 m² doivent être munies d'un mécanisme d'ouverture électrique;

⁴¹ Le COS correspond au rapport entre la superficie de plancher d'une construction et la superficie de son terrain récepteur. Ainsi, une densité de 6,5 signifie que la superficie totale des étages du bâtiment correspond à 6,5 fois la superficie du terrain qu'il occupe.

⁴² Ville de Montréal, PUM, p. 763, DC 4.2.

⁴³ Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal lors de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 4.1, p. 26.

⁴⁴ *Ibid.*, p. 27.

⁴⁵ Cet article concerne les refuges provisoires pour personnes ayant une incapacité physique en cas d'incendie. Voir Conseil national de recherches du Canada, Code de construction du Québec, Chapitre I — Bâtiment, et Code national du bâtiment — Canada 2015 (modifié), 4e éd., vol. 1, division B, art. 3.3.1.7, p. 3-121-3-122, <https://doi.org/10.4224/jwqg-yz3>.



- une salle de toilettes située dans une suite ayant une aire inférieure à 250 m² doit être sans obstacles⁴⁶;
- tous les comptoirs de service au public doivent être conformes à la sous-section 3.8.3⁴⁷ du Code⁴⁸.

Stationnement pour véhicules routiers

En vertu du règlement, le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé serait fixé à 50 et seule une aire de stationnement intérieure serait autorisée⁴⁹.

Enseignes peintes

Le cadre spécifierait que les enseignes peintes sur la partie du bâtiment existant située à l'angle de l'avenue Van Horne et du boulevard Saint-Laurent doivent être restaurées⁵⁰.

Entente relative à des travaux municipaux

La délivrance des permis de construction du nouveau bâtiment et de transformation du bâtiment existant serait conditionnelle à la conclusion d'une entente entre la société immobilière et l'arrondissement. Cette entente porterait sur la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux découlant de la réalisation du projet sur le territoire d'application et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

Cette entente pourrait contenir les éléments suivants :

- infrastructures souterraines;
- chaussée;
- trottoirs;
- mobilier urbain;
- plantation;
- aménagements et ouvrages de gestion et de rétention des eaux pluviales;

⁴⁶ Dans un hôtel, cette exigence s'applique uniquement aux chambres qui doivent être sans obstacles.

⁴⁷ Cette sous-section est consacrée aux normes de conception des parcours sans obstacles. Voir Conseil national de recherches du Canada, Code de construction du Québec, vol. 1, division B, art. 3.8.3, p. 3–186–3–199.

⁴⁸ Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal lors de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 4.1, p. 28; Sylvie Allen, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 13.

⁴⁹ Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal lors de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 4.1, p. 29.

⁵⁰ *Idem.*



- balise d'aménagements;
- garantie⁵¹.

Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

L'encadrement réglementaire ajouterait des critères supplémentaires au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Ces critères viseraient à :

- concevoir des aménagements sécuritaires, confortables et inclusifs;
- contribuer à l'évolution du cadre bâti dans le respect du caractère patrimonial du site;
- offrir un éclairage et une signalétique de qualité;
- assurer des aménagements extérieurs durables et inclusifs⁵².

Délai

Les travaux de construction du nouveau bâtiment et de transformation du bâtiment existant devront débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur du règlement.

1.6 Avis des instances consultatives

Cette section présente d'abord l'avis préliminaire du CPM, suivi des conclusions du CCU puis de l'avis du comité mixte.

1.6.1 Avis préliminaire du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM)

Après s'être réuni le 24 janvier 2025, le CPM a émis un avis préliminaire le 7 février 2025. Insistant sur la nécessité d'assurer un équilibre entre conservation et transformation d'immeubles patrimoniaux, il a formulé, entre autres, les recommandations suivantes à l'attention de la société immobilière :

- réduire l'effet de lanterne lié aux nouvelles ouvertures en modulant leur disposition et en privilégiant des stratégies qui expriment clairement une intervention contemporaine sur des parois opaques, plutôt que de donner l'impression d'ouvertures d'origine;
- envisager des types de fenestration différents de la proposition à petits carreaux, qui rappelle les fenêtres d'usine, afin d'éviter toute confusion sur l'usage historique et de préserver la lisibilité de l'ensemble;
- différencier davantage le 55, avenue Van Horne de l'ancien entrepôt en adoptant un traitement plus sobre et une configuration favorisant une meilleure cohabitation avec l'espace public au rez-de-chaussée;

⁵¹ Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal lors de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 4.1, p. 30-31.

⁵² Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal lors de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 4.1, p. 32-33; Sylvie Allen, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 14.



- intégrer un espace éducatif mettant en valeur l'histoire de l'entrepôt;
- développer davantage la stratégie de développement durable, en portant une attention particulière à l'efficacité énergétique des bâtiments⁵³.

Le CPM a également émis la recommandation suivante à l'intention de l'arrondissement :

- envisager des solutions temporaires pour sécuriser les accès au site en attendant le réaménagement des voies routières adjacentes⁵⁴.

1.6.2 Avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le CCU considère que le programme architectural proposé favorise la requalification du bâtiment existant et son intégration harmonieuse au milieu environnant. Il souligne que la nouvelle version du projet respecte mieux l'architecture ainsi que l'esprit de l'entrepôt et que la mixité des usages contribue à assurer sa pérennité⁵⁵.

Le CCU soulève toutefois des questions, notamment quant aux éléments suivants :

- traitement des ouvertures sur les façades;
- mobilité active;
- éclairage;
- éléments architecturaux⁵⁶.

1.6.3 Avis du Comité mixte

Le CPM et le Comité Jacques-Viger, réunis en comité mixte, ont émis un avis favorable le 17 juin 2025. Dans cet avis, les deux instances soulignent divers enjeux :

- acceptabilité sociale;
- pollution lumineuse;
- compatibilité des usages avec les caractéristiques patrimoniales intérieures et extérieures;
- pérennité du projet et intégration harmonieuse de ce dernier dans le milieu d'insertion⁵⁷.

Des recommandations ont été formulées à l'intention de la Ville et de l'arrondissement, notamment :

- développer une vision globale du milieu d'implantation du projet afin d'assurer son intégration harmonieuse et d'orienter les prochains projets immobiliers ainsi que la requalification des friches le long des voies ferrées;

⁵³ Avis préliminaire du Conseil du patrimoine de Montréal, doc. 1.1.4.1, p. 6.

⁵⁴ *Idem*.

⁵⁵ Avis du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal, doc. 1.1.4.2, p. 16.

⁵⁶ *Ibid.*, p. 16-17.

⁵⁷ Avis du comité mixte, doc. 1.1.4.3, p. 4-5.



- définir, en collaboration avec la société immobilière, les interventions projetées à l'interface entre le complexe et son environnement, incluant les connexions aux réseaux cyclables et piétons, ainsi que l'aménagement paysager et le verdissement;
- prévoir des outils complémentaires pour encadrer les mesures non couvertes par le règlement, par exemple des ententes-cadres avec la société immobilière⁵⁸.

Ces recommandations ont fait l'objet de suivis de la part de l'arrondissement et de la société immobilière⁵⁹.

1.7 Études et autres documents

En plus du document présentant le projet, la société immobilière a déposé les documents, études et rapports d'expertise suivants :

- un rapport préliminaire en structure sur l'état du bâtiment dans l'optique d'une rénovation majeure à venir (mai 2021);
- une caractérisation patrimoniale (juillet 2022);
- une expertise technique sur la conception du système de résistance latérale (24 avril 2023);
- trois lettres de soutien (septembre 2024);
- un résumé de l'accord entre LAB et la société immobilière (6 décembre 2024);
- une étude d'ensoleillement (21 août 2025).

Les faits saillants sont présentés ci-après.

Rapport préliminaire en structure sur l'état du bâtiment dans l'optique d'une rénovation majeure

Ce rapport préliminaire, produit par une firme privée et daté du mois de mai 2021, conclut que le projet est « *tout à fait réalisable*⁶⁰ ». Il souligne toutefois quelques enjeux qui nécessiteront des interventions ou des études supplémentaires, notamment en lien avec la charpente et la capacité de la structure à résister aux séismes⁶¹.

⁵⁸ Avis du comité mixte, doc. 1.1.4.3, p. 6.

⁵⁹ Voir Suivi des recommandations, doc. 1.1.4.3.1.

⁶⁰ Poincaré ingénierie, Rapport préliminaire en structure sur l'état du bâtiment dans l'optique d'une rénovation majeure à venir, doc. 3.4, p. 7.

⁶¹ *Ibid.*, p. 4 et 6-7.



Caractérisation patrimoniale

L'étude de caractérisation patrimoniale, produite par une firme privée et datée du mois de juillet 2022, évalue que l'entrepôt situé au 1, avenue Van Horne, possède :

- une valeur contextuelle, urbaine et paysagère exceptionnelle;
- une valeur d'usage importante;
- une valeur architecturale relative⁶².

Expertise technique sur la conception du système de résistance latérale

Ce rapport, produit par une firme privée et daté du 24 avril 2023, considère que, dans l'état actuel du bâtiment, la résistance des éléments existants n'est pas suffisante. Cela dit, selon le rapport, le rehaussement sismique du bâtiment par des interventions structurales est « réalisable et viable [...] et ne devrait pas constituer un frein pour la réalisation du projet⁶³ ».

Lettres de soutien

Les trois lettres de soutien, toutes datées du mois de septembre 2024, proviennent de commerces locaux qui appuient le projet hôtelier⁶⁴.

Résumé de l'accord entre LAB et la société immobilière

Selon le document daté du 6 décembre 2024 qui résume les conditions d'une lettre d'intention légale, cette dernière engage LAB et la société immobilière à collaborer pour l'intégration d'ateliers d'artistes abordables et d'un lieu de diffusion pour la communauté d'artistes.

Étude d'ensoleillement

L'étude d'ensoleillement, incluse dans le document de présentation daté du 21 août 2025, atteste que le nouveau bâtiment et les nouvelles structures sur le toit de l'entrepôt n'auront pas d'impact sur l'accès à la lumière des propriétés adjacentes durant le printemps, l'été et l'automne. Durant l'hiver, l'étude indique que le nouvel immeuble affectera l'ensoleillement de quelques bâtiments situés sur le boulevard Saint-Laurent⁶⁵.

1.8 Démarche de consultation

Les consultations publiques de l'OCPM se déroulent en trois étapes : une période d'information, une période d'expression des opinions et une période réservée à l'analyse des opinions recueillies.

⁶² Brodeur Consultants, Caractérisation patrimoniale, doc. 3.3, p. 69-70.

⁶³ RJC Ingénierie, Rapport d'expertise technique — Réaménagement, doc. 3.5, p. 2.

⁶⁴ Rester Management, Lettres d'appui et d'intention, doc. 3.9, p. 1-3

⁶⁵ Rester Management, Document de présentation, doc. 3.1, p. 48-49.



L'OCPM ne limite jamais la participation et favorise l'expression du plus grand nombre de personnes. Un rapport de consultation contenant les recommandations de la commission est rédigé au terme de l'exercice. Tous les rapports des commissions de l'OCPM sont remis aux élus municipaux et rendus publics par la suite.

1.8.1 Phase d'information

Avis public, dépliants et affiches

L'OCPM a fait paraître l'avis public annonçant la consultation le 29 août 2025 dans le journal *Le Devoir*. Près de 10 000 dépliants annonçant la consultation publique ont ensuite été distribués dans le voisinage de l'entrepôt Van Horne. Des affiches ont également été placardées sur les babillards publics de la Ville, dans plusieurs bibliothèques ainsi qu'au bureau Accès Montréal du Plateau-Mont-Royal.

En parallèle, des affiches de grand format ont été installées sur des palissades publicitaires à cinq emplacements autour du site de l'entrepôt. Un format *zine*⁶⁶ du dépliant d'information a aussi été produit et distribué dans différents cafés et kiosques. Enfin, trois publications diffusées sur les réseaux sociaux ont été publicisées pour atteindre une portée totale de 39 918 personnes. En date du 25 novembre 2025, elles ont été vues 66 705 fois au total.

Soirée d'information et de questions-réponses

Les personnes représentant la société Rester Management et l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal ont présenté le projet de transformation de l'entrepôt Van Horne et l'encadrement réglementaire proposé lors d'une séance d'information et de questions-réponses publique. La séance s'est déroulée le 15 septembre 2025 au Théâtre Rouge du Conservatoire d'art dramatique de Montréal. Le public a pu poser des questions aux représentants de l'arrondissement et de la société immobilière, que ce soit en salle, en ligne ou par téléphone.

Cette séance était webdiffusée en direct à partir de la page de la consultation du site Web de l'OCPM. Il est aussi possible de la visionner en différé à partir de la documentation afférente à la consultation⁶⁷.

1.8.2 Activités de consultation

Opinions thématiques en ligne

L'OCPM a mis en ligne un questionnaire d'opinions thématiques sur son site Web entre le 16 septembre et le 16 octobre 2025 afin d'offrir à la population l'occasion de s'exprimer sur le projet.

⁶⁶ Il s'agit d'une version courte et à diffusion plus restreinte du dépliant d'information.

⁶⁷ Webdiffusion de la séance d'information et de questions-réponses du 15 septembre 2025, doc. 6.1.



Le questionnaire comportait une mise en contexte et des questions ouvertes à propos de trois thématiques :

- usages;
- patrimoine et identité;
- insertion urbaine et sociale.

L'objectif de ce format de collecte en ligne était d'offrir à la population un outil aisément accessible et disponible sur une longue période. Ce dispositif offrait un espace pour une prise de parole individuelle guidée et simplifiée. Le questionnaire a permis de recueillir 130 opinions, soit 98 reliées à la thématique « usages », 13 reliées à la thématique « patrimoine et identité », 12 reliées à la thématique « insertion urbaine et sociale » et 7 reliées à d'autres thématiques. Toutes ces opinions se retrouvent dans la documentation afférente à la consultation⁶⁸.

Interceptions

Afin de recueillir l'opinion de personnes moins enclines à participer d'elles-mêmes à des démarches formelles, et dans le but de mobiliser la population locale en amont de la consultation, l'OCPM a conçu un questionnaire d'introduction administré sur le terrain par une équipe d'interception. Celle-ci abordait directement les citoyennes et citoyens dans l'espace public afin de recueillir leurs impressions sur le projet.

Chaque échange comportait d'abord une brève présentation du site, de l'entrepôt et du contexte de transformation, suivie d'une série de courtes questions permettant de mener une discussion d'une durée moyenne de 5 à 10 minutes.

L'équipe d'interception a été présente du 11 au 13 septembre dans différents lieux de forte affluence : le marché fermier de la rue Laurier, le parc de planche à roulettes situé sous le viaduc Rosemont–Van Horne, le parc linéaire du Réseau-Vert ainsi qu'à l'événement *Frais-stival* organisé par le Champ des Possibles.

Au total, 108 questionnaires d'introduction ont été remplis. Un document compilant les résultats est disponible dans la documentation relative à la consultation⁶⁹.

Atelier participatif

Dans l'optique d'ancrer la réflexion dans la réalité du terrain et de favoriser une compréhension concrète du projet, un atelier participatif a été organisé autour de trois des principales thématiques de la consultation : les usages, le patrimoine et l'identité ainsi que l'insertion urbaine.

⁶⁸ Opinions présentées en ligne, doc. 10.1, 10.2, 10.3 et 10.4.

⁶⁹ Présentation des résultats des interceptions, doc. 7.6.



L'activité s'est tenue le mardi 30 septembre dans un café situé à proximité de l'entrepôt Van Horne. Deux plages horaires en soirée étaient offertes afin de favoriser la participation. Au total, 35 personnes ont pris part à l'une ou l'autre des séances.

Les personnes participantes ont d'abord été invitées à analyser la proposition d'usages du bâtiment et à formuler leurs commentaires et réflexions dans une formule d'idéation collective et de discussion.

Le second volet, consacré au patrimoine et à l'identité, proposait un moment de réflexion individuelle sur la signification du bâtiment pour la communauté ainsi que sur son ancrage historique et culturel dans le secteur. Une série de photographies suspendues retraçait l'évolution du lieu — des images d'archives de son passé industriel jusqu'aux rendus proposés par le promoteur — permettant de visualiser l'entrepôt au fil du temps.

Enfin, une activité de terrain invitait les personnes participantes à explorer les abords du site à pied. Munies de deux cartes — l'une présentant le réseau cyclable et piétonnier, l'autre illustrant les axes routiers et le sens de la circulation —, elles étaient appelées à observer l'environnement immédiat, à relever des points de vigilance et à proposer des pistes d'amélioration en matière d'aménagement, de sécurité et de mobilité⁷⁰.

Mémoires et séances d'audition des opinions

La démarche de consultation s'est conclue le 14 octobre 2025 par la tenue d'une séance d'audition des opinions. Les personnes le souhaitant ont pu y présenter leur point de vue devant la commission, en personne ou à distance.

La séance s'est tenue au 4750, avenue Henri-Julien. La première partie était réservée aux cinq personnes ou groupes inscrits à l'avance. Durant la seconde, des citoyennes et citoyens pouvaient se présenter sans rendez-vous, ce que deux personnes ont fait.

Il était également possible de transmettre un mémoire sans en faire la présentation, option qu'ont choisie 24 personnes et groupes.

Au terme de la démarche de consultation, la commission a analysé l'ensemble des opinions et références qui lui ont été fournies dans le but d'en dégager des constats utiles et de formuler des recommandations à l'intention des élus municipaux. Les opinions recueillies sont présentées en détail au chapitre 2. Ensuite, le chapitre 3 expose l'analyse de la commission ainsi que ses constats et recommandations.

⁷⁰ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7.



1.9 Le tableau-synthèse de la participation

Date	Activités	Participation en salle	Contributions	Participation en ligne
PHASE D'INFORMATION				
15 septembre 2025	Soirée d'information et de questions-réponses	44	14 questions	432
26 septembre 2025	Questions du public transmises à l'arrondissement	-	8 questions	-
	Questions du public transmises à la société immobilière	-	5 questions	-
EXPRESSION DES OPINIONS				
11 – 13 septembre 2025	Interceptions	-	108	-
30 septembre 2025	Atelier participatif	-	35	-
16 septembre – 16 octobre 2025	Opinions thématiques en ligne	-	130	-
16 septembre – 16 octobre 2025	Mémoires déposés	-	24	-
14 octobre 2025	Séance d'audition des opinions - Présentations devant la commission	11	7	72
TOTAL		55	331	504*

Nombre de personnes rejointes : 890

* Visionnements (participation en ligne) en date du 25 novembre 2025



1.9.1 Ligne du temps des activités de consultation



Interceptions

11 au 13 septembre

108 questionnaires d'introduction remplis

Soirée d'information et de questions-réponses

15 septembre 2025

14 questions

44 participations en salle

432 participations en ligne



Atelier participatif

30 septembre 2025

35 contributions



Séance d'audition des opinions

14 octobre 2025

7 présentations devant les commissaires

11 participations en salle

72 participations en ligne



Mémoires déposés et opinions présentées en ligne

16 septembre au 16 octobre 2025

130 opinions thématiques en ligne

24 mémoires déposés







2 Préoccupations, attentes et opinions du public

Ce chapitre présente une synthèse des préoccupations, attentes et opinions exprimées par le public tout au long du processus de consultation. Il s'appuie sur les mémoires déposés, présentés ou non devant la commission, les opinions exprimées lors de l'atelier participatif organisé par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), les informations collectées lors des interceptions ainsi que sur les opinions thématiques reçues en ligne. En tout temps, il est possible de consulter l'ensemble des contributions sur le site Web de la consultation : <https://ocpm.qc.ca/fr/vanhorne>.

Au total, 317 personnes et organismes ont donné leur opinion dans le cadre de cette consultation. Ce chapitre propose d'abord un résumé de l'accueil général réservé au projet de requalification de l'entrepôt Van Horne, suivi d'une synthèse des opinions ayant trait au patrimoine et à l'identité, aux impacts économiques et sociaux, puis à l'intégration urbaine. Finalement, il réunit les opinions exprimées au sujet de la gouvernance dudit projet.



2.1 Contexte général

Nous sommes à la fois enthousiastes et inquiets [au sujet du] projet [...] Ces deux réactions pourraient sembler, [de] prime abord, en opposition, mais tout au contraire, elles sont indissociables, car toutes deux intimement liées au succès du projet que nous souhaitons⁷¹.

Cette citation d'un représentant d'un groupe citoyen reflète le sentiment de la grande majorité des personnes participantes : certaines composantes du projet sont favorablement accueillies, tandis que d'autres soulèvent des réserves. La présente section offre une vue d'ensemble des éléments du projet perçus positivement et de ceux ayant suscité des préoccupations. Ces éléments sont couverts de manière plus extensive dans les sections suivantes.

2.1.1 Aspects positifs

Le projet de requalification de l'entrepôt Van Horne est assez bien accueilli. Cet accueil favorable tient d'abord à l'idée que le projet permettrait de redonner vie au bâtiment. En effet, lors de l'atelier participatif, des personnes ont reconnu le « [...] *potentiel de revitalisation qu'un tel projet pourrait apporter à un bâtiment emblématique*⁷² ». Selon elles, « *le bâtiment et ses abords, laissés à l'abandon depuis des années, gagneraient à être réanimés*⁷³ ».

Même son de cloche du côté des opinions présentées en ligne : on estime que l'entrepôt doit être redéveloppé. Selon un participant, l'état actuel du bâtiment constitue « *un honteux gaspillage de terrain urbain*⁷⁴ ». Un autre se dit heureux que ce bâtiment « *puisse avoir une nouvelle vie plus dynamique*⁷⁵ ». Enfin, un citoyen tient même à remercier la société immobilière de « *sauver cet édifice*⁷⁶ ».

Un autre aspect jugé positif est l'évolution du projet au fil des étapes de consultation et de concertation. L'approche de la société immobilière et des équipes de l'arrondissement, qui ont rencontré à plusieurs reprises la population locale afin de discuter des enjeux liés au projet, est saluée. Selon un organisme, une telle démarche favorise « *une prise en compte des enjeux inévitablement*

⁷¹ Mémoire du Mile End et de la Main, Transcription de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2025, doc. 6.2.1, p. 26.

⁷² Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 7.

⁷³ *Idem*.

⁷⁴ Luca Manfredi, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 18.

⁷⁵ Jean-Baptiste Christophe, Opinions présentées en ligne, Usages, doc.10.1, p. 12.

⁷⁶ Kevin Marlet, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 1.



multiples d'un tel projet de requalification⁷⁷ ». Dans le même ordre d'idées, un regroupement d'organismes communautaires souligne « l'effort qui a été fait pour fournir une deuxième version du projet qui respecte mieux le patrimoine architectural du bâtiment⁷⁸ ». Des groupes citoyens se disent également satisfaits du cheminement du projet, notamment en ce qui concerne le traitement architectural⁷⁹. Sur ce point, un citoyen « [salue] le travail [de la société immobilière] et des designers qui ont écouté les critiques et intégré des éléments clef pour la communauté dans leur projet⁸⁰ ».

La mixité des usages fait également partie des aspects accueillis favorablement. Celle-ci, expliquent des participantes, favorise le maintien de la dynamique sociale et de la diversité que l'on retrouve dans le Mile End⁸¹. Parmi les usages spécifiques, les ateliers d'artistes abordables reçoivent un appui quasi unanime. L'espace de diffusion, les espaces commerciaux et la serre sur le toit sont aussi perçus comme pouvant constituer des apports positifs pour le secteur⁸². Enfin, un regroupement d'organismes communautaires salue « la décision de l'arrondissement de vouloir instaurer des minimums et des maximums de superficie selon les différents usages afin d'assurer une présence culturelle (minimum 25 %) sur le site tout en limitant la place accordée aux activités hôtelières (maximum 50 %) ⁸³ ».

2.1.2 Réserves

En dépit des aspects jugés positifs, plusieurs réserves sont formulées. Celles-ci portent, notamment, sur l'évolution du projet ainsi que sur certains des usages proposés.

Premièrement, des personnes participantes estiment que le projet proposé ne tient pas suffisamment compte des demandes partagées par la communauté lors des étapes de consultation et de concertation précédentes⁸⁴. Outre quelques améliorations, il s'agirait essentiellement d'une répétition de la proposition précédente qui avait été totalement rejetée par la population du secteur, ce qui est

⁷⁷ Héritage Montréal, doc. 8.3, p. 2.

⁷⁸ CDC Plateau-Mont-Royal, doc. 9.15, p. 3.

⁷⁹ Mile End Ensemble, doc. 8.7, p. 69-70 et 74; Adriana Menghi et Emmanuel Guay, doc. 9.23, p. 4.

⁸⁰ Claude Arsenault, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 6.

⁸¹ Kristy Ironside, doc. 9.6; Daniela Venezia et Camille Muzzi, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 15 et 23.

⁸² Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 6; Tiffanie Boffa, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 20.

⁸³ NOMAD Nation, doc. 9.10; CDC Plateau-Mont-Royal, doc. 9.15, p. 3.

⁸⁴ Mile End Ensemble, doc. 8.7, p. 70; Adriana Menghi et Emmanuel Guay, doc. 9.23, p. 5; Carole Daniels et Paulette Lachance, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 1 et 25.



inacceptable de l'avis de certaines personnes⁸⁵. Une citoyenne considère que le projet ne tient « *pas vraiment compte de l'histoire et de la culture du quartier, notamment de l'importance du viaduc*⁸⁶ ». Un autre aurait souhaité une consultation ouverte sur le potentiel futur du bâtiment qui inclue « *des idées au-delà de ce qu'[une société de développement] d'hôtels peut imaginer*⁸⁷ ».

L'aménagement proposé d'ateliers d'artistes abordables suscite des inquiétudes relativement à la définition, aux garanties et à la pérennité de leur abordabilité⁸⁸. Certaines personnes craignent même que ces derniers puissent être source d'embourgeoisement⁸⁹. Selon un organisme artistique :

*Ce projet [capitalise] sur l'aura bohème et [artistique] du Mile End pour mieux le vendre aux touristes et aux investisseurs [...]. C'est cette entreprise d'artwashing que nous avons cherché à mettre en évidence [...]. Il y a 120 chambres d'hôtel de trop dans ce projet [...] et ce ne sont pas quelques pinottes lancées aux artistes et à la population du quartier qui vont faire avaler cette couleuvre, surtout pas en pleine crise du logement*⁹⁰.

S'agissant de l'usage hôtelier, plusieurs personnes participantes ainsi que de nombreux organismes soulignent que l'ensemble des exercices de consultation et de concertation ont fait ressortir un rejet largement partagé de cette composante du projet⁹¹. Les réserves exprimées portent sur plusieurs éléments comme la viabilité économique de l'hôtel, son incompatibilité avec les besoins de la communauté et la possibilité que cette composante accentue l'embourgeoisement du secteur⁹².

Un organisme qualifie le projet hôtelier de « *complètement ridicule dans l'arrondissement du Plateau*⁹³ ». Un participant déplore qu'un tel projet marque une rupture avec « *la vocation communautaire de l'endroit*⁹⁴ ». Une citoyenne considère qu'il serait « *susceptible de dévaloriser l'histoire de la classe ouvrière du bâtiment*⁹⁵ ». D'autres estiment que la question de

⁸⁵ Sémaphore, doc. 9.20, p. 2; Michael Freed, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 20; Camille Paradis, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.4, p. 1.

⁸⁶ Selina Neve, doc. 9.16.

⁸⁷ ARCMTL, doc. 9.22, p. 1.

⁸⁸ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 6.

⁸⁹ Mile End Ensemble, doc. 8.7, p. 69-70 et 74; Adriana Menghi et Emmanuel Guay, doc. 9.23, p. 4.

⁹⁰ Sémaphore, doc. 9.20, p. 2.

⁹¹ Mile End Ensemble, doc. 8.7, p. 69-70; Parisa Anonby, doc. 9.18; Adriana Menghi et Emmanuel Guay, doc. 9.23, p. 4; Alexis Zhou, doc. 9.24, p. 1; Hanna Ledwell, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 17.

⁹² Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 7; Tegan Maharaj, doc. 9.3, p. 1.

⁹³ ARCMTL, doc. 9.22, p. 1.

⁹⁴ Dylan Le Pors, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 2.

⁹⁵ Katie MacLean, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 10.



l'embourgeoisement que pourrait amener l'hôtel n'a pas été abordée de bonne foi par la société immobilière⁹⁶.

Finalement, de nombreuses personnes regrettent l'absence de logement, plus précisément de logement social et abordable⁹⁷. À ce propos, une citoyenne écrit : *« je ne pense pas que ça aide le quartier d'avoir un hôtel de luxe de 120 chambres, des commerces, restaurants, et espaces locatifs à prix élevés, alors que nous sommes au cœur d'une crise du logement⁹⁸ »*. Un autre citoyen renchérit : *« Si des dérogations doivent être accordées, elles devraient être strictement conditionnées à des engagements concrets [tels que la] création de logements à loyer modique⁹⁹ »*.

2.2 Patrimoine et identité du lieu

À l'échelle municipale, le bâtiment a le statut d'immeuble patrimonial exceptionnel et fait partie d'un ensemble patrimonial industriel exceptionnel¹⁰⁰. À l'échelle de l'arrondissement, il est reconnu comme témoin architectural significatif¹⁰¹. Mais au-delà de ces statuts officiels, la consultation révèle que le bâtiment revêt une grande importance pour la communauté locale et élargie. À titre indicatif, parmi les personnes interrogées lors des interceptions qui connaissaient l'entrepôt, très peu — 3 % — ont dit y être indifférentes¹⁰².

Les échanges au cours de la consultation font ressortir deux grandes dimensions du caractère patrimonial et identitaire du bâtiment : d'une part, sa présence dans l'imaginaire collectif; d'autre part, ses attributs matériels.

2.2.1 Imaginaire collectif

L'importance de l'immeuble dans l'imaginaire collectif tient à deux dimensions principales : sa fonction de repère visuel, et la charge identitaire et symbolique qui lui est associée.

⁹⁶ Mile End Ensemble, doc. 8.7, p. 69-70 et 74; Adriana Menghi et Emmanuel Guay, doc. 9.23, p. 4.

⁹⁷ Malcolm Fraser, doc. 9.19; Damaris Rose, Colin St-Cyr Duhamel et Tiffanie Boffa, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 3, 9 et 20.

⁹⁸ Tiffanie Boffa, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 20.

⁹⁹ Alexis Zhou, doc. 9.24, p. 1.

¹⁰⁰ Ville de Montréal, Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM), p. 1109.

¹⁰¹ Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal (01-277)*, doc. 5.1, Annexe B, p. 18.

¹⁰² Présentation des résultats des interceptions, doc. 7.6, p. 13 et 21.



Repère visuel

Les personnes ayant pris part à l'atelier participatif soulignent que l'entrepôt Van Horne occupe une place centrale dans l'identité visuelle du secteur. Visible tant depuis le boulevard Saint-Laurent que depuis le viaduc, le bâtiment constitue selon elles un repère marquant du paysage urbain¹⁰³ — une perception partagée par 37 % des personnes interrogées lors des interceptions, qui le considèrent comme un repère visuel dans le quartier¹⁰⁴.

Des personnes participantes considèrent que l'entrepôt joue également un rôle de seuil territorial : il signale l'entrée dans Rosemont–La Petite-Patrie lorsqu'on arrive du centre-ville et l'entrée dans le Mile End lorsqu'on vient de l'est. Par sa position stratégique, poursuivent-elles, il agit comme un véritable trait d'union entre trois arrondissements : Rosemont–La Petite-Patrie, Outremont et Le Plateau-Mont-Royal¹⁰⁵. Sur ce point, un organisme écrit que l'entrepôt « *se situe [...] à un endroit névralgique de la ville [...], un secteur en transition où se croisent plusieurs enjeux urbains importants*¹⁰⁶ ».

Valeur identitaire et symbolique

La population locale entretient un fort sentiment d'appartenance envers le bâtiment. Pour plusieurs, il incarne en quelque sorte l'esprit du quartier, son caractère singulier et son histoire, d'abord industrielle, puis artistique. Le bâtiment est ainsi perçu comme un repère de stabilité au sein d'un secteur en transformation¹⁰⁷. Une personne de la communauté locale résume bien ce sentiment en affirmant : « *pour moi, c'est ma tour Eiffel*¹⁰⁸ ».

Eu égard à l'importance du bâtiment pour la population, certaines personnes estiment qu'il devrait être géré par et pour la communauté ou, à tout le moins, doté d'une fonction qui reflète les valeurs du quartier et des gens qui l'habitent¹⁰⁹. D'autres considèrent que le simple fait de rénover le bâtiment et de lui donner une seconde vie suffit à rendre service à la communauté¹¹⁰.

Pour préserver la mémoire du lieu, plusieurs suggèrent qu'un espace à l'entrée du bâtiment soit consacré à l'histoire du secteur. Cet espace permettrait de rappeler l'évolution du quartier, passé

¹⁰³ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 10; Mile End Ensemble, doc. 8.7, p. 68 et 74; Adriana Menghi et Emmanuel Guay, doc. 9.23, p. 2.

¹⁰⁴ Présentation des résultats des interceptions, doc. 7.6, p. 12 et 21.

¹⁰⁵ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 10.

¹⁰⁶ Héritage Montréal, Transcription de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2025, doc. 6.2.1, p. 6.

¹⁰⁷ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 9-10; Alexis Zhou, doc. 9.24, p. 1; Nicole Khoury et Eugène Beringer, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 21 et 23.

¹⁰⁸ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 10.

¹⁰⁹ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 10; Chloé L.N., doc. 9.14, p. 2.

¹¹⁰ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 10; NOMAD Nation, doc. 9.10.



d'un milieu ouvrier à un pôle artistique¹¹¹. Certaines personnes proposent également d'y intégrer des œuvres d'artistes du secteur¹¹². Enfin, quelques personnes souhaitent que certains graffitis qui recouvrent l'intérieur et l'extérieur du bâtiment soient conservés ou, à défaut, documentés au moyen de photographies exposées dans une salle prévue à cet effet¹¹³.

2.2.2 Composantes marquantes

Concernant les composantes marquantes liées au patrimoine et à l'identité, les personnes participantes ont formulé des commentaires de portée générale et des commentaires portant sur des éléments particuliers du projet.

Commentaires généraux

Les commentaires généraux recueillis au cours de la consultation témoignent d'un attachement marqué de la communauté à l'entrepôt en tant qu'entité matérielle¹¹⁴. À ce sujet, une participante écrit : *« Il faut protéger ces perles qui font de Montréal une ville spéciale »*¹¹⁵.

— Interventions architecturales

Dans l'ensemble, les interventions architecturales proposées par la société immobilière sont bien accueillies, notamment le traitement de la brique, la réhabilitation des enseignes et le maintien du caractère opaque du bâtiment¹¹⁶. Un organisme local salue d'ailleurs *« l'intelligence avec laquelle l'architecte du projet permet au bâtiment de répondre avec élégance aux réalités du xx^e siècle tout en conservant son identité propre, son unicité et son caractère singulier qui contribuent à sa valeur patrimoniale exceptionnelle »*¹¹⁷.

Les résultats des interceptions vont dans le même sens : 96 % des personnes interrogées se disent favorables aux mesures de préservation des caractéristiques matérielles patrimoniales¹¹⁸.

¹¹¹ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 11; Nicole Khoury, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 21; Pascal Henrard, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 4.

¹¹² Présentation des résultats des interceptions, doc. 7.6, p. 14 et 25.

¹¹³ Présentation des résultats des interceptions, doc. 7.6, p. 17 et 30; Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 11.

¹¹⁴ Kevin Jagernauth et Marielle Nitoslawska, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 2.

¹¹⁵ Camille paradis, Opinions présentées en ligne, Autres commentaires, doc. 10.4, p. 1.

¹¹⁶ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 10; Héritage Montréal, Transcription de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2025, doc. 6.2.1, p. 7; Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 1; Héritage Montréal, doc. 8.3, p. 4; CDC Plateau-Mont-Royal, doc. 9.15, p. 3; Nadia Blouin, Aytaç Göksu, Sonia Varnier et Pascal Henrard, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 2-4.

¹¹⁷ Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 1.

¹¹⁸ Présentation des résultats des interceptions, doc. 7.6, p. 15 et 27.



— Traitement des ouvertures

Un organisme ayant suivi l'évolution du projet note également que la proposition s'est nettement améliorée depuis 2022¹¹⁹. Le point le plus sensible demeure toutefois le traitement des ouvertures, étroitement lié au maintien de l'opacité du bâtiment. Dans son avis préliminaire du 24 janvier 2025 portant sur une version antérieure, le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) écrivait « *[ne pas être] convaincu par les fenêtres verticales à petits carreaux, qui réfèrent plus à une fonction d'usine que d'entrepôt et qui confondent par conséquent la lecture historique du bâtiment*¹²⁰ ».

En réponse à ces inquiétudes, la société immobilière a révisé la proposition de manière à mieux préserver l'aspect monolithique de l'édifice. Si certaines préoccupations persistent — notamment de la part du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement¹²¹ —, la nouvelle approche est généralement perçue comme une amélioration notable¹²². Le comité mixte souligne ainsi que « *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*¹²³ ». Un organisme local se montre même élogieux :

*Nous tenons [...] à souligner la subtilité et l'élégance de cette intervention qui a justement le grand mérite de maintenir le rythme original de la façade existante [...]. Le projet architectural proposé répond aux exigences spécifiques dictées par le caractère patrimonial du bâtiment. Il lui permet de maintenir sa valeur patrimoniale et conserver son âme*¹²⁴. »

Certaines inquiétudes subsistent toutefois quant aux transformations importantes que pourraient exiger les usages projetés, particulièrement dans un bâtiment patrimonial, d'autant que la pérennité de ces usages n'est pas assurée. Ces enjeux sont examinés plus en détail à la section 2.4.2¹²⁵.

¹¹⁹ Héritage Montréal, doc. 8.3, p. 3; Héritage Montréal, Transcription de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2025, doc. 6.2.1, p. 7.

¹²⁰ Avis préliminaire du Comité du patrimoine de Montréal (CPM), doc. 1.1.4.1, p. 4.

¹²¹ Avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) du Plateau-Mont-Royal, doc. 1.1.4.2, p. 16.

¹²² Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 2; Héritage Montréal, doc. 8.3, p. 4; Patrick Donovan, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 29.

¹²³ Avis du comité mixte, doc. 1.1.4.3, p. 5.

¹²⁴ Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 2.

¹²⁵ *Infra*, p. 49-61.



Commentaires touchant des aspects précis

Toujours en ce qui a trait aux composantes marquantes liées au patrimoine et à l'identité, trois éléments ont retenu l'attention : le château d'eau, l'équipement mécanique et le nouveau bâtiment.

— Optimiser la mise en valeur du château d'eau

De manière générale, la perspective de restaurer le château d'eau suscite des réactions très positives¹²⁶. Quelques personnes proposent toutefois des pistes d'amélioration.

Une citoyenne est d'avis que la proposition de la société immobilière n'accorde pas l'espace visuel nécessaire pour réellement mettre le château d'eau en valeur. Selon elle, celui-ci doit conserver une présence forte et lisible dans le paysage urbain, sans être éclipsé par des structures concurrentes¹²⁷.

Un autre participant considère qu'en l'absence d'un éclairage adéquat, le château d'eau demeurerait invisible une fois la nuit tombée. Il recommande donc d'intégrer un système d'éclairage permettant de le rendre visible autant de jour que de nuit¹²⁸.

— Atténuer la visibilité des unités mécaniques sur le toit

Quelques commentaires portent sur l'ajout d'unités mécaniques sur le toit¹²⁹. La plupart formulent des suggestions pour mieux les dissimuler. Deux pistes se dégagent : d'une part, utiliser la serre et des bandes végétales — arbustes ou graminées — pour en atténuer la visibilité¹³⁰; d'autre part, construire une structure ou un revêtement s'harmonisant avec le style architectural du bâtiment¹³¹.

— Limiter l'impact du nouveau bâtiment sur la façade ouest de l'entrepôt

Des réserves sont formulées à propos de l'ajout d'un nouveau bâtiment adjacent à l'entrepôt, la principale inquiétude portant sur le risque d'obstruer la façade ouest. Une personne souligne que les enseignes situées sur cette façade seraient presque entièrement masquées¹³², conclusion à laquelle

¹²⁶ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 10; Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 1; Héritage Montréal, doc. 8.3, p. 4; Patrick Donovan, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 29; Nadia Blouin et Anne-Isabelle Roussy, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 2-3.

¹²⁷ Anne-Isabelle Roussy, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 3.

¹²⁸ Pascal Henrard, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 4.

¹²⁹ Voir Rester Management, Document de présentation, doc. 3.1, p. 24.

¹³⁰ Nadia Blouin et Sonia Varnier, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 2-3.

¹³¹ Marielle Nitoslawska et Pascal Henrard, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 2-4.

¹³² Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 10.



arrivait également le CCU de l'arrondissement dans son avis du 8 avril 2025¹³³. Une autre personne estime que la volumétrie du bâtiment proposé cacherait entièrement cette façade, au point d'en rendre illisibles la forme et la lecture architecturale. Selon elle, le nouveau volume est trop imposant et d'une nature étrangère au bâtiment principal¹³⁴.

Pour atténuer ces impacts, un participant, faisant écho au CPM¹³⁵, propose que le nouveau bâtiment soit placé davantage en retrait, de manière à être clairement détaché de l'ancien¹³⁶. Une autre participante invite à diminuer la hauteur et la largeur du bâtiment projeté afin qu'il ne domine pas l'entrepôt et qu'il respecte mieux son esprit architectural¹³⁷. Enfin, un citoyen remet en question la nécessité même de construire un nouveau volume, considérant le fait que le bâtiment existant est déjà colossal et pourrait potentiellement accueillir l'ensemble des usages envisagés¹³⁸.

2.3 Enjeux économiques et sociaux

Cette section expose les impacts économiques et sociaux relevés par les personnes participantes, ainsi que les propositions qui en découlent. Trois enjeux y sont présentés : les retombées économiques, le risque d'embourgeoisement et les impacts du projet sur les espaces informels.

2.3.1 Retombées économiques

Les personnes participantes anticipent des impacts économiques tant positifs que négatifs. Du côté positif, plusieurs estiment que l'arrivée d'un hôtel et d'espaces commerciaux pourrait générer des emplois pour la communauté locale, notamment pour les jeunes¹³⁹. Un citoyen estime, quant à lui, que les revenus municipaux provenant des « *taxes foncières générées par ce projet pourraient servir à financer la construction de logements sociaux sur un site moins coûteux*¹⁴⁰ ».

Du côté négatif, certaines personnes craignent que le projet nuise aux intérêts économiques de la communauté, puisqu'il est défini par une société privée en fonction d'un plan d'affaires visant à extraire

¹³³ Avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal, doc. 1.1.4.2, p. 3.

¹³⁴ Stanko Josimov, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 2.

¹³⁵ Avis préliminaire du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM), doc. 1.1.4.1, p. 4 et 6.

¹³⁶ Stanko Josimov, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 2.

¹³⁷ Marielle Nitoslawska, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 2.

¹³⁸ Imane C, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 1.

¹³⁹ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 8.

¹⁴⁰ Patrick Donovan, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 1.



le maximum de valeur de la propriété, indépendamment des besoins locaux¹⁴¹. Un participant ajoute que le quartier n'aurait pas besoin des emplois peu qualifiés qu'offre le secteur hôtelier¹⁴².

2.3.2 Risques d'embourgeoisement

Une des préoccupations les plus entendues concerne le risque que le projet accélère l'embourgeoisement du secteur. Selon plusieurs personnes participantes, l'embourgeoisement se définit comme un processus par lequel un quartier devient moins abordable pour les personnes qui y résident depuis longtemps, souvent à cause d'une augmentation marquée du coût des loyers et d'une multiplication des évictions. Il se manifeste aussi par l'arrivée de commerces proposant des produits plus coûteux, modifiant le caractère et l'accessibilité du quartier¹⁴³.

Selon plusieurs, les coûts sociaux de cet embourgeoisement seraient variés : augmentation du coût de la vie, exode des artistes à faible revenu que le projet prétend soutenir et changements de la face démographique du secteur¹⁴⁴. Ce qui commence souvent comme des « espaces créatifs », déplore l'une d'elles, devient trop souvent des ateliers exclusifs accessibles uniquement à une minorité privilégiée¹⁴⁵. « *Il serait illusoire, résume un citoyen, de penser que les modestes revenus [générés par l'hôtel] compenseront les coûts sociaux considérables liés à la multiplication des projets immobiliers de luxe*¹⁴⁶ ».

Une citoyenne souligne que le Mile End est un quartier culturellement dynamique et diversifié qui conserve un fort sentiment de communauté et de solidarité malgré les vagues incessantes d'embourgeoisement¹⁴⁷. Plusieurs craignent que l'implantation d'un hôtel fasse augmenter les valeurs foncières dans le secteur, mettant en péril son identité et les espaces publics adjacents¹⁴⁸. Comme le résume une résidente :

Si l'idée d'espaces créatifs abordables et d'ateliers pour les artistes est louable, l'inclusion d'un hôtel, de commerces haut de gamme, de restaurants et d'un café conduit directement à [l'embourgeoisement] plutôt qu'à un véritable développement

¹⁴¹ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 7; Jean-Christophe Leblond, doc. 9.13, p. 2.

¹⁴² Jean-Christophe Leblond, doc. 9.13, p. 2.

¹⁴³ Mile End Ensemble, doc. 8.7, p. 71; Adriana Menghi et Emmanuel Guay, doc. 9.23, p. 4-5; Henri Nessler, Aaron Vansintjan et Jessica Côté, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 4, 8 et 16.

¹⁴⁴ Jean-Christophe Leblond, doc. 9.13, p. 1; Veronika Botsu, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 3.

¹⁴⁵ Veronika Botsu, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 3.

¹⁴⁶ Charles Gao, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 18.

¹⁴⁷ Chloé L.N., doc. 9.14, p. 1.

¹⁴⁸ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 7; Etienne Montenegro, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 26.



*communautaire. Les hôtels et les services de luxe s'adressent aux touristes et à la bourgeoisie — pas à la communauté artistique ni aux [personnes résidant dans le secteur depuis longtemps] qui peinent déjà à joindre les deux bouts*¹⁴⁹.

Une autre personne estime que, dans un secteur marqué par une pénurie de logements abordables, *« permettre qu'un terrain aussi central soit consacré à un hôtel de luxe revient à tourner le dos à la population*¹⁵⁰ ». *« Ce projet, poursuit-elle, accentuerait la pression touristique et accélérerait [l'embourgeoisement], tout en créant une fracture entre [les personnes résidant dans le secteur depuis longtemps] et les visiteurs de passage*¹⁵¹ ». Une des conséquences, insistent plusieurs, est que le projet pourrait contribuer à la crise de l'abordabilité et à l'augmentation du coût de la vie dans le secteur environnant¹⁵². En accentuant l'embourgeoisement, ajoutent d'autres, le projet pourrait également contribuer à l'érosion de la vie communautaire déjà fragilisée¹⁵³.

Selon un participant, le projet serait également susceptible d'augmenter la pression immobilière sur les petits commerces en modifiant l'écosystème commercial du quartier. Une telle situation, souligne-t-il, s'inscrirait dans la continuité du phénomène observé sur l'avenue Saint-Viateur, où le rachat de plusieurs immeubles commerciaux par une société privée aurait selon lui entraîné la disparition de petits commerces et l'apparition de cafés et de commerces de luxe¹⁵⁴. Une autre participante affirme que les loyers des espaces locatifs ont beaucoup augmenté dans le quartier et que plusieurs vitrines sont désormais vides sur les rues commerciales avoisinantes, telles que Bernard et Fairmount¹⁵⁵.

Toujours sur la question de l'écosystème commercial, un regroupement d'organismes craint *« qu'un développement rapide, axé sur des commerces d'oisiveté tels que cafés, restaurants et hôtels, transforme le visage du quartier et en dénature l'essence*¹⁵⁶ ». Il ajoute que *« la clientèle visée par les services et commerces prévus semble davantage alignée avec une offre haut de gamme qu'avec les besoins [réels] de la population locale*¹⁵⁷ ». Dans son argumentaire, le regroupement note que l'analyse des appuis au projet hôtelier semble confirmer la tendance à l'embourgeoisement :

¹⁴⁹ Veronika Botsu, Opinions présentées en ligne Usages, doc. 10.1, p. 3.

¹⁵⁰ Alexis Zhou, doc. 9.24, p. 1.

¹⁵¹ *Idem*.

¹⁵² Mile End Ensemble, doc. 8.7, p. 73; Adriana Menghi et Emmanuel Guay, doc. 9.23, p. 5; Camille Paradis, Opinions présentées en ligne, Autres commentaires, doc. 10.4, p. 1.

¹⁵³ Clementine Barberger, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 7; Marsel Dorais, Opinions présentées en ligne, Autres commentaires, doc. 10.4, p. 4.

¹⁵⁴ Jean-Christophe Leblond, doc. 9.13, p. 1.

¹⁵⁵ Angelina Smolyneec, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 8.

¹⁵⁶ CDC Plateau-Mont-Royal, doc. 9.15, p. 13.

¹⁵⁷ *Idem*.



Les lettres de soutien proviennent essentiellement de commerces et de restaurants haut de gamme, qui s'adressent à une clientèle favorisant la poursuite de [l'embourgeoisement] du secteur [...]. Ainsi, les acteurs qui appuient le projet ne reflètent pas la diversité sociale et culturelle du Mile End, mais renforcent plutôt une dynamique d'exclusion progressive de la communauté locale¹⁵⁸.

Par ailleurs, de nombreuses personnes n'adhèrent pas à l'argument de la société immobilière voulant que l'arrivée d'un hôtel dans un secteur puisse « *contribuer à réduire la pression exercée par les locations à court terme sur le parc immobilier, sur le parc de logement du secteur¹⁵⁹* ». Pour elles, la présence d'un hôtel de 120 chambres créerait plutôt une demande supplémentaire qui encouragerait la transformation du quartier en un attrait touristique¹⁶⁰.

Ensuite, pour certaines personnes participantes, l'intégration d'ateliers d'artistes abordables dont la gestion serait confiée à un organisme à but non lucratif (OBNL) n'a pour fonction que de garantir l'acceptabilité sociale du projet. Pour un participant, cela ne réglerait en rien le caractère fondamentalement nuisible du projet¹⁶¹. Selon lui, « *l'attrait de [l'hôtel-boutique] qui logerait au 1, Van Horne s'appuierait sur la réputation artistique et conviviale du quartier pour y amener une clientèle de luxe¹⁶²* ». Un autre renchérit en affirmant qu'« *une poignée d'ateliers d'artistes revient à utiliser la communauté artistique comme un instrument d'embourgeoisement¹⁶³* ».

De même, des personnes considèrent que la construction de nouveaux bureaux contribuerait également à l'embourgeoisement du secteur. Ces nouveaux bureaux, selon elles, auraient comme objectif de tirer profit de l'effervescence commerciale et immobilière du Mile-Ex adjacent. Ce secteur, expliquent-elles, a été investi par des entreprises de haute technologie comme Microsoft, ce qui a fait exploser les valeurs foncières, chassant ainsi la population, les commerces et les artistes¹⁶⁴. Ainsi, un citoyen conclut que « *le résultat d'augmenter la proportion de bureaux ciblant par le prestige de leur design des entreprises de haute technologie est un embourgeoisement de fait venant augmenter l'effet Ubisoft dont le quartier se relève à peine¹⁶⁵* ».

¹⁵⁸ CDC Plateau-Mont-Royal, doc. 9.15, p. 13.

¹⁵⁹ Thomas Balaban, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 18.

¹⁶⁰ Jean-Christophe Leblond, doc. 9.13, p. 1; Chloé L.N., doc. 9.14, p. 1; Carole Daniels, Ozzy Delacroix, Valentine Abraham et Eliza Clarke, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 1-2, 17 et 20.

¹⁶¹ Jean-Christophe Leblond, doc. 9.13, p. 1.

¹⁶² *Idem*.

¹⁶³ Traduction libre de : « *a handful of artists studios is using the arts community as a tool of gentrification* », Max Douglas, doc. 9.12.

¹⁶⁴ Jean-Christophe Leblond, doc. 9.13, p. 2; Felicia Shenker, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 2.

¹⁶⁵ Jean-Christophe Leblond, doc. 9.13, p. 2.



Enfin, au regard des multiples impacts négatifs anticipés, plusieurs personnes estiment qu'on ne devrait pas autoriser un projet qui accélérerait l'embourgeoisement d'un quartier où les loyers sont déjà inaccessibles¹⁶⁶. De plus, comme l'explique une personne participante, il y a déjà de nombreux hôtels au centre-ville et un bon réseau de transport collectif qui permet à la clientèle de ces hôtels de se rendre facilement dans le Mile End¹⁶⁷. Du reste, une autre personne aimerait qu'une étude d'impact social soit effectuée « *afin d'évaluer les effets du projet sur le coût des loyers [...] et la vie de quartier*¹⁶⁸ ».

2.3.3 Impacts du projet sur les espaces informels avoisinants

Les espaces informels sous le viaduc, notamment le parc de planches à roulettes, le parc Lhasa-De Sela et les terrains de basketball, jouent pour plusieurs un rôle important dans le secteur. Ces espaces abritent toutes sortes d'événements communautaires accessibles et inclusifs¹⁶⁹. Comme l'explique un citoyen :

*Actuellement, les environs du 1 Van Horne foisonnent d'usages libres qui ne sont pas dictés par des programmes culturels officiels, mais par de réelles initiatives communautaires. On y trouve des concerts et raves sous le viaduc, projections sur l'immeuble, expositions de sculptures sauvages à sa périphérie immédiate, campements de fortune [de personnes en situation d'itinérance] qui profitent de la portion basse du viaduc. Les abords du bâtiment sont utilisés par la contre-culture et intégrés aux activités sociales et culturelles*¹⁷⁰.

Un groupe citoyen renchérit :

*La beauté de ces espaces-là, c'est que ce n'est pas structuré. Les gens vont là parce que personne ne les dérange. On peut faire de la musique sous le viaduc, on peut organiser des [ventes-débarras], on peut faire des raves, on peut faire [...] il y a des endroits qui développent une certaine culture parce qu'ils sont libres et qu'ils sont un peu délaissés, disons le Mile End [...] c'est des endroits où il y a moins de règles et donc ça développe une certaine culture*¹⁷¹.

Les inquiétudes exprimées par les personnes participantes se situent à deux niveaux. D'une part, certaines craignent que les futurs travaux de réaménagement du viaduc Rosemont-Van Horne compromettent ces espaces informels, essentiels à la communauté, y compris aux personnes les plus

¹⁶⁶ Selina Neve, doc. 9.16.

¹⁶⁷ Ty Sundquist, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 5.

¹⁶⁸ Alexis Zhou, doc. 9.24, p. 1.

¹⁶⁹ Violet Lapointe, doc. 9.7, p. 1; Vanessa Georges, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 27.

¹⁷⁰ Jean-Christophe Leblond, doc. 9.13, p. 2.

¹⁷¹ Mile End Ensemble, doc. 8.7, p. 71.



démonies¹⁷². D'autre part, des personnes appréhendent que la clientèle plus aisée de certains usages — notamment l'hôtel et les commerces — perçoive négativement les activités culturelles informelles et spontanées qui font la renommée du secteur. Elles craignent que cette clientèle exerce des pressions pour que ces activités soient interdites ou déplacées au motif qu'elles généreraient trop de bruit¹⁷³. Selon un citoyen, advenant un tel scénario, « *les environs immédiats du bâtiment seront, de fait, privatisés, rendus moins accessibles pour la population du quartier*¹⁷⁴ ». Voilà pourquoi un autre citoyen enjoint à l'arrondissement et à la société immobilière de « *respecter l'espace sous le viaduc, qui est un des endroits phares de la culture alternative montréalaise*¹⁷⁵ ».

2.4 Intégration urbaine

La question de l'intégration urbaine est de loin celle qui a suscité le plus de commentaires. Cet intérêt s'explique en grande partie par la situation d'isolement et de négligence dans laquelle se trouve l'immeuble patrimonial depuis plusieurs années. Comme le résume une participante, « *le projet de revitalisation de l'entrepôt Van Horne représente une occasion unique et réelle de reconnecter un lieu emblématique à son quartier*¹⁷⁶ ».

Les préoccupations et propositions relatives à l'intégration urbaine se déclinent en deux volets : d'une part, la portée du projet et d'autre part, l'occupation souhaitée du bâtiment et les usages projetés.

2.4.1 Portée du projet

En ce qui a trait à la portée du projet, les opinions des personnes participantes touchent deux échelles : l'échelle de proximité et l'échelle urbaine. Cette section présente d'abord les opinions portant sur l'environnement immédiat, puis celles concernant l'échelle urbaine.

Échelle de proximité

Les inquiétudes et les propositions recueillies, en ce qui a trait à l'échelle de proximité, touchent pour la plupart à l'accessibilité de l'entrepôt et à la sécurité des déplacements à proximité du site. Des réserves et des craintes ont aussi été exprimées relativement au stationnement sous-terrain et à la préservation du Jardin du Crépuscule.

¹⁷² Violet Lapointe, doc. 9.9.

¹⁷³ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 6-7; Mile End Ensemble, doc. 8.7, p. 71; Lucas Thow, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 22; Daniela Venezia, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 2.

¹⁷⁴ Jean-Christophe Leblond, doc. 9.13, p. 2.

¹⁷⁵ Romain Roche, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 3.

¹⁷⁶ Anne Isabelle Roussy, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 3.



— Accéder au site de manière sécuritaire

De nombreuses personnes soulignent des problèmes liés à l'accessibilité actuelle du site. Selon certaines, l'accès difficile au site pourrait mettre en péril la réussite du projet. Comme le résume l'une d'entre elles, « *la viabilité du projet dépend de son accessibilité, [il] doit donc être réalisé en coordination avec un réaménagement de la voirie*¹⁷⁷ ».

Les personnes ayant contribué à l'atelier participatif abondent dans le même sens. Selon une majorité d'entre elles, l'accessibilité constitue l'enjeu principal du projet sur le plan de l'insertion urbaine. Par ailleurs, un consensus s'est dégagé lors de l'atelier à savoir que l'entrepôt Van Horne était difficile d'accès, peu importe le mode de transport emprunté¹⁷⁸.

Le public relève également plusieurs enjeux de sécurité relatifs aux déplacements autour du site. Selon une forte proportion des personnes ayant participé à l'atelier, la sécurité constitue même le second enjeu en importance en matière d'insertion¹⁷⁹.

Outre ces considérations générales, les personnes participantes ont exprimé des préoccupations et des propositions touchant certains modes de transport plus spécifiques, soit le transport actif, le transport collectif et le transport automobile.

Un accès sûr et convivial en transport actif

Certaines personnes estiment que le site est difficile d'accès à pied et à vélo¹⁸⁰. Mais ce que davantage de personnes déplorent, ce n'est pas tant la difficulté d'y accéder que celle de le faire en toute sécurité¹⁸¹. À ce sujet, un participant écrit : « *Toute tentative visant à rendre ce secteur enclavé plus accessible et davantage convivial [...] est la bienvenue*¹⁸² ».

L'accès par le boulevard Saint-Laurent est perçu comme particulièrement accidentogène; la circulation automobile y est dense et rapide, les trottoirs étroits et la dénivellation conjuguée à la configuration de l'intersection créent de nombreux angles morts¹⁸³. De plus, on observe que, malgré l'interdiction, beaucoup de personnes traversent à pied le boulevard à l'angle nord de l'avenue Van

¹⁷⁷ Aytaç Göksu, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 14.

¹⁷⁸ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 11.

¹⁷⁹ *Ibid.*, p. 12.

¹⁸⁰ D K, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 19; Patrick Donovan, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 1.

¹⁸¹ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 12; Katherine Smolynec, doc. 9.7, p. 1; D K, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 19; Patrick Donovan et Aytaç Göksu, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 1-2.

¹⁸² Patrick Donovan, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 1.

¹⁸³ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 12; D K, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 19.



Horne, ce chemin étant plus direct que celui — plus long — empruntant la rue de l'Arcade. Or, traverser le boulevard Saint-Laurent au niveau de l'avenue Van Horne présente un grand risque¹⁸⁴. Enfin, les voies d'accès au viaduc, notamment celle de l'angle Van Horne–Saint-Urbain, sont également jugées périlleuses pour les personnes à pied et les cyclistes¹⁸⁵.

À cela s'ajoutent des craintes que la requalification de l'entrepôt accentue encore les risques pour les personnes utilisatrices de modes de transport actif¹⁸⁶. Comme l'écrit une personne participante, *« l'augmentation [...] de la circulation sur une rue déjà difficile d'accès risque de créer des goulots d'étranglement [...] [et d'augmenter les] risques d'accident¹⁸⁷ »*.

Deux types de mesures sont proposés pour améliorer l'accessibilité et la sécurité du site en transport actif : l'aménagement de voies protégées¹⁸⁸ et l'apaisement de la circulation¹⁸⁹. En ce qui concerne les voies protégées, une personne participante souligne bien l'importance qu'elles pourraient avoir : *« l'arrivée d'une voie cyclable et l'élargissement [des] voies piétonnes dans ce secteur de [l'avenue] Van Horne [est] indispensable à l'intégration du projet dans le milieu et son accessibilité¹⁹⁰ »*.

Plusieurs personnes insistent sur la nécessité d'aménager une piste cyclable protégée longeant le site dans l'avenue Van Horne¹⁹¹. Une telle voie permettrait non seulement d'assurer un accès plus sûr aux bâtiments, mais aussi de relier les axes Saint-Laurent et Saint-Urbain par un itinéraire cyclable continu¹⁹². Pour la sécurité piétonne, une personne suggère de revoir la configuration des passages existants afin de simplifier et sécuriser la traversée depuis l'est¹⁹³. Dans la même optique, certaines personnes proposent la création d'un passage surélevé — piéton et cycliste — au-dessus du boulevard Saint-Laurent, reliant le parc de planche à roulettes et l'avenue Van Horne¹⁹⁴.

¹⁸⁴ Aytaç Göksu, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 2.

¹⁸⁵ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 12; D K, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 19.

¹⁸⁶ Kim Varuco et D K, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 14 et 19.

¹⁸⁷ D K, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 19.

¹⁸⁸ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 11-12; Katherine Smolynec, doc. 9.7; Camille Muzzi et Aytaç Göksu, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 2-3.

¹⁸⁹ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 12; Aytaç Göksu et Romain Roche, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 2-3.

¹⁹⁰ Aytaç Göksu, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 2.

¹⁹¹ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 11; Katherine Smolynec, doc. 9.7; Camille Muzzi, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 3.

¹⁹² Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 11.

¹⁹³ Aytaç Göksu, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 2.

¹⁹⁴ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 11.



Pour ce qui est des mesures d'apaisement de la circulation, des personnes ayant pris part à l'atelier participatif proposent d'aménager des dos d'âne ou des ronds-points aux points d'accès au viaduc¹⁹⁵. D'autres aimeraient qu'on installe des panneaux d'arrêt à l'intersection de l'avenue Van Horne et de la rue Saint-Urbain ainsi qu'un passage piéton permettant de traverser l'avenue Van Horne à partir de l'angle ouest de la rue Saint-Urbain¹⁹⁶. Enfin, dans les opinions présentées en ligne, une personne participante souhaite que la circulation de poids lourds soit interdite aux abords du site¹⁹⁷.

Une desserte adéquate en transport collectif

Le site est desservi par deux lignes d'autobus : la ligne 161, qui circule sur l'avenue Van Horne, et la ligne 55, qui emprunte le boulevard Saint-Laurent en direction nord et la rue Saint-Urbain en direction sud. L'arrêt le plus proche de la ligne 161 se trouve à l'angle de la rue Waverly, à environ 250 mètres du site. Pour la ligne 55, les arrêts les plus proches sont situés à l'angle de l'avenue Bernard : celui sur le boulevard Saint-Laurent est à environ 170 mètres, tandis que celui sur la rue Saint-Urbain se trouve à environ 400 mètres. Enfin, la station de métro la plus proche, la station Rosemont, est située à plus de 700 mètres de l'entrepôt.

Afin de faciliter l'accès aux bâtiments en autobus, certaines personnes proposent d'ajouter un arrêt de la ligne 161 plus près ou même devant le site¹⁹⁸. L'accès au site en métro a généré plus de commentaires. De l'avis de plusieurs, le trajet reliant la station Rosemont au site du projet est peu convivial à pied et à vélo¹⁹⁹. Pour remédier à la situation, des personnes participantes proposent d'aménager un parcours piéton et cycliste à la fois agréable et sécuritaire, reliant la station Rosemont au secteur de l'entrepôt²⁰⁰. Une proposition plus ambitieuse consiste à créer une passerelle piétonne et cyclable reliant le viaduc Van Horne au boulevard Saint-Laurent. Une telle infrastructure, explique-t-on, offrirait un lien direct et sécuritaire vers la station de métro Rosemont, tout en améliorant la connectivité du secteur pour les personnes se déplaçant en transport actif²⁰¹.

Des préoccupations quant à la congestion

Beaucoup de commentaires portent sur la difficulté d'accéder au site en voiture. Actuellement, l'accès automobile n'est possible que par le boulevard Saint-Laurent²⁰², et plusieurs personnes participantes

¹⁹⁵ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 11.

¹⁹⁶ *Idem*.

¹⁹⁷ Romain Roche, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 3.

¹⁹⁸ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 11.

¹⁹⁹ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 11; Maud Caous, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 1.

²⁰⁰ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 11.

²⁰¹ Maud Caous, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 1.

²⁰² Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 11.



craignent que la requalification de l'entrepôt n'aggrave une congestion déjà problématique dans le secteur²⁰³. Comme l'exprime l'une d'elles :

Les travaux interminables ont complètement perturbé la circulation dans le quartier. À cela s'ajoute un nombre élevé de pistes cyclables qui engendre une congestion que le quartier ne peut plus supporter. En conséquence, tout le secteur est déjà un goulot d'étranglement permanent²⁰⁴.

Relativement à ces préoccupations, deux propositions complémentaires sont faites. La première consiste à mener une étude sur les effets que pourrait avoir le projet sur la circulation du secteur²⁰⁵. La seconde suggère de revoir les connexions routières afin de limiter l'engorgement supplémentaire que pourrait entraîner la réalisation du projet²⁰⁶.

— Repenser le nombre d'unités de stationnement pour véhicules routiers

Les avis divergent sur le nombre d'unités de stationnement prévues. Pour certaines personnes, les 50 unités destinées aux véhicules routiers seraient insuffisantes compte tenu des usages proposés²⁰⁷. À leurs yeux, la capacité limitée du stationnement souterrain, combinée à la taille de l'hôtel et à son éloignement des points d'entrée de la ville (aéroport, gare Centrale, gare d'autocars) risque d'accentuer la pression déjà forte sur le stationnement sur rue dans le secteur²⁰⁸. Ces personnes suggèrent d'augmenter le nombre d'unités destinées aux véhicules routiers à l'intérieur du projet²⁰⁹.

À l'inverse, d'autres estiment que la présence même d'espaces de stationnement pourrait encourager un afflux indésirable d'automobiles²¹⁰, ce qui irait contre les efforts de l'arrondissement de réduire le nombre de voitures sur son territoire²¹¹. Ces personnes proposent au contraire de supprimer les

²⁰³ Louis-Maxime Joly, doc. 8.5, p. 52; Kim Varuco, D K et Yaffa Elling, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 14, 19 et 24; Camille Paradis, Opinions présentées en ligne, Autres commentaires, doc. 10.4, p. 1.

²⁰⁴ Yaffa Elling, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 24.

²⁰⁵ Debra Buicher, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 8.

²⁰⁶ Luca Manfredi, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 19.

²⁰⁷ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 9.

²⁰⁸ Leah Flatman, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 17.

²⁰⁹ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 9; Sylvie Fafard et Luca Manfredi, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 8 et 18.

²¹⁰ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 9.

²¹¹ Ty Sundquist, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 5.



espaces de stationnement pour voitures²¹² ou d'en réduire le nombre²¹³, afin d'assurer une cohérence avec les objectifs de réduction du nombre d'automobiles dans l'arrondissement²¹⁴.

— Mettre en valeur le Jardin du Crépuscule

Le Jardin du Crépuscule est un jardin de sculptures créé par l'artiste local Glen LeMesurier. Situé immédiatement à l'ouest du site, dans le terrain adjacent au 55, avenue Van Horne, cet espace soulève des inquiétudes chez une citoyenne. Celle-ci craint que le nouveau bâtiment n'affecte le jardin : non seulement les travaux de construction pourraient menacer l'intégrité des sculptures, mais l'entrée de stationnement prévue à proximité risque également d'en compromettre l'attrait et l'accessibilité²¹⁵.

« *Le préserver, fait-elle valoir, ne devrait pas être vu comme une contrainte, mais comme une chance [...] de faire de ce projet un exemple de respect et d'intelligence urbanistique*²¹⁶ ». Elle propose de mettre cet espace en valeur à travers l'architecture adjacente, notamment en créant un lien piéton agréable permettant d'en encourager la découverte²¹⁷.

Échelle urbaine

Au niveau de l'échelle urbaine, trois sujets retiennent l'attention : la vision d'ensemble du secteur, la connectivité du site avec son environnement plus large et l'avenir du viaduc Rosemont–Van Horne.

— Élaborer une vision d'ensemble du secteur

Comme le remarque un organisme, l'entrepôt est situé à un endroit névralgique de Montréal, à la frontière entre Le Plateau-Mont-Royal et Rosemont–La-Petite-Patrie. C'est un territoire en transition, marqué par la présence de la voie ferrée et par la convergence de plusieurs enjeux urbains importants²¹⁸. Cette localisation stratégique amène l'organisme à souligner l'importance d'une approche coordonnée pour le développement des secteurs situés de part et d'autre des voies ferrées²¹⁹. « *La requalification [de l'entrepôt] Van Horne, écrit l'organisme, ne peut être pensée de manière isolée. Elle doit devenir le catalyseur d'un aménagement cohérent pour le grand secteur métropolitain*²²⁰ ».

²¹² Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 9.

²¹³ Romain Roche, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 3.

²¹⁴ Ty Sundquist, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 5.

²¹⁵ Anne Isabelle Roussy, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 3-4.

²¹⁶ *Ibid.*, p. 3.

²¹⁷ *Ibid.*, p. 4.

²¹⁸ Héritage Montréal, Transcription de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2025, doc. 6.2.1, p. 6.

²¹⁹ *Ibid.*, p. 9.

²²⁰ *Idem.*



Voilà pourquoi il reprend à son compte une recommandation du comité mixte²²¹ et propose d'élaborer une vision d'ensemble du milieu d'insertion du projet afin d'assurer son intégration harmonieuse avec le secteur et de guider les projets immobiliers locaux à venir ainsi que la requalification des friches bordant les voies ferrées. Autrement dit, l'organisme souhaite que l'arrondissement inscrive la réfection de l'entrepôt dans un projet de requalification urbaine plus large, articulé autour d'une vision cohérente et durable du secteur²²².

— Connecter le site à son environnement élargi

Les commentaires concernant la connectivité du site à son environnement élargi portent sur deux éléments : d'une part, sa liaison avec les quartiers limitrophes et, d'autre part, son arrimage aux espaces publics, aux espaces verts et aux équipements sportifs avoisinants.

Assurer une meilleure connectivité avec les quartiers limitrophes

Comme mentionné dans la section précédente, le site s'inscrit dans un espace liminal, à la jonction des arrondissements Le Plateau-Mont-Royal et Rosemont-La-Petite-Patrie²²³. Or, selon des personnes participantes, *« l'environnement immédiat du site contribue largement aux difficultés de transit entre le quartier Mile End et l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie²²⁴ »*.

Les voies ferrées du Canadien Pacifique (CP) accentuent fortement l'enclavement du secteur en ce qu'elles constituent un obstacle limitant le transit nord-sud. Des personnes participantes suggèrent ainsi la création d'un passage piétonnier et cycliste reliant le site au côté nord des voies ferrées. Ces personnes estiment que cela améliorerait la connectivité entre le quartier Mile End au sud et les quartiers Petite Italie et Marconi-Alexandra au nord²²⁵.

Une participante va plus loin et propose que la Ville et l'arrondissement s'engagent à présenter un plan clair pour assurer une circulation efficace de part et d'autre du corridor ferroviaire avant d'entreprendre le projet. Entamer la requalification du site en l'absence d'un tel plan, prévient-elle, risquerait de rendre le secteur encore plus enclavé²²⁶.

²²¹ Avis du comité mixte, doc. 1.1.4.3, p. 6.

²²² Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 4 et 10-11.

²²³ Héritage Montréal, Transcription de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2025, doc. 6.2.1, p. 6.

²²⁴ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 11.

²²⁵ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 11; Aytaç Göksu, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 2.

²²⁶ Leah Flatman, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 2.



Renforcer les liens avec les espaces publics, les espaces verts et les équipements sportifs

Des enjeux de connectivité entre le site de l'entrepôt et les espaces publics, les espaces verts et les équipements sportifs avoisinants ont été soulevés, notamment lors de l'atelier participatif²²⁷ et des interceptions²²⁸. À cet égard, il est proposé de relier le site à ces espaces au moyen de trajets piétons et cyclistes sécuritaires et bien intégrés aux réseaux existants²²⁹.

— Réfléchir à l'avenir du viaduc Rosemont–Van Horne

Comme mentionné dans le chapitre 1, la transformation du viaduc Rosemont–Van Horne, prévue par la Ville d'ici 2030, brouille les cartes en ce qui concerne l'intégration urbaine de l'entrepôt²³⁰. Bien que l'échéance arrive à grands pas, aucune information n'est encore disponible quant aux intentions de la Ville par rapport au viaduc²³¹. Cela dit, plusieurs personnes ont malgré tout émis des opinions à propos de l'avenir du viaduc.

Selon l'une d'elles, la transformation du viaduc pourrait constituer la clef de voûte de l'accessibilité du site²³². Un organisme souscrit à cette analyse, estimant que le chantier pourrait représenter une occasion idéale pour réfléchir à la cohérence des continuités piétonnes, des connexions avec les réseaux cyclables, des aménagements paysagers, du mobilier urbain et du verdissement. Par ailleurs, ce même organisme s'inquiète de l'impact des travaux liés à la transformation du viaduc sur la viabilité du projet à court terme²³³.

Un citoyen propose, quant à lui, de démanteler le viaduc, qu'il qualifie d'« autoroute urbaine ». Selon lui, « *ce symbole de l'auto avant tout [...] n'a pas sa place dans un tissu urbain dense*²³⁴ ». Cet avis est partagé par un autre citoyen, qui estime que d'autres solutions doivent être envisagées, comme transformer le viaduc en voie souterraine²³⁵. À l'inverse, une personne plaide pour que le viaduc soit rénové plutôt que transformé²³⁶.

²²⁷ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 11.

²²⁸ Présentation des résultats des interceptions, doc. 7.6, p. 17 et 30.

²²⁹ Leah Flatman, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 2.

²³⁰ Rester Management, Document de présentation, doc. 3.1, p. 46; Sylvie Allen, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 14; Thomas Balaban, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 21.

²³¹ Sylvie Allen, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 45.

²³² Camille Muzzi, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 3.

²³³ Héritage Montréal, doc. 8.3, p. 4.

²³⁴ Patrick Donovan, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 1.

²³⁵ Jean Christophe Pascal, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 3.

²³⁶ Chelsey Ancliffe, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 1.



2.4.2 Occupation souhaitée du bâtiment et usages projetés

Pour ce qui est de l'occupation souhaitée du bâtiment et des usages projetés, la mixité proposée est généralement bien accueillie,²³⁷ tandis que certaines personnes craignent que les usages projetés ne répondent pas spécifiquement aux besoins de la population locale²³⁸ — une crainte formulée par un peu plus de 10 % des personnes interrogées lors des interceptions²³⁹. Les sous-sections suivantes apportent des précisions sur divers éléments touchant ces enjeux.

A. Occupation souhaitée du bâtiment

La nécessité d'occuper le bâtiment pour en maintenir l'intégrité fait consensus. Comme le rappelle un organisme, « *un bâtiment inoccupé va se dégrader beaucoup plus rapidement que s'il est utilisé*²⁴⁰ ». Un citoyen souligne également que « *le secteur concerné a longtemps souffert de négligence : bâtiments délabrés, graffitis omniprésents, terrains laissés à l'abandon*²⁴¹ ». « *S'il n'est pas exploité [...], renchérit un autre, [l'édifice] déperira puis sera détruit comme bien d'autres avant lui*²⁴² ».

Ainsi, pour de nombreuses personnes participantes, le statu quo n'est pas envisageable. Lors des interceptions, 43 % des personnes interrogées estimaient que l'entrepôt était délabré et devait être rénové²⁴³. L'atelier participatif a mis en lumière le même constat : « *la plupart [des personnes participantes] reconnaissent que le bâtiment, aujourd'hui délabré, doit être restauré et utilisé*²⁴⁴ ».

Deux scénarios inquiètent particulièrement des personnes participantes : l'abandon du projet en cours de chantier et l'échec commercial du projet, ce dernier étant lié aux usages projetés et détaillés ci-après.

— Premier scénario : prévenir l'abandon du projet en cours de chantier

Un organisme rappelle que « *l'abandon du bâtiment en cours de chantier serait un scénario catastrophique qu'il faut éviter à tout prix*²⁴⁵ ». Il estime que tout doit être mis en œuvre pour garantir la réalisation du projet. L'organisme demande donc à l'arrondissement et à la Ville de « *s'engager à*

²³⁷ Marie-Noëlle Rondeau et Aytaç Göksu, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 12 et 14.

²³⁸ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 15-16.

²³⁹ Présentation des résultats des interceptions, doc. 7.6, p. 14 et 24.

²⁴⁰ Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 2.

²⁴¹ NOMAD Nation, doc. 9.10.

²⁴² Kevin Marlet, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 1.

²⁴³ Présentation des résultats des interceptions, doc. 7.6, p. 12 et 21.

²⁴⁴ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 10.

²⁴⁵ Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 2.



soutenir le projet [...] avec tous les moyens (allègements fiscaux, subventions ou autres dispositions) dont ils pourraient disposer²⁴⁶ ». À l'instar d'un autre groupe, il rappelle que la Ville peut aussi recourir au pouvoir de citation pour soutenir financièrement et techniquement le projet et assurer la protection de certains éléments patrimoniaux²⁴⁷.

Le pouvoir de citation

La citation est un statut légal prévu par la Loi sur le patrimoine culturel qui permet à une municipalité de protéger, en tout ou en partie, un bien patrimonial et d'encadrer les interventions le concernant.

Elle a pour objectif de préserver les valeurs et les caractéristiques patrimoniales du bien. À ce titre, elle impose certaines obligations aux propriétaires, qui doivent prendre les mesures nécessaires pour en assurer la conservation. Toute intervention envisagée sur un bien cité doit ainsi respecter les conditions de protection que peut établir la Ville de Montréal.

En contrepartie, la citation peut donner accès à une aide financière ou technique visant à soutenir la connaissance, la protection, la transmission ou la mise en valeur du bien patrimonial²⁴⁸.

— Second scénario : l'échec commercial du projet

Dans le second scénario, des personnes s'inquiètent des transformations importantes au bâtiment que les usages projetés impliqueraient. Comme la pérennité de ces usages demeure incertaine, elles craignent que l'on modifie substantiellement un immeuble patrimonial pour accommoder des fonctions pouvant ne pas être maintenues à long terme²⁴⁹.

Pour offrir des garanties quant à la viabilité commerciale des usages — et, par conséquent, leur maintien — un groupe demande qu'une étude de faisabilité soit réalisée par la société immobilière et déposée à l'arrondissement. Étant donné que ce type d'étude contient des données confidentielles, ce groupe propose qu'elle soit transmise à une équipe de spécialistes interne qui pourrait ensuite évaluer le potentiel commercial du projet²⁵⁰.

²⁴⁶ Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 2.

²⁴⁷ Héritage Montréal, Transcription de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2025, doc. 6.2.1, p. 12; Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 3.

²⁴⁸ Ville de Montréal, *Cadre d'intervention en reconnaissance : cérémonie commémorative, commémoration matérielle, toponymie, identification et citation*, doc. 5.16, p. 30-31.

²⁴⁹ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 6; Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 2-3; Héritage Montréal, doc. 8.3, p. 4.

²⁵⁰ Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 2-3.



Enfin, certaines personnes rappellent que la meilleure façon d'éviter les tensions entre nouveaux usages et préservation du patrimoine consiste à définir les usages en fonction du cadre bâti existant, plutôt que de transformer ce dernier pour accueillir des usages qui risquent, au bout du compte, de ne pas être maintenus²⁵¹.

B. Usages projetés et souhaités

La requalification mixte du bâtiment est bien accueillie dans l'ensemble. Au-delà de cette appréciation générale, de nombreux commentaires détaillés ci-après portent sur les usages proposés ou souhaités :

- ateliers d'artistes abordables;
- hôtel;
- espaces communautaires;
- espaces commerciaux;
- espaces de bureaux;
- belvédère sur le toit (aménagement);
- équipements sportifs;
- entrepôt.

Ateliers d'artistes abordables

L'ajout d'ateliers d'artistes abordables constituait une demande récurrente lors de la première consultation publique menée par l'arrondissement²⁵². Pour rappel, il est proposé que les ateliers soient gérés par l'OBNL Les Ateliers Belleville (LAB), qui prévoit d'offrir des ateliers collectifs à coût abordable d'une superficie variant de 140 m² (1500 pi²) à 370 m² (4000 pi²)²⁵³.

L'intégration d'ateliers d'artistes au projet divise toutefois les opinions : une partie du public la juge inutile tandis qu'une autre y est très favorable.

²⁵¹ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 6; ARCM TL, doc. 9.22, p. 1-2.

²⁵² Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Étude sur la transformation de l'entrepôt Van Horne, doc. 5.7, p. 10.

²⁵³ Les Ateliers Belleville (LAB), doc. 8.4, p. 40-41.



Abondance d'ateliers dans le quartier

Pour une partie du public, le secteur compte suffisamment d'ateliers d'artistes et il serait inutile d'en ajouter davantage²⁵⁴. Comme l'exprime un participant : *« il y a déjà beaucoup d'espaces créatifs et d'ateliers d'artistes dans le Mile End. [...] Il est temps de penser et de passer à autre chose »*²⁵⁵.

Une pénurie d'ateliers dans le quartier

À l'inverse, de nombreuses personnes accueillent avec enthousiasme l'ajout d'ateliers abordables au projet²⁵⁶. Elles rappellent que le Mile End est reconnu pour sa forte concentration d'artistes et que les espaces de création abordables y sont de plus en plus rares²⁵⁷. *« Garder la vocation artistique est essentiel dans ce projet, écrit l'une d'elles, le Mile End comprend une grande proportion d'artistes et [ces artistes manquent] de lieux pour [travailler] »*²⁵⁸. Un organisme souhaite d'ailleurs que l'arrondissement reconnaisse officiellement que Le Plateau-Mont-Royal figure parmi les secteurs comptant le plus grand nombre d'artistes en Amérique du Nord²⁵⁹.

Bonifier le volet « ateliers d'artistes »

Trois pistes d'amélioration sont cependant proposées pour renforcer ce volet. D'abord, certaines personnes estiment qu'une proportion plus importante du bâtiment devrait être consacrée aux ateliers²⁶⁰. Ensuite, un regroupement d'organismes communautaires recommande que ces espaces soient attribués en priorité aux artistes du Mile End et suggère d'y réserver des locaux pour les artistes en émergence²⁶¹. Enfin, une citoyenne propose d'y intégrer un espace destiné aux jeunes du quartier afin qu'ils puissent développer leurs habiletés artistiques²⁶².

²⁵⁴ Alexander Licker, Pascal Henrard, D K, Eliza Clarke et Etienne Montenegro, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 1, 16, 19-20 et 26.

²⁵⁵ Pascal Henrard, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 16.

²⁵⁶ Présentation des résultats des interceptions, doc. 7.6, p. 14 et 23; Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 3; Olivia Bretheau, Caroline Bodson et Charles Gao, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 4, 15 et 18.

²⁵⁷ Heather Morrison, doc. 9.17; Caroline Bodson et Camille Muzzi, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 15 et 23.

²⁵⁸ Camille Muzzi, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 23.

²⁵⁹ Mémoire du Mile End et de la Main, transcription de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2025, doc. 6.2.1, p. 37.

²⁶⁰ Dylan Le Pors, Ozzy Delacroix, Ruth Morrison et Valentine Abraham, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 2, 4 et 17.

²⁶¹ CDC Plateau-Mont-Royal, doc. 9.15, p. 10-11.

²⁶² Camille Muzzi, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 23.



Hôtel

L'usage « hôtel » est sans nul doute le plus controversé : il suscite un appui marqué chez certaines personnes et une vive opposition chez d'autres.

— Manque d'options d'hébergement dans le secteur

Parmi les personnes favorables, plusieurs rappellent qu'alors que le Mile End est devenu une destination pour beaucoup de touristes, le secteur offre peu d'options d'hébergement pour ces derniers en dehors des hébergements touristiques de courte durée de type Airbnb²⁶³. Une résidente du quartier écrit que « *l'hôtel est une nécessité [...] pour [attirer] des gens du monde entier [dans] notre beau quartier sans utiliser [des locations de logement de courte durée]*²⁶⁴ ».

D'autres adhèrent à l'argument de la société immobilière selon lequel l'arrivée d'un hôtel dans le secteur pourrait capter une partie de la demande actuellement dirigée vers les locations de courte durée, contribuant ainsi à réduire leur nombre et, par conséquent, la pression qu'elles exercent sur le prix des logements dans le quartier²⁶⁵.

Enfin, un participant souligne que les coûts liés aux rénovations et à la transformation de l'immeuble justifient la nécessité d'un rendement élevé de l'investissement, ce qui rend la présence d'un hôtel particulièrement appropriée²⁶⁶.

— Opposition liée à la pertinence et à la viabilité de l'usage hôtelier

Chez les personnes opposées au projet hôtelier, l'argument principal est que cet usage ne répond pas à un besoin réel dans le quartier²⁶⁷. À ce propos, une participante souligne que certains hôtels situés à proximité ont dû fermer par manque de clientèle²⁶⁸. Plusieurs personnes participantes expriment également des doutes quant à la viabilité même du projet²⁶⁹.

²⁶³ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 7; Kristy Ironside, doc. 9.6; Katherine Smolyne, doc. 9.7; Miriam Sasseville, Camille Muzzi et Line Cournoyer, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 16, 23 et 28.

²⁶⁴ Camille Muzzi, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 23.

²⁶⁵ Patrick Donovan, Pascal Henrard et Nicolas Pfister, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 1 et 16-17.

²⁶⁶ Patrick Donovan, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 1.

²⁶⁷ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 7; Laura Eva Steinmander, doc. 9.5; Dylan Le Pors, Clementine Barberger, Aaron Vansintjan, Patrick Scanton, Richard Watkins et Yaffa Elling, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 2, 7-8, 11, 19 et 24.

²⁶⁸ Yaffa Elling, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 24.

²⁶⁹ Héritage Montréal, doc. 8.3, p. 3; Mary Ellen David, doc. 9.21.



Un regroupement d'organismes communautaires rappelle qu'un hôtel est déjà en construction dans le quartier, au 175, avenue Laurier Ouest²⁷⁰. Selon ce regroupement, le présent projet ne bénéficie par ailleurs que de peu de soutien local :

Les lettres d'appui présentées [...] proviennent d'acteurs situés à la limite sud ou à l'extérieur du Mile End. [...] le fait qu'aucun commerce de la rue Bernard, Saint-Viateur, Fairmont ou même du secteur Marconi-Alexandra n'ait donné un appui soulève des questions²⁷¹.

Toujours sur la question de la viabilité de l'usage « hôtel », un organisme note que de nombreux travaux sont prévus aux alentours du site dans les prochaines années — notamment ceux du viaduc Rosemont–Van Horne —, ce qui pourrait nuire aux activités hôtelières. Par ailleurs, un citoyen estime malavisé de placer un hôtel si près des voies ferrées. « *C'est un conflit majeur d'usage, écrit-il, peu importe le vitrage [...], le train se fera entendre²⁷².* »

Finalement, certaines personnes ne rejettent pas en soi l'idée d'un hôtel, mais s'opposent plutôt au type d'hébergement proposé, soit un hôtel de luxe. Elles suggèrent de convertir une partie — voire l'ensemble — de l'espace destiné à l'hôtel en auberge de jeunesse²⁷³. « *Ce type d'hébergement, explique l'une d'elles, attire souvent des [touristes] aux moyens plus modestes, mais curieux et ouverts à découvrir le quartier autrement²⁷⁴.* »

— Remplacer l'hôtel par d'autres usages

Chez les personnes opposées au projet d'hôtel, plusieurs souhaitent que cet usage soit entièrement mis de côté²⁷⁵. Certaines rappellent que de nombreux usages avaient été formulés par le public lors du premier exercice de consultation et qu'« aucune étude n'a été faite sur le potentiel d'implanter [ces usages] [...] [et d']en évaluer la viabilité financière²⁷⁶ ».

Parmi les options évoquées à l'époque²⁷⁷, deux sont réapparues au cours de la présente consultation pour remplacer l'usage hôtelier : l'ajout de logements et d'espaces communautaires. Une troisième proposition vise quant à elle à maintenir la fonction d'entrepôt du bâtiment.

²⁷⁰ CDC Plateau-Mont-Royal, doc. 9.15, p. 5.

²⁷¹ *Idem.*

²⁷² JB Milot, Opinions présentées en ligne, Autres commentaires, doc. 10.4, p. 2.

²⁷³ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p.7; Véronique Vigneault et Pascal Henrard, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 13 et 16.

²⁷⁴ Véronique Vigneault, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 13.

²⁷⁵ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p.7; ARCM TL, doc. 9.22, p. 2; Adriana Menghi et Emmanuel Guay, doc. 9.23, p. 6; Ozzy Delacroix, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 2.

²⁷⁶ Adriana Menghi et Emmanuel Guay, doc. 9.23, p. 4.

²⁷⁷ Voir Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Étude sur la transformation de l'entrepôt Van Horne, doc. 5.7, p. 25.



Transformer le bâtiment en immeuble de logements

De nombreuses personnes soulignent que Montréal traverse actuellement une importante crise du logement, doublée d'une crise de l'itinérance²⁷⁸, et souhaiteraient par conséquent que l'entrepôt soit converti en immeuble résidentiel. Le logement constitue d'ailleurs, et de loin, l'usage le plus fréquemment proposé pour remplacer l'hôtel : il est appuyé par un peu plus de 9 % des personnes interrogées lors des interceptions²⁷⁹, une personne ayant présenté son opinion devant la commission²⁸⁰, huit mémoires²⁸¹ et 55 contributions en ligne²⁸². Du reste, les propositions couvrent un large éventail de logements : lucratifs, hors marché, sociaux, abordables, étudiants ou en coopérative.

Consacrer le bâtiment à des usages communautaires

Selon des personnes participantes, le secteur manque d'espaces communautaires²⁸³ et les organismes peinent à trouver des locaux abordables²⁸⁴. Ainsi, un grand nombre aimerait qu'une partie ou la totalité de l'espace prévu pour l'hôtel soit plutôt consacrée à des locaux destinés à des organismes communautaires²⁸⁵.

²⁷⁸ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 17; Marie Faribault, doc. 8.6, p. 62; Paulette Lachance, doc. 9.11; Chloe LN, doc. 9.14, Selina Neve, doc. 9.16; p. 2; Malcolm Fraser, doc. 9.19; Séraphore, doc. 9.20, p. 2; Alexis Zhou, doc. 9.24, p. 1-2; Anna Finnigan, Vijay Kolinjivadi, Josian Neveu, Colin St-Cyr Duhamel, Janyck Beaulieu, Taima Fortin, Patrick Scanlon, Anouk Val, Kevin Jagernauth, Maud Caous, Jessica Côté, Matisse Gagnon, Valentine Abraham, Charles Gao, Tiffanie Boffa, Léo Coupal-Lafleur et Paulette Lachance, Opinions présentées en ligne, Usages, p. 4-6, 9, 11, 13, 16-18, 20 et 25; Jesse Holdbrook, Opinions présentées en ligne, Autres commentaires, doc. 10.4, p. 2.

²⁷⁹ Présentation des résultats des interceptions, doc. 7.6, p. 14 et 23.

²⁸⁰ Marie Faribault, doc. 8.6, p. 62.

²⁸¹ Chesley Walsh, doc. 9.4; Kristy Ironside, doc. 9.6; Paulette Lachance, doc. 9.11; Max Douglas, doc. 9.12; Selina Neve, doc. 9.16; Parisa Anonby, doc. 9.18; Malcom Fraser, doc. 9.19; Alexis Zhou, doc. 9.24, p. 1-2.

²⁸² Alexander Licker, Jacob Tarasofsky, Dylan Le Pors, Ozzy Delacroix, Emmanuelle Bonneau-Lebleu, Marines Mejia, Damaris Rose, Anna Finnigan, Ty Sundquist, Chandni Patel, Antoine Fleitz, Vijay Kolinjivadi, Chalesey Ancliffe, Josian Neveu, Clementine Barberger, Aaron Vansintjan, Sylvie Fafard, Colin St-Cyr Duhamel, Janyck Beaulieu, Nathalie Fortin, Taima Fortin, Sarah Chamailard, Patrick Scanlon, Stanko Josimov, Anouk Val, Marines Mejia, Valérie Richard, Maud Caous, Caroline Perron, Sonia Varnier, Geneviève L'Heureux, Kim Varuco, Nicolas Comtois, Pascal Henrard, Jessica Côté, Matisse Gagnon, Hanna Ledwell, Valentine Abraham, Charles Gao, Renata Januchowska, Richard Watkins, D K, Tiffani Boffa, Romain Roche, Eugène Berlinger, Yaffe Elling, Lizzie Chuprun, Léo Coupal-Lafleur, Paulette Lachance, Francis Sheridan Paré, Etienne Montenegro, Vanessage Georges et Joanne Fournier, Opinions présentées en ligne, Usages, p. 1-27; Jesse Holdbrook et Marsel Dorais, Opinions présentées en ligne, Autres commentaires, doc. 10.4, p. 2 et 4.

²⁸³ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 17; Chloé L.N., doc. 9.14, p. 1-2;

²⁸⁴ Jessica Côté, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 6; Anne Isabelle Roussy, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 4.

²⁸⁵ Présentation des résultats des interceptions, doc. 7.6, p. 14 et 23; Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 17; Mile End Ensemble, doc. 8.7, p. 79; Chesley Walsh, doc. 9.4; Laura Eva Steinmander, doc. 9.5; Max Douglas, doc. 9.12; Chloé L.N., doc. 9.14, p. 2; Adriana Menghi et Emmanuel Guay, doc. 9.23, p. 6; Alexis Zhou, doc. 9.24, p. 1; Alexander Licker, Chandni Patel, Josian Neveu, Clementine Barberger, Aaron Vansintjan, Colin St-Cyr Duhamel, Sarah Chamailard, Katie McLean, Alexandra Apple, Stanko Josimov, Kevin Jagernauth, Karine Léonard Brouillet, Jessica Côté, Tiffanie Boffa, Romain Roche, Francis Sheridan Paré, Etienne Montenegro, Vanessa; Georges, Joanne Fournier et Camille Pont, Opinions présentées en ligne, Usages, p. 1-29; Schneider Rainville, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 3.



Quelques personnes évoquent aussi la possibilité d'une réappropriation complètement communautaire du bâtiment, en s'inspirant notamment du Bâtiment 7 dans le quartier Pointe-Saint-Charles, du projet Darwin à Bordeaux ou encore de l'Usine à Genève²⁸⁶. À ce propos, un participant écrit :

l'Entrepôt Van Horne devrait être extirpé de la logique spéculative immobilière et devenir ce qu'on appelle un « commun urbain » — un endroit autogéré pour et par la communauté et le voisinage [...] Nous avons besoin d'un espace [...] [dont nous pouvons] décider collectivement de [la] fonction [...] [afin de] maximiser les retombées positives pour le voisinage²⁸⁷.

Maintenir l'usage industriel du bâtiment

Un participant propose à la Ville de ne pas adopter le projet de règlement et de maintenir l'usage industriel du bâtiment. Selon lui, il serait facile pour la société immobilière de trouver une fonction industrielle économiquement viable pour l'immeuble, même si moins rentable qu'un pôle touristique de luxe. « C'est à moyen terme, conclut-il, la possibilité la plus saine pour le tissu social et la communauté du quartier du Mile End²⁸⁸ ».

D'autres personnes recommandent que le bâtiment conserve sa vocation d'origine, soit celle d'entrepôt. Une d'elles estime qu'il s'agit là de la solution ayant le moins d'impacts négatifs sur l'abordabilité du quartier²⁸⁹.

Une autre personne propose de convertir l'entrepôt en centre de distribution de marchandises à faible impact environnemental. Dans cette perspective, le bâtiment recevrait les livraisons par train, qui seraient ensuite redistribuées par vélo cargo à assistance électrique. Selon ses estimations, une telle infrastructure pourrait desservir efficacement un territoire d'environ 3,5 km de rayon²⁹⁰.

Espaces communautaires

Le projet de règlement permettrait l'usage « activités communautaires et socioculturelles » dans tous les étages du bâtiment. Dans la mouture actuelle du projet, la société immobilière prévoit qu'un

²⁸⁶ Louis-Maxime Joly, doc. 8.5, p. 57; Romain Roche et Francis Sheridan Paré, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 22 et 25-26.

²⁸⁷ Romain Roche, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 22.

²⁸⁸ Jean-Christophe Leblond, doc. 9.13, p. 3.

²⁸⁹ Thomas Lecuyer, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 26.

²⁹⁰ Francis Lapierre, doc. 8.1, p. 2-3.



espace d'environ 185 m² (2 000 pi²) au rez-de-chaussée du bâtiment existant serve à la fois d'espace communautaire et de lieu de diffusion²⁹¹. Elle évoque également « *le potentiel [...] dans la zone d'ateliers d'artistes d'inclure certains organismes communautaires, sans toutefois compromettre l'ensemble des espaces pour les artistes*²⁹² ».

Quatre éléments principaux ressortent des commentaires portant sur les espaces communautaires : le manque de clarté quant à leur place et à leur forme, la confusion fréquente entre organismes communautaires et organismes culturels dans le document de présentation, l'insuffisance de l'espace prévu pour répondre aux besoins, et enfin, la possibilité de cohabitation entre usages communautaires, culturels et commerciaux. Ils sont détaillés ci-après.

— Clarifier la place et la forme des espaces communautaires

Plusieurs personnes soulignent le manque de clarté entourant la place et la forme concrètes des espaces communautaires prévus dans le projet. Selon elles, cette ambiguïté laisse craindre qu'il y ait, en pratique, peu d'espaces véritablement communautaires, alors même qu'il s'agit d'un besoin essentiel du secteur²⁹³. Ces personnes insistent sur la nécessité de préciser clairement la forme et la place du ou des espaces communautaires dans le projet afin d'assurer l'accès à des lieux véritablement dédiés aux besoins de la communauté et d'éviter tout glissement lié à un élargissement trop vague des usages admissibles²⁹⁴.

Certaines personnes recommandent même de prévoir des espaces offrant des services communautaires précis. Parmi les propositions les plus fréquentes figurent des services pour les personnes en situation d'itinérance (hébergement d'urgence ou de transition, haltes-chaud et haltes-répit, centres de jour ou de soir)²⁹⁵. D'autres suggèrent de mettre en place un centre communautaire pour Autochtones²⁹⁶, une coopérative pour personnes à faible revenu²⁹⁷ et un théâtre communautaire inspiré du modèle du Théâtre Aphasique²⁹⁸.

²⁹¹ Rester Management, Document de présentation, doc. 3.1, p. 16-17; Thomas Balaban, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 47; Steven Sebag, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 48-49.

²⁹² Thomas Balaban, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 47.

²⁹³ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 7-8; Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 5; Mary Ellen David, doc. 9.21.

²⁹⁴ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 8; Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 5.

²⁹⁵ Mile End Ensemble, doc. 8.7, p. 79; Chloé L.N., doc. 9.14, p. 2; Karine Léonard Brouillet et Anouk Val, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 11 et 14; Pierre Yves Thériault, Opinions présentées en ligne, Autres commentaires, doc. 10.4, p. 1.

²⁹⁶ Chloé L. N., doc. 9.14, p. 2; Nicole Khoury, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 22.

²⁹⁷ Schneider Rainville, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 3.

²⁹⁸ Nicole Khoury, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 22.



— Distinguer clairement espaces communautaires et espaces culturels

Un regroupement d'organismes communautaires signale que la société immobilière confond les organismes communautaires et les organismes culturels, alors que ces deux types d'organismes ont des missions et des besoins différents. Selon le regroupement, cette confusion amènerait la société immobilière à faussement présenter les ateliers d'artiste abordables et l'espace de diffusion comme des espaces communautaires²⁹⁹. « *Bien que le projet prévoie des espaces culturels, écrit-il, il faut être très clair : le projet n'inclut pas de véritables lieux accessibles au milieu communautaire*³⁰⁰ ». Le groupe souhaiterait donc que la société immobilière distingue explicitement les espaces culturels et les espaces communautaires dans le projet et qu'elle présente le lieu de diffusion comme faisant partie du premier groupe et non du second³⁰¹.

— Augmenter l'espace dédié aux activités communautaires

Considérant les enjeux déjà mentionnés auxquels fait face le milieu communautaire local — soit la difficulté pour les organismes de trouver des locaux abordables et le manque d'espaces communautaires dans le secteur³⁰² —, plusieurs personnes jugent qu'un seul espace de 185 m² (2 000 pi²), qui doit en outre servir de lieu de diffusion, s'avère insuffisant. Par ailleurs, comme le remarque une participante, « *plusieurs [organismes du Mile End et de la Petite-Italie] cherchent des espaces plus vastes que ce que propose le projet actuel*³⁰³ ».

Ainsi, comme indiqué plus haut³⁰⁴, une large part du public souhaite qu'indépendamment du maintien ou non de l'usage « hôtel », le projet prévoit un plus grand nombre d'espaces communautaires. Certaines personnes proposent d'inscrire au règlement un pourcentage minimal d'espace devant être réservé aux activités communautaires, comme c'est actuellement le cas pour les ateliers d'artistes³⁰⁵.

— Aménager des espaces polyvalents au rez-de-chaussée

Finalement, certaines personnes proposent d'aménager les espaces du rez-de-chaussée de manière à accueillir simultanément des activités communautaires, culturelles et commerciales. L'idée serait de créer des lieux polyvalents où ces usages pourraient coexister et mutualiser leurs ressources.

²⁹⁹ CDC Plateau-Mont-Royal, doc. 9.15, p. 8.

³⁰⁰ *Idem.*

³⁰¹ *Ibid.*, p. 9.

³⁰² Voir *supra*, p. 55.

³⁰³ Anne Isabelle Roussy, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 4.

³⁰⁴ Voir *supra*, p. 55.

³⁰⁵ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 8.



Le partage, expliquent-elles, pourrait s'effectuer selon une organisation horaire ou spatiale, mais, dans tous les cas, un tel aménagement permettrait de concilier deux objectifs : offrir des espaces communautaires répondant aux besoins de la population locale tout en maintenant une activité commerciale capable d'animer le rez-de-chaussée et de renforcer la viabilité économique du projet³⁰⁶.

Espaces commerciaux

L'intégration d'espaces commerciaux au projet a suscité des réactions opposées. Certaines personnes y voient un apport positif³⁰⁷. Comme le note une participante, « *un espace commercial rénové serait une grande amélioration par rapport au bâtiment abandonné tel qu'il est actuellement*³⁰⁸ ». D'autres, en revanche, s'opposent fermement à l'inclusion de tout espace commercial dans le projet³⁰⁹.

— Garantir l'abordabilité des espaces commerciaux

À mi-chemin de ces positions, plusieurs soulèvent des préoccupations liées à l'abordabilité du volet commercial. Ces personnes craignent que celui-ci se limite à des commerces de luxe aux loyers élevés, inaccessibles pour les commerces de proximité, et offrant des produits peu adaptés aux besoins de la communauté locale³¹⁰.

Pour répondre à ces préoccupations, des personnes participantes suggèrent d'intégrer des espaces commerciaux de petite taille, à loyer abordable, afin de permettre l'implantation d'entreprises locales³¹¹. D'autres recommandent de cibler les commerces en fonction des besoins du quartier, comme des commerces d'alimentation, une pharmacie ou un dépanneur³¹².

Espaces de bureaux

Les quelques commentaires portant sur les espaces de bureaux expriment surtout des réserves à l'égard de la viabilité de ce volet du projet. Des personnes doutent en effet de la pertinence d'ajouter de nouveaux bureaux dans un contexte où le télétravail est de plus en plus répandu et où de

³⁰⁶ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 8-9.

³⁰⁷ Kristy Ironside, doc. 9.6; Katherine Smolynec, doc. 9.7.

³⁰⁸ Katherine Smolynec, doc. 9.7.

³⁰⁹ Stanko Josimov, Marie-Noëlle Rondeau et Pascal Henrard, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 11-12 et 16.

³¹⁰ Chloe LN, Adriana Menghi, Emmanuel Guay, Veronika Botsu, Vijay Kolinjivadi, Tiffanie Boffa et Léo Coupal-Lafleur, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 1, 3, 4-6, 20-21 et 25.

³¹¹ Ty Sundquist et Tiffanie Boffa, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 5 et 20-21.

³¹² Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 8; Clementine Barberger, Angelina Smolynec et Sarah Chamaillard, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 7-8 et 10.



nombreux espaces demeurent vacants au centre-ville³¹³.

Belvédère sur le toit

Bien que le belvédère ne soit pas un usage en soi, il s'agit d'une composante importante quant à l'occupation du bâtiment. La société immobilière précise que le belvédère sur le toit serait accessible au public durant les heures d'ouverture du bâtiment, mais sous certaines conditions de contrôle³¹⁴. La possibilité que le public ait accès au belvédère suscite un accueil très positif³¹⁵. Durant les interceptions, près de 14 % des personnes interrogées estimaient que l'accès public au belvédère constituait un élément déterminant de la réussite du projet³¹⁶. Cela dit, certaines personnes expriment des inquiétudes quant aux conditions de contrôle de cet accès.

Plusieurs soulignent le manque de précision entourant les modalités envisagées. Cette ambiguïté alimente la crainte qu'un encadrement trop restrictif soit mis en place, rendant l'accès difficile pour la communauté ou excluant, de fait, certaines populations marginalisées³¹⁷. Comme l'explique un regroupement d'organismes communautaires, *« il serait regrettable que [l'acceptabilité sociale] du projet repose sur la promesse d'un espace dit "public", pour ensuite voir ce caractère public progressivement restreint ou retiré³¹⁸ »*.

Des personnes participantes proposent donc que la société immobilière définisse clairement les paramètres d'accès — notamment les heures d'ouverture et le parcours d'entrée — afin d'éliminer toute ambiguïté³¹⁹. Un groupe souhaite également obtenir des garanties que l'accès public au belvédère sera possible sans obligation de consommer au restaurant et sans être réservé, même implicitement, aux personnes correspondant davantage au profil socio-économique de la clientèle de l'hôtel et du restaurant. Selon ce groupe, l'accès public au belvédère devrait constituer une condition à l'adoption du règlement³²⁰.

³¹³ Louis Maxime-Joly, doc. 8.5, p. 60; Laura Eva Steinmander, doc. 9.5; CDC du Plateau-Mont-Royal, doc. 9.15, p. 4.

³¹⁴ Thomas Balaban, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 19.

³¹⁵ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 9; NOMAD Nation, doc. 9.10; Patrick Donovan et Henri Nessler, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 1 et 4; Imane C, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 1.

³¹⁶ Présentation des résultats des interceptions, doc. 7.6, p. 14 et 24.

³¹⁷ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 9; Louis-Maxime Joly, doc. 8.5, p. 51; CDC Plateau-Mont-Royal, doc. 9.15, p. 12.

³¹⁸ CDC Plateau-Mont-Royal, doc. 9.15, p. 12.

³¹⁹ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 9.

³²⁰ *Idem*.



Absence d'équipements sportifs

Bien que le projet soumis à la consultation n'inclue aucun équipement sportif, certaines personnes estiment que l'entrepôt constituerait un lieu particulièrement approprié pour en accueillir.

Un organisme rappelle qu'un important parc de planche à roulettes se trouve à proximité de l'entrepôt, mais que celui-ci n'est utilisable que par beau temps. Or, les adeptes des sports à roulettes disposent de très peu d'options intérieures dans le secteur³²¹.

Selon l'organisme, l'entrepôt constituerait un endroit idéal pour accueillir un parc intérieur. Il ajoute :

La culture du skateboard étant intrinsèquement liée aux arts visuels [...] même à la musique et aux arts performatifs, le lien avec l'histoire culturelle du Mile End [en plus de] l'emplacement [...] en font un espace de choix pour rassembler ces communautés sous un même toit et permettre des partages intermédiés et intergénérationnels à travers l'art et la culture³²².

Ensuite, toujours en matière d'équipements sportifs, d'autres personnes suggèrent d'aménager une piscine municipale à l'intérieur de l'entrepôt³²³.

2.5 Gouvernance

De nombreuses inquiétudes ont été exprimées concernant les enjeux de gouvernance reliés au projet. Les enjeux identifiés portent généralement sur l'arrimage de la planification entre les divers acteurs (ville-centre, arrondissements, société immobilière, société civile et citoyens), le développement durable ainsi que les outils de développement économique et communautaire susceptibles de garantir la pérennité de l'abordabilité des ateliers d'artistes.

2.5.1 Arrimage de la planification entre les diverses parties prenantes

La question de la planification entre les diverses parties prenantes a suscité de nombreux commentaires. Un groupe citoyen dit apprécier « la reconnaissance de l'importance d'une approche multipartite quant à l'intégration urbaine du projet dans son contexte³²⁴ ». À l'inverse, un organisme insiste sur les risques d'une mauvaise coordination : « il y a des dangers aussi de doubler certains travaux, d'ouvrir la rue, de fermer, de [rouvrir]³²⁵ ».

³²¹ JM Court, doc. 9.8, p. 1.

³²² *Ibid.*, p. 2.

³²³ Damaris Rose, Marie-Noëlle Rondeau, Aytaç Göksu et Joanne Fournier, Opinions présentées en ligne, Usages, p. 3, 12, 14 et 27.

³²⁴ Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 1-2.

³²⁵ Héritage Montréal, Transcription de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2025, doc. 6.2.1, p. 11-12.



Pour limiter ces risques, plusieurs mesures sont proposées. Étant donné que les arrondissements du Plateau-Mont-Royal et de Rosemont–La Petite-Patrie, de concert avec les équipes de la Ville, mènent actuellement des études sur les différents projets du secteur, un organisme recommande que la société immobilière collabore à ces démarches et que les acteurs locaux soient consultés afin de mieux articuler le projet au redéveloppement du secteur. L'organisme suggère également de penser ce redéveloppement en phasage et de séquencer les travaux de manière à minimiser les impacts des chantiers sur le milieu et notamment sur le projet hôtelier³²⁶.

Compte tenu des interventions à venir dans le secteur, un groupe citoyen estime qu'il s'agit d'une démarche fondamentale :

des travaux d'infrastructure seront requis pour adapter les services d'aqueduc et d'égout aux besoins des nouveaux usages du bâtiment [...], des interventions majeures sont à venir prochainement avec la reconstruction du viaduc, d'éventuels projets d'aménagement se dessinent aux abords de la voie ferrée, avec les réaménagements éventuels des infrastructures viaires que tout cela suppose. Compte tenu de ce branle-bas local à venir, nous pensons que le promoteur ne pourra faire cavalier seul³²⁷.

Au-delà des acteurs privés et institutionnels, un organisme insiste sur l'importance de « *favoriser une gouvernance plus inclusive et démocratique³²⁸* » en rendant les consultations publiques plus contraignantes pour « *assurer un véritable pouvoir décisionnel [à la population] lors de ces consultations³²⁹* ». Il poursuit en insistant sur la nécessité non seulement d'inclure les représentations citoyennes et communautaires permanentes siégeant systématiquement lors des prises de décision sur les projets d'envergure dans leur quartier, mais aussi d'exiger des sociétés immobilières et des instances publiques qu'elles « *rendent accessibles toutes les études d'impacts (social, environnemental, patrimonial) avant l'approbation d'un projet³³⁰* ».

L'idée d'impliquer la communauté pour la suite du projet est partagée par plusieurs personnes participantes souhaitant l'établissement d'un partenariat avec une instance de concertation permanente, composée notamment de personnes représentant le milieu artistique et communautaire ainsi que les arrondissements du Plateau-Mont-Royal et Rosemont–La Petite-Patrie³³¹. L'implication et la consultation devraient, selon elles, s'étendre aux personnes de la Communauté des Possibles qui

³²⁶ Héritage Montréal, Transcription de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2025, doc. 6.2.1, p. 8-9 et 11.

³²⁷ Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 3.

³²⁸ CDC Plateau-Mont-Royal, doc. 9.15, p. 15.

³²⁹ *Idem.*

³³⁰ *Idem.*

³³¹ Adriana Menghi et Emmanuel Guay, doc. 9.23, p. 7.



font déjà des activités dans la rue Bernard entre le boulevard Saint-Laurent et la rue de Gaspé, aux jeunes pratiquant la planche à roulettes sous le viaduc Rosemont–Van Horne ainsi qu'aux cyclistes³³².

Du reste, un regroupement d'organismes communautaires déplore que l'accent soit principalement mis sur les aspects réglementaires, techniques et architecturaux au détriment des répercussions sur le tissu socio-économique du quartier, largement sous-estimées, et s'est dit préoccupé « *par l'influence grandissante des [sociétés immobilières] et par la marge de manœuvre que leur accordent les autorités publiques dans la transformation du paysage montréalais*³³³ ». Il précise également que le développement urbain « *semble devenir le fruit d'intérêts privés, au détriment d'une vision collective portée par les institutions publiques et [la population]*³³⁴ ».

2.5.2 Développement durable

Plusieurs personnes remarquent que la question de l'empreinte écologique du projet est peu abordée par la société immobilière³³⁵. Elles aimeraient que le projet se dote d'objectifs en matière de carboneutralité et de performance³³⁶. Certaines estiment que les deux bâtiments devraient obtenir une certification environnementale, telle que LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), afin d'en faire des modèles d'efficacité énergétique, notamment en intégrant un système géothermique ou des panneaux solaires³³⁷. Dans la même veine, un organisme considère que :

*Le chauffage de l'eau et de l'air doit être sans énergie fossile, idéalement par géothermie ou sinon par thermopompes à air hautement efficaces. Les restaurants devront utiliser des cuisinières à induction. L'éclairage devra être [à] DEL (diodes électroluminescentes). Il pourrait aussi y avoir des panneaux solaires sur le toit par l'espace non occupé par la serre. Les murs pourraient être végétalisés avec des plantes grimpantes afin de réduire les îlots de chaleur [...] Si vous mettez des critères de carboneutralité, c'est une [occasion] d'en faire un projet phare, un modèle inspirant*³³⁸.

Un citoyen soutient, quant à lui, que le bâtiment « *pourrait devenir un symbole de construction durable en innovant dans les techniques de construction passive et en encourageant la biodiversité (par exemple, murs de mousse, toits verts, jardins de plantes sauvages indigènes, ruches et habitats pour*

³³² Paulette Lachance, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 4.

³³³ CDC Plateau-Mont-Royal, doc. 9.15, p. 14.

³³⁴ *Ibid.*

³³⁵ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 5.

³³⁶ Présentation des résultats des interceptions, doc. 7.6, p. 14, 17, 26 et 33.

³³⁷ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 5.

³³⁸ Pour nos enfants/For Our Kids, doc. 9.2.



oiseaux)³³⁹ ». S'exprimant en faveur de la serre sur le toit, il considère toutefois qu'il « *faudrait aller plus loin et en faire un toit végétalisé afin d'améliorer la biodiversité et l'isolation, tout en y installant des panneaux solaires*³⁴⁰ ». Un autre estime qu'il « *serait essentiel d'imposer une étude d'impact [...] environnemental complète, afin d'évaluer les effets du projet sur [...] la circulation [et] la biodiversité urbaine*³⁴¹ ».

Enfin, des personnes participantes suggèrent de planifier les usages selon les principes de l'économie circulaire, par exemple à travers une gestion écologique des matières résiduelles ou la mutualisation des ressources entre les différentes fonctions³⁴². Une citoyenne « *aime l'idée d'intégrer un espace d'agriculture urbaine [et] de verdissement afin d'accroître la résilience du bâtiment face aux changements climatiques*³⁴³ ». Elle poursuit :

*cet espace pourrait constituer un pôle de résilience tel que mentionné dans le Plan Climat de Montréal [et héberger] une chaire de recherche universitaire sur ces questions, ce qui permettrait de mobiliser des financements de recherche et d'assurer la pérennité des usages*³⁴⁴.

2.5.3 Outils de développement économique et communautaire

Une des principales préoccupations exprimées par les personnes participantes est l'abordabilité des ateliers d'artistes à long terme. Pour ces ateliers, l'organisme LAB prévoit de fixer le loyer à environ 50 % du prix courant, c'est-à-dire environ 130 dollars le mètre carré (12 dollars le pied carré), alors que ce prix atteint 270 dollars le mètre carré (25 dollars le pied carré)³⁴⁵. Précisant le modèle d'affaires de l'organisme, LAB poursuit :

*la mission de notre organisme, c'est d'offrir des ateliers à prix abordables. On n'a absolument aucun intérêt à augmenter les loyers pour augmenter nos bénéfices. [...] On va plutôt y aller avec le développement d'une offre de services ou essayer de voir comment [...] on peut augmenter les revenus des services offerts ou des subventions disponibles pour assurer que les loyers restent bas*³⁴⁶.

³³⁹ Charles Gao, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 18.

³⁴⁰ *Idem.*

³⁴¹ Alexis Zhou, doc. 9.24, p. 1.

³⁴² Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 5.

³⁴³ Clementine Barberger, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 7.

³⁴⁴ *Idem.*

³⁴⁵ Compte-rendu de la rencontre entre l'OCPM et Les Ateliers Belleville (LAB), doc. 7.5, p. 3.

³⁴⁶ Les Ateliers Belleville (LAB), doc. 8.4, p. 44.



En ce qui a trait aux garanties, la société immobilière et LAB comptent conclure une entente d'usufruit de 20 ans³⁴⁷. Cependant, l'entente est loin de répondre aux inquiétudes concernant l'abordabilité à long terme, incluant celles de LAB :

on n'a pas de plan particulier à vous montrer. Vous comprendrez que nous, on n'est pas dans une démarche d'investissement. On n'a pas impliqué un maximum de ressources financières pour développer le projet. Pour nous, il sera question d'avancer lorsque le projet sera confirmé, puisque la Ville pourra nous soutenir [pour ce qui est] du financement pour l'aménagement des espaces³⁴⁸.

À l'enjeu de l'abordabilité des ateliers d'artistes s'ajoute celui du « maintien d'une culture locale qui a toujours su offrir aux artistes [en émergence] des lieux de travail qui sachent répondre à leurs besoins³⁴⁹ ». À ce sujet, un groupe citoyen écrit :

Nous tenons à exprimer notre inquiétude devant le manque de critères qui nous semblent essentiels pour assurer le succès et la pérennité de cet incontournable volet du projet qui participe à la création du patrimoine du futur [...] Nous nous questionnons également sur la durée du contrat qui lie [la société immobilière] aux Ateliers Belleville, sur les clauses de renouvellement de ce contrat, et sur la potentielle cession de cette entente envers un autre organisme avec la même mission. L'item 8 du projet de Convention d'usufruit n'apporte pas de réponse à ces questionnements, et laisse la porte ouverte à d'éventuelles dispositions qui pourraient mettre en péril la survie de locaux abordables pour artistes³⁵⁰.

Par ailleurs, plusieurs des préoccupations des personnes participantes concernant l'abordabilité à long terme des ateliers sont fondées sur des précédents. En effet, dans le secteur, fait valoir une personne, les ateliers d'artistes deviennent inabordables au fil du temps et les artistes perdent leur atelier en raison des hausses de loyers successives³⁵¹. À ce sujet, un organisme rappelle que certains projets d'ateliers d'artistes abordables, mis en place dans le secteur il y a 10, 15 ou 20 ans, n'ont pas pu maintenir leur abordabilité au-delà de la période prévue dans les ententes initiales³⁵². Un citoyen soutient en outre qu'un projet similaire, à savoir le regroupement Pied Carré, a beaucoup de mal à maintenir l'abordabilité de ses espaces, même si un règlement de l'arrondissement la protège³⁵³.

³⁴⁷ Simon Lemieux, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1, p. 68.

³⁴⁸ Les Ateliers Belleville (LAB), doc. 8.4, p. 41.

³⁴⁹ Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 3.

³⁵⁰ *Ibid.*, p. 4.

³⁵¹ Ty Sundquist, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 5.

³⁵² Héritage Montréal, Transcription de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2025, doc. 6.2.1, p. 14.

³⁵³ Jean-Christophe Leblond, doc. 9.13, p. 3.



Ainsi, le problème de l'abordabilité à long terme des ateliers d'artistes pose problème pour plusieurs³⁵⁴. En effet, cette abordabilité ne repose sur aucun engagement légal. Or, note une personne, « *l'expérience montre que ces promesses s'érodent souvent avec le temps. Sans cadre réglementaire solide, ces lieux risquent de disparaître au profit d'activités plus lucratives*³⁵⁵ ».

Une autre préoccupation concerne la définition de l'abordabilité. Durant l'atelier participatif, plusieurs ont déploré le fait qu'elle soit définie uniquement en fonction du marché. Selon ces personnes, l'abordabilité devrait plutôt être calculée selon la capacité des artistes à payer³⁵⁶.

Face aux nombreux enjeux soulevés, on indique que la pérennité de l'abordabilité des loyers pour les ateliers d'artistes est un aspect du projet qui gagnerait à être clarifié. Pour cette raison, insiste un organisme, les mécanismes qui seront mis en place pour garantir la pérennité de la vocation sociale et communautaire des locaux situés au rez-de-chaussée doivent être clairement établis³⁵⁷.

Dans ce contexte, un regroupement d'organismes communautaires appelle à une double responsabilité : celle de la société immobilière qui devrait « *assumer pleinement [sa] responsabilité sociale et contribuer à bâtir une ville inclusive et accessible à l'ensemble de la population*³⁵⁸ », et celle des pouvoirs publics qui doivent mettre en place des cadres plus exigeants, « *afin que les bénéfices de certains projets de redéveloppement soient véritablement redistribués au profit de la collectivité*³⁵⁹ ».

Dans une vision urbaine inclusive, équitable et socialement responsable, explique ce regroupement, il est nécessaire de « *renforcer l'encadrement public du développement immobilier en s'assurant que les dérogations réglementaires (densité, hauteur, usage) et les changements de zonage ne [sont] accordés qu'en échange [d'avantages] tangibles pour la collectivité*³⁶⁰ ». Ces avantages pourraient inclure du logement abordable, des espaces communautaires, et l'accès public à certains espaces. Il s'agirait également d'obliger les sociétés immobilières ne pouvant pas intégrer de logements sociaux dans leur projet « à verser une contribution à un fonds municipal dédié à l'habitation sociale et à la préservation du patrimoine³⁶¹ ».

³⁵⁴ Adriana Menghi et Emmanuel Guay, doc. 9.23, p. 4.

³⁵⁵ Alexis Zhou, doc. 9.24, p. 1.

³⁵⁶ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 6.

³⁵⁷ Charlotte Montfils-Ratelle, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 9.

³⁵⁸ CDC Plateau-Mont-Royal, doc. 9.15, p. 14.

³⁵⁹ *Idem.*

³⁶⁰ *Idem.*

³⁶¹ *Idem.*



Toujours dans l'optique de garantir l'accessibilité et l'abordabilité des ateliers d'artistes, un groupe citoyen demande à l'arrondissement et à la Ville de « *ne pas donner de permis [à la société immobilière] tant et aussi longtemps que les termes du contrat d'usufruit n'auront pas été clairement établis*³⁶² ». Plus précisément, ce groupe considère qu'avant l'octroi du permis, la définition de « loyer abordable », son mécanisme de fixation et d'indexation, le terme de l'entente, les conditions de renouvellement et, le cas échéant, de sa cession à un autre organisme qui prendrait le relais devraient être clarifiées³⁶³.

Cet organisme propose également que l'entente entre la société immobilière et LAB intègre les modalités suivantes : des espaces réservés à des artistes en émergence, une durée maximale de bail afin de favoriser la relève, la création d'un programme d'artiste en résidence permettant à des artistes en début de carrière de profiter gratuitement d'un atelier pour une période d'un à deux ans, ainsi qu'un lieu d'exposition et de vente d'œuvres des artistes³⁶⁴.

Enfin, il est proposé de prévoir une disposition permettant de garantir la pérennité de l'abordabilité des ateliers³⁶⁵. Lors de l'atelier participatif, des personnes participantes ont suggéré de confier la gestion des ateliers à une fiducie d'utilité sociale (FUS), afin de garantir la pérennité de leur abordabilité³⁶⁶. On estime que le recours à cet outil permettrait de verrouiller la vocation sociale du patrimoine bâti pour l'extraire durablement des logiques spéculatives³⁶⁷. La fiducie foncière Angus Louis Roquet est citée en exemple. Pour une citoyenne, un tel projet pourrait être soutenu financièrement par des programmes de différents paliers de gouvernement sans oublier les partenaires universitaires, les contributions philanthropiques ainsi que les outils de finance solidaire³⁶⁸.

Sous un autre angle, un organisme recommande que la Ville « *explore pleinement les possibilités offertes par le congé de taxes municipales pour les projets culturels, un outil qui permettrait d'assurer une certaine pérennité économique des ateliers d'artistes*³⁶⁹ ». L'organisme poursuit :

il y a une réflexion à avoir sur comment on assure justement l'abordabilité de ce genre de lieu [...]. Il faut trouver des outils où on aurait une pérennité continue. Il y a des choses à explorer dans le congé de taxes pour la culture, dans les engagements

³⁶² Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 5.

³⁶³ *Idem.*

³⁶⁴ *Idem.*

³⁶⁵ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 7.

³⁶⁶ *Idem.*

³⁶⁷ Clementine Barberger et Matisse Gagnon, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 7 et 16-17.

³⁶⁸ Clementine Barberger, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 7.

³⁶⁹ Héritage Montréal, Transcription de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2025, doc. 6.2.1, p. 8.



contractuels, que ce soit le contrat de vente ou que ce soit dans [la conception d'ententes avec la société immobilière]³⁷⁰.

Sur ce point, LAB estime qu'une exemption de taxes municipales permettrait à l'organisme d'économiser environ 300 000 dollars par année³⁷¹. Par ailleurs, mentionne un groupe citoyen, l'engagement des instances municipales à soutenir le projet d'offres d'ateliers d'artistes à prix abordables passe nécessairement par la « mise en œuvre des programmes et leviers municipaux sur lesquels [la société immobilière] compte pour permettre aux Ateliers Belleville de répondre à ses engagements, et ce, pour toute la durée du contrat d'usufruit³⁷² ».

Enfin, un regroupement d'organismes souligne le recul de l'engagement public dans l'entretien, le redéveloppement et la mise en valeur du patrimoine bâti partout à Montréal. Cela ouvrirait la porte, insiste ce regroupement, à une privatisation croissante de la ville³⁷³. Il propose de :

réaffirmer le rôle des pouvoirs publics dans la planification urbaine [par l'utilisation du] droit de préemption pour accroître l'acquisition de terrains ou de bâtiments stratégiques (surtout patrimoniaux) par la Ville pour en préserver l'usage collectif ou y développer des projets non spéculatifs [et en encourageant] la propriété collective et non spéculative en soutenant activement les organismes à but non lucratif, coopératives d'habitation et fiducies foncières communautaires [plutôt que de compter sur des sociétés immobilières privées]³⁷⁴.

Ce faisant, les projets de transformation seraient à l'image du Montréal souhaité par la population pour les prochaines décennies, « soit une ville qui favorise l'inclusion, la diversité et l'innovation, plutôt qu'un simple hub pour les grandes franchises et les commerces de luxe³⁷⁵ ».

³⁷⁰ Héritage Montréal, Transcription de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2025, doc. 6.2.1, 14.

³⁷¹ Les Ateliers Belleville (LAB), doc. 8.4, p. 43.

³⁷² Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 5.

³⁷³ CDC Plateau-Mont-Royal, doc. 9.15, p. 14.

³⁷⁴ *Ibid.*, p. 15.

³⁷⁵ Adriana Menghi et Emmanuel Guay, doc. 9.23, p. 7.







3

Constats et analyse de la commission

La commission a été mandatée pour tenir une consultation publique sur le projet de règlement encadrant la transformation de l'entrepôt Van Horne ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment qui y serait jumelé, à l'ouest. Les deux bâtiments formeraient un complexe multi-usage. Le projet de règlement serait adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

Les travaux de la commission de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) s'inscrivent dans la continuité d'une série de consultations et de réflexions collectives menées depuis 2023 sur l'avenir de l'entrepôt Van Horne. L'intérêt soutenu de la population témoigne de l'importance qu'elle accorde au projet.



3.1 Contexte

Bien que la présente consultation porte sur la transformation d'un bâtiment patrimonial emblématique, la commission a rapidement constaté qu'elle faisait émerger des enjeux plus larges. Cette première section regroupe les constats généraux entourant le projet de réaffectation et les ajustements requis à la réglementation pour que celui-ci puisse se réaliser. La commission y présente aussi la structure de son analyse à la lumière des propos recueillis et des documents déposés.

3.1.1 Constats généraux

Si le projet de redéveloppement demeure limité sur le plan spatial, la consultation a mis en évidence des enjeux plus larges en soulevant divers angles morts, dont :

- le statut patrimonial du bâtiment en rapport avec le contexte matériel, spatial et historique élargi;
- l'adéquation des usages proposés aux besoins exprimés par la communauté;
- les impacts sociaux et économiques anticipés;
- *l'esprit du lieu*³⁷⁶;
- les impacts environnementaux du projet.

Considérant ces zones d'ombre, la commission dégage des constats généraux. D'abord, elle considère que le projet est globalement bien accueilli en ce qu'il pourrait permettre de redonner vie à un bâtiment emblématique du secteur, pour le moment vacant et abandonné. Du reste, l'évolution de l'expression architecturale du projet dans sa dernière mouture et les ajustements effectués à la suite des démarches de consultation et de concertation précédentes sont généralement très bien accueillis.

Toutefois, la commission constate que la fonction hôtelière reçoit toujours un accueil mitigé : plusieurs personnes ont indiqué craindre qu'elle accentue l'embourgeoisement du quartier et contribue à la marchandisation de son identité culturelle. Aussi, un très grand nombre de personnes ont déploré l'absence d'un volet dédié au logement. Bien que cet usage ne puisse pas être envisagé en raison de la proximité des voies ferrées et de la réglementation, aux yeux de la commission, la quantité de commentaires allant en ce sens témoigne d'une forte inquiétude relativement à la crise de l'abordabilité du logement qui frappe Montréal³⁷⁷.

³⁷⁶ Le concept d'*esprit du lieu* renvoie à la fois au contexte matériel et spatial d'un secteur et aux pratiques et représentations culturelles qui s'y rattachent.

³⁷⁷ Tel qu'indiqué par l'arrondissement, le bâtiment est implanté directement à la limite nord du terrain, en contact immédiat avec l'emprise ferroviaire. Cette implantation, combinée à la volonté de préserver la structure existante, empêche d'intégrer les mesures de mitigation nécessaires à l'ajout de logements exigées par la réglementation. Par ailleurs, l'affectation au PUM pour le site est «activités diversifiées», qui n'autorise pas l'habitation. Voir Sylvie Allen, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 8. Voir aussi Ville de Montréal, PUM, p. 732 et 790, DC 12.1.



En ce qui concerne les usages proposés, la commission constate que plusieurs personnes remettent en question leur adéquation avec les besoins de la communauté, les caractéristiques physiques du bâtiment et sa localisation entre les voies ferrées et le viaduc. Si la présence d'ateliers d'artistes est saluée, la commission relève néanmoins plusieurs préoccupations quant à leur abordabilité à moyen et long terme, particulièrement à l'échéance de la période de vingt ans couverte par l'entente d'usufruit projetée entre la société immobilière et le locataire pressenti, soit l'organisme Les Ateliers Belleville (LAB).

Toujours sur la question des usages, l'absence d'espaces ou locaux réservés à l'usage exclusif d'organismes communautaires offrant des services gratuits à la communauté a été déplorée. Des personnes ont d'ailleurs souligné à cet égard une certaine confusion des termes entre organismes communautaires et organismes à but non lucratif (OBNL) culturels.

Pour ce qui est de l'intégration du projet dans son contexte urbain, la commission prend note d'un nombre important d'inquiétudes, notamment en raison du peu d'information disponible sur l'avenir du viaduc Rosemont–Van Horne et des réaménagements du domaine public qui en découleront. Un autre point porté à l'attention de la commission concerne la diversité des usages formels (parc de planches à roulettes, terrains de basketball) et informels (rassemblements musicaux, marchés populaires) présents dans les espaces publics adjacents. La population considère que ces espaces contribuent actuellement à la cohésion sociale du quartier et à son identité culturelle, marquée par la diversité et la créativité.

Enfin, la commission note les inquiétudes soulevées quant à l'absence d'information concernant la performance écoénergétique du bâtiment.

3.1.2 Ajustements au règlement

La commission tient à saluer la transparence de l'arrondissement, qui a clairement exposé les ajustements, retraits et ajouts apportés au règlement au cours du présent processus de consultation. Lors de la séance d'information et de questions-réponses, plusieurs passages de la présentation — mis en évidence en rouge dans la documentation³⁷⁸ — détaillaient les dispositions normatives devant être modifiées avant l'adoption finale du règlement afin d'assurer la conformité du cadre réglementaire au projet présenté aux divers comités.

Concrètement, les passages signalés indiquaient d'abord les usages retirés de la version du règlement figurant dans la documentation de la consultation³⁷⁹, notamment les garderies, les institutions

³⁷⁸ Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal lors de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 4.1, p. 24-27.

³⁷⁹ Voir Ville de Montréal, Projet de règlement P-25-021, doc. 1.1.3.1.



financières, les laboratoires, les musées, les pharmacies, les services personnels et domestiques, les soins personnels ainsi que les services de traiteur. Ils mettaient également en évidence les usages ajoutés dans la catégorie des activités permises à l'intérieur du bâtiment — tels que les salles d'exposition, de réunion et de réception, ainsi que les commerces alimentaires et les cafés — de même que les usages autorisés sur le toit, dont les activités agricoles, maraîchères ou horticoles et la serre commerciale³⁸⁰.

Enfin, les ajustements précisaient l'encadrement applicable aux bars et restaurants, le pourcentage minimal de superficie réservé aux ateliers d'artistes dans le bâtiment sis au 1, avenue Van Horne (25 %) et les contraintes associées, ainsi que la limite maximale de plancher pouvant être occupée par l'hôtel dans l'ensemble du complexe (50 %)³⁸¹.

Au vu de ce qui précède, la commission estime que le projet de règlement P-25-021 peut être adopté, pourvu que les ajustements apportés en cours de processus y soient intégrés. La commission estime par ailleurs que diverses mesures devraient être prises en réponse aux préoccupations soulevées par les personnes participantes et que la commission fait siennes en les traduisant en autant de recommandations dans le présent rapport.

RECOMMANDATION #1

La commission recommande l'adoption du projet de règlement P-25-021 en y intégrant tous les ajustements (retraits et ajouts³⁸²) apportés au cours du processus de consultation.

3.1.3 Structure de l'analyse

L'analyse de la commission est structurée en quatre sections correspondant aux grands enjeux qui sont ressortis de la consultation : le patrimoine et l'identité, les enjeux économiques et sociaux, l'intégration urbaine ainsi que le développement durable et la gouvernance.

³⁸⁰ Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal lors de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 4.1, p. 24-28; Sylvie Allen, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 10-12.

³⁸¹ Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal lors de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 4.1, p. 24-28; Sylvie Allen, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 12-13.

³⁸² À titre de rappel, il s'agit de dispositions normatives devant être modifiées avant l'adoption finale du règlement afin d'assurer la conformité du cadre réglementaire au projet présenté aux divers comités. Les passages détaillant ces dispositions ont été mis en évidence en rouge dans la présentation de l'arrondissement. Voir Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal lors de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 4.1, p. 24-27.



3.2 Patrimoine et identité

Cette section porte sur deux dimensions indissociables de la valeur patrimoniale de l'entrepôt Van Horne : les composantes marquantes du bâtiment et la place qu'il occupe dans l'imaginaire collectif. Ensemble, ces deux dimensions éclairent les conditions nécessaires à sa sauvegarde, à sa mise en valeur et à la préservation de son rôle structurant dans l'identité du secteur.

3.2.1 Composantes marquantes

S'agissant des qualités d'ensemble et des composantes marquantes qui fondent la valeur patrimoniale et l'unicité de l'entrepôt Van Horne ainsi que des critères d'intervention en découlant, la commission s'appuie essentiellement sur deux sources : les représentations faites par les personnes participantes — soit à titre individuel, soit au nom d'organismes ayant une compétence reconnue en matière de patrimoine ou ayant mené des réflexions approfondies sur le sujet — et les avis de comités experts versés au dossier³⁸³. Ce corpus, auquel s'ajoute l'énoncé d'intérêt patrimonial déposé par l'arrondissement, permet de dégager les qualités et propriétés d'ensemble constituant les assises de la valeur patrimoniale du bâtiment ainsi que les composantes marquantes devant être protégées et mises en valeur.

La commission note que l'entrepôt Van Horne constitue un immeuble patrimonial exceptionnel dans le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville³⁸⁴ et un témoin architectural significatif dans la réglementation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal³⁸⁵. La consultation a aussi révélé un fort attachement du public au bâtiment, tant pour son importance symbolique et identitaire que pour ses composantes matérielles uniques. La commission constate enfin que le bâtiment est aujourd'hui laissé à l'abandon, une situation mettant en péril sa préservation à long terme.

Par conséquent, à l'instar de plusieurs personnes participantes³⁸⁶, la commission voit d'un bon œil qu'un projet de requalification vise à redonner vie à l'entrepôt Van Horne et, par le fait même, à favoriser sa conservation. Cela dit, la commission partage certaines des préoccupations soulevées durant la consultation, plus particulièrement en ce qui a trait à la préservation à long terme de cet immeuble emblématique du patrimoine montréalais.

³⁸³ Ces comités sont le Conseil consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le comité mixte.

³⁸⁴ Ville de Montréal, Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM), p. 1109.

³⁸⁵ Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)*, doc. 5.1, Annexe B, p. 18.

³⁸⁶ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 10; Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 2; NOMAD Nation, doc. 9.10; Kevin Marlet, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 1.



La commission retient trois inquiétudes exprimées à cet égard durant la consultation. Premièrement, elle considère qu'un abandon du projet en cours de route serait hautement problématique en ce que le bâtiment demeurerait alors inoccupé, ce qui accélérerait sa dégradation³⁸⁷. Deuxièmement, elle estime risqué d'autoriser des modifications aussi importantes pour accueillir divers usages dont la viabilité à long terme ne saurait être garantie. Troisièmement, elle estime que certaines interventions pourraient nuire à l'intégrité patrimoniale du bâtiment si elles ne sont pas strictement encadrées³⁸⁸.

La commission comprend que le projet de règlement soumis à la consultation contient bel et bien certaines dispositions de protection du patrimoine. En effet, l'article 20 dudit règlement stipule que :

*préalablement à la délivrance d'un permis ou d'un certificat, les travaux de construction ou de transformation d'un bâtiment, de modification d'une caractéristique architecturale et d'aménagement des espaces extérieurs sont assujettis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale*³⁸⁹.

La commission salue l'ajout de cet article dans le projet de règlement. Elle croit néanmoins nécessaire que des dispositions supplémentaires soient prises pour assurer la protection à long terme de cet immeuble patrimonial de grande valeur. En effet, la commission considère qu'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) n'offre pas de protection suffisante en matière de patrimoine. D'abord, il ne confère pas de statut juridique protégeant le bien à long terme : il se limite à exiger que le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement soumette au conseil d'arrondissement une « *recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser le PIIA*³⁹⁰ » et que, par la suite, « *le conseil approuve les plans s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouve dans le cas contraire*³⁹¹ ».

Pour la commission, un PIIA offre une protection ponctuelle, limitée aux projets spécifiques soumis à approbation, sans pour autant assurer une préservation durable des éléments patrimoniaux. Selon la commission, cette seule protection laisse planer un risque réel quant à l'intégrité du bâtiment si les inquiétudes susmentionnées venaient à se concrétiser.

À l'instar d'organismes entendus lors de la consultation³⁹², la commission est ainsi d'avis que la Ville

³⁸⁷ Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 2.

³⁸⁸ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 6; ARCMTL, doc. 9.22, p. 1-2.

³⁸⁹ Ville de Montréal, Projet de règlement P-25-021, doc. 11.3.1, p. 5-6.

³⁹⁰ Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (2005-18)*, doc. 5.15, art. 10.

³⁹¹ *Ibid.*, art. 10-11.

³⁹² Héritage Montréal, Transcription de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2025, doc. 6.2.1, p. 9, 10, 12 et 15-16; Mémoire du Mile End et de la Main, doc. 8.2, p. 3.



de Montréal doit considérer l'adoption d'un règlement de citation à l'égard de l'entrepôt Van Horne en vertu du pouvoir que lui confère la section III de la *Loi sur le patrimoine culturel*³⁹³. La citation est la plus haute reconnaissance municipale accordée à un immeuble patrimonial. Elle permet de protéger ce bien et d'encadrer les interventions le visant, et ce, de façon pérenne. En outre, la citation peut aussi permettre à la société propriétaire de l'immeuble d'accéder à une aide financière et technique de la Ville pour protéger et mettre en valeur le bien patrimonial³⁹⁴. Pour la commission, ce mécanisme profite donc à toutes les parties prenantes : il assure la protection durable du patrimoine pour la communauté tout en fournissant aux propriétaires une assistance pour assurer cette conservation.

Pour ce qui est de la recevabilité de ladite citation, la commission considère que le cas de l'entrepôt Van Horne répond aux quatre critères définis par la loi³⁹⁵.

Premièrement, le caractère patrimonial exceptionnel de l'immeuble est reconnu officiellement par la Ville³⁹⁶ et l'arrondissement³⁹⁷.

Deuxièmement, la Division du patrimoine du Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM) de la Ville de Montréal a produit un énoncé de l'intérêt patrimonial de l'entrepôt le 18 juillet 2023; énoncé qui souligne sa valeur paysagère, symbolique, architecturale et historique³⁹⁸.

Troisièmement, le bâtiment présente des conditions favorables à sa mise en valeur à long terme :

- son état permet sa conservation;
- ses caractéristiques authentiques (aspect monolithique, château d'eau) sont toujours présentes et leur préservation et mise en valeur demeurent possibles;
- le contexte environnant encourage sa visibilité et sa mise en valeur;
- le bâtiment témoigne de l'histoire industrielle du secteur;
- le projet prévoit de donner un accès public au bâtiment;
- la société immobilière a présenté des intentions de réhabilitation et de valorisation patrimoniale³⁹⁹.

³⁹³ *Loi sur le patrimoine culturel (p-9.002)*, doc. 5.14, chapitre 4, section III.

³⁹⁴ *Ibid.*, art. 151.

³⁹⁵ Voir Ville de Montréal, *Cadre d'intervention en reconnaissance : cérémonie commémorative, commémoration matérielle, toponymie, identification et citation*, doc. 5.16, p. 32.

³⁹⁶ Ville de Montréal, PUM, p. 1109.

³⁹⁷ Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal (01-277)*, doc. 5.1, Annexe B, p. 18.

³⁹⁸ Ville de Montréal, Énoncé de l'intérêt patrimonial, doc. 4.2., p. 5-8.

³⁹⁹ Voir Ville de Montréal, *Cadre d'intervention en reconnaissance : cérémonie commémorative, commémoration matérielle, toponymie, identification et citation*, doc. 5.16, p. 30-31.



Enfin, et quatrièmement, les reconnaissances déjà existantes (reconnaissance du statut patrimonial au niveau de la Ville et de l'arrondissement, PIIA) gagneraient à être renforcées par une citation.

En clair, la commission considère que l'attachement fort du public à l'immeuble, l'importance patrimoniale exceptionnelle et officiellement reconnue du bâtiment, de même que les risques associés aux transformations projetées vu le manque de garanties en ce qui a trait à la pérennité des usages proposés, sont autant d'éléments justifiant un statut de protection juridique par citation.

RECOMMANDATION #2

La commission recommande à la Ville d'adopter un règlement de citation de bien patrimonial visant l'immeuble sis au 1, avenue Van Horne conformément aux pouvoirs habilitants établis par la section III de la Loi sur le patrimoine culturel.

3.2.2 Imaginaire collectif

La protection et la mise en valeur du bâtiment en vertu du statut que ce dernier occupe dans l'imaginaire collectif peuvent être déclinées en deux thèmes : sa valeur signalétique et l'apport du bâtiment à l'esprit du lieu. La question de la valeur identitaire du bâtiment et de sa place dans l'imaginaire collectif renvoie inévitablement aux perceptions des uns et des autres. Bien que de telles considérations soient ultimement liées aux composantes matérielles marquantes du bâtiment et à son contexte d'insertion, la valeur identitaire revêt également un caractère intangible que le présent exercice de consultation publique aura permis de révéler, notamment par la compréhension des représentations culturelles portées par la population du quartier et par d'autres personnes utilisatrices de l'endroit.

La valeur patrimoniale de l'entrepôt Van Horne tient largement à ses fonctions signalétiques à titre de repère et de composante emblématique du paysage urbain montréalais. Cette interprétation est largement partagée à la fois par les spécialistes, les autorités municipales et les personnes du grand public ayant participé au présent exercice. L'entrepôt Van Horne se distingue notamment par sa volumétrie imposante et singulière ainsi que par son château d'eau, l'un des rares exemples de ce type d'équipement subsistant encore à Montréal. De l'avis général, la version actuelle de la proposition architecturale apporte une réponse satisfaisante quant à la protection de ces attributs architecturaux importants.

L'entrepôt Van Horne constitue également un rappel puissant du passé industriel de ce secteur de Montréal. Il témoigne en outre — de concert avec les bâtiments industriels environnants, les



infrastructures ferroviaires et les tissus résidentiels bordiers — de la réalité de la vie ouvrière au tournant du xx^e siècle. Le développement des grands ensembles industriels et celui des quartiers adjacents présentent une relation de symbiose, de sorte qu'ils sont, de pair, au cœur de l'identité des quartiers limitrophes, et ce, aussi bien sur le plan matériel que sur le plan social.

Les représentations faites à la commission témoignent d'une volonté citoyenne de voir le redéveloppement envisagé tisser des liens entre le passé et l'avenir du secteur, tout en respectant l'expérience collective dont il porte la trace. Comme l'exprime une participante :

ce site a déjà une force : il est chargé d'histoire, incarné, vivant. Le revitaliser, c'est partir de là, et en prolonger la portée. Il y a ici une occasion rare de faire un projet ancré, pertinent, capable de relier passé et présent avec sens... et avec une réelle intégration du lieu au sein duquel il apparaît⁴⁰⁰.

La commission a constaté que ce secteur industriel en jachère a fait l'objet d'une réappropriation spontanée de la part de la communauté, favorisée notamment par sa localisation en marge du Plateau-Mont-Royal et la présence d'infrastructures lourdes telles que le viaduc Rosemont–Van Horne, le tout conférant au lieu un caractère de *no man's land*. Ces conditions ont permis à la population de faire usage du lieu et de s'y investir par le biais d'activités de création et de diffusion artistiques ainsi que par la tenue d'activités communautaires informelles.

La commission comprend que ces usages ont joué un rôle important dans la redéfinition de la signification de ce lieu dans l'imaginaire collectif. La création, à l'initiative des autorités municipales, d'un parc de planches à roulettes et de terrains de basketball a, selon plusieurs personnes, contribué à lui conférer une nouvelle identité. La commission note que la popularité de ces équipements renforce l'importance symbolique accordée à ces espaces. Elle prend également acte des inquiétudes exprimées quant au fait que la construction d'un hôtel puisse entraîner des conflits d'usages et ainsi compromettre la possibilité de tenir des activités spontanées ou informelles dans le domaine public à proximité du bâtiment sis au 1, avenue Van Horne. La commission en tiendra compte dans ses recommandations, notamment dans la section du présent chapitre portant sur l'intégration urbaine⁴⁰¹.

Les quartiers ouvriers ont été durement affectés par la désindustrialisation dans le dernier tiers du xx^e siècle, le secteur de l'entrepôt Van Horne n'y faisant pas exception. La commission comprend, dans ce contexte, l'intérêt que suscite le redéveloppement des friches industrielles; redéveloppement dépassant largement des considérations purement symboliques et, *a fortiori*, toute vision nostalgique pouvant être associée à un passé révolu.

⁴⁰⁰ Anne Isabelle Roussy, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 4.

⁴⁰¹ *Infra*, p.90.



3.3 Enjeux économiques et sociaux

Cette section d'analyse est structurée autour de trois catégories d'impacts appréhendés : les impacts économiques, les impacts sociaux, ainsi que ceux touchant la vie communautaire et la cohésion sociale.

3.3.1 Impacts économiques

Le projet du 1, avenue Van Horne s'inscrit dans un contexte de requalification industrielle où les pressions immobilières et la transformation rapide du tissu économique soulèvent d'importants enjeux de viabilité et de cohérence territoriale.

La commission prend acte des préoccupations exprimées quant à la capacité du projet à maintenir un équilibre entre rentabilité privée et retombées collectives. Plusieurs personnes ont souligné la nécessité d'éviter qu'un modèle de développement centré sur la valorisation foncière n'entraîne une hausse des coûts d'occupation, une telle hausse ne convenant qu'à certains usages prisés par des clientèles mieux nanties, au détriment d'usages répondant aux besoins d'une plus grande diversité de personnes.

Les propos exprimés durant la consultation ont également mis en lumière des craintes à l'égard du volet hôtelier projeté. Cet usage, bien que compatible avec une logique de diversification économique et avec la vision de l'arrondissement pour le secteur⁴⁰², suscite des interrogations quant à sa contribution réelle à la vitalité du quartier et à sa capacité à soutenir les fonctions culturelles et communautaires annoncées, à court mais également à plus long terme. La commission fait siennes les inquiétudes de plusieurs concernant la faisabilité économique du projet et la pérennité des engagements, chers à la communauté, qui lui sont associés (ateliers d'artistes, espace communautaire, accès au toit).

De plus, les propos recueillis ont conforté une vision commune du développement : une économie urbaine profondément ancrée dans son territoire, inclusive et respectueuse du patrimoine collectif. Plusieurs interventions ont d'ailleurs insisté sur la nécessité que la requalification du 1, avenue Van Horne devienne un modèle de transition vers une économie du vivre-ensemble et de solidarité favorisant l'emploi local ainsi que les entreprises du secteur⁴⁰³. La commission ne peut que soutenir une telle orientation, puisqu'elle s'inscrit en concordance avec les principes directeurs du PUM⁴⁰⁴

⁴⁰² Sylvie Allen, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 8.

⁴⁰³ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 8; Romain Roche, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 22.

⁴⁰⁴ Ville de Montréal, PUM, p. 24.



ainsi qu'avec les politiques de Montréal en matière d'innovation sociale⁴⁰⁵ et de développement culturel⁴⁰⁶. Dans cette optique, en effet, l'objectif n'est pas uniquement d'attirer des investissements, mais également de consolider les solidarités existantes et de garantir une redistribution équitable des retombées escomptées.

3.3.2 Impacts sociaux

La densification du quartier, la transformation rapide du marché locatif et la requalification d'anciens sites industriels ont profondément remodelé les dynamiques sociales du Mile End. Des personnes participantes ont donc exprimé des préoccupations relatives à la perte de certaines caractéristiques, dont l'accès à des lieux abordables pour la création artistique et la vie communautaire. Plusieurs ont insisté sur le rôle historique du secteur : espace d'innovation, de liberté et de mixité sociale.

La commission, tout comme plusieurs organisations et instances municipales (notamment le Comité Jacques-Viger et le Conseil du patrimoine de Montréal), reconnaît la valeur patrimoniale et sociale de l'entrepôt Van Horne et considère qu'elle doit être au cœur de la réhabilitation de l'immeuble et de la requalification du secteur. Elle note toutefois que, sans dispositifs formels ou légalement constitués, les loyers, qu'ils soient liés à des usages commerciaux, communautaires ou culturels, risquent d'augmenter au gré du marché, excluant de ce fait des acteurs contribuant à la vitalité du quartier. L'abordabilité et la pérennité des usages associés aux ateliers d'artistes et aux espaces collectifs ne peuvent donc être laissées aux seules dynamiques du marché. Elles exigent des outils contractuels adaptés.

La réussite du projet sur les plans social et communautaire dépendra, croit la commission, de la création par la municipalité d'outils visant à assurer l'accessibilité financière des espaces, la stabilité des loyers et la protection des usages. De tels outils permettraient d'assurer la continuité d'activités à but non lucratif tout en protégeant les occupants contre la spéculation foncière et les cycles de revente.

3.3.3 Impacts liés à la vie communautaire et à la cohésion sociale

Au-delà des fonctions culturelles et hôtelières, le projet du 1, avenue Van Horne soulève de fortes attentes quant à sa contribution à la vie communautaire et à la cohésion sociale du secteur. Plusieurs personnes ont insisté sur la nécessité d'offrir des espaces véritablement ouverts à la population,

⁴⁰⁵ Ville de Montréal, Plan stratégique : Montréal 2030, 2021, p. 26-29, https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/20210128_montreal_2030_vdm.pdf [archivé le 1er août 2025, https://web.archive.org/web/20250801121954/https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/20210128_montreal_2030_vdm.pdf].

⁴⁰⁶ Ville de Montréal, Politique de développement culturel 2025-2030 : Créer, transformer, unir, 2025 p. 55, <https://mtl.ged.montreal.ca/constellio/?collection=mtlca&portal=REPDOCVDM#!displayDocument/00000119068> [consulté le 19 décembre 2025].



accessibles gratuitement et porteurs de retombées concrètes pour la communauté. Les interventions ont également mis en relief le besoin de préserver des services de proximité à faible coût, en particulier pour les jeunes, les familles et les organismes communautaires.

La commission estime que la réussite du projet dépendra de sa capacité à maintenir un équilibre entre les usages commerciaux et les fonctions sociales. Le volet communautaire ne saurait être perçu que comme une composante symbolique : il doit s'incarner dans des espaces clairement identifiés, dotés de critères d'admissibilité transparents et gérés selon des principes de gouvernance partagée.

Par ailleurs, les interventions entendues ont révélé une confusion persistante autour de la notion d'« espace communautaire ». Certaines personnes y voient des locaux pour les organismes, d'autres des lieux d'activités à faible coût et d'autres encore des espaces ouverts au public sans vocation spécifique. Cette ambiguïté pourrait fragiliser la cohérence du projet et créer des attentes contradictoires.

Bien que le règlement prévoie l'usage « activité communautaire ou socioculturelle » à tous les niveaux du bâtiment, la commission appuie les demandes de personnes participantes visant à clarifier dans le projet proposé la notion d'espaces communautaires, qui ne saurait être confondue avec la notion d'espaces créatifs. La possibilité que l'espace de diffusion puisse être utilisé à des fins communautaires ou que des espaces de la zone des ateliers d'artistes soient loués à des organismes communautaires ajoute à la confusion⁴⁰⁷. Le besoin exprimé par la communauté est celui d'avoir des espaces dédiés à l'usage communautaire pour que des OBNL puissent y réaliser des activités à faible coût au bénéfice de la collectivité.

AVIS

La commission est d'avis, dans le cadre de ce projet, qu'un ou des espaces, distincts de l'espace de diffusion, soient dédiés uniquement à l'usage d'organismes communautaires.

Une telle démarche permettrait d'éviter les ambiguïtés quant à l'utilisation des locaux tout en soutenant la cohésion sociale du quartier.

Quant aux ateliers abordables pour artistes, la commission reconnaît que leur introduction dans le projet est largement soutenue par les personnes et organisations, bien que des inquiétudes persistent

⁴⁰⁷ Thomas Lecuyer, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 47-48; Thomas Balaban, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 47; Steven Sebag, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 48-49.



quant à sa concrétisation sans un soutien financier de la Ville, ainsi qu'en ce qui concerne la pérennité de ladite abordabilité au-delà du contrat d'usufruit de 20 ans. Elle souhaite rappeler quelques faits renforçant cette inquiétude.

L'entente conclue avec la société immobilière et l'organisme LAB permettrait à ce dernier de gérer la portion de l'immeuble accueillant les ateliers d'artistes et les espaces créatifs, en plus d'un espace supplémentaire sur le toit pour y installer une serre productive. LAB gèrerait également un espace de diffusion pouvant être utilisé à des fins communautaires.

Par ailleurs, LAB aurait la responsabilité de rénover les locaux dont il assurerait la gestion, tandis qu'il reviendrait à la société immobilière de rénover le bâtiment. Pour la rénovation des locaux, LAB prévoit un budget de 5 millions de dollars. Les fonds proviendraient essentiellement de deux sources, soit des aides financières de la Ville et d'un apport généré par un membrariat interne et externe selon le modèle d'affaires de l'organisme. LAB compte aussi sur une exemption de taxes municipales et sur des subventions par projet⁴⁰⁸. Pour ce qui est des subventions municipales, l'organisme indique qu'aucune demande n'a encore été faite, puisque le projet n'est pas encore assez avancé⁴⁰⁹.

Lors de l'audition des opinions, le représentant de l'organisme LAB a souligné que pour assurer la concrétisation de l'entente qu'il a conclue avec la société immobilière pour la gestion des ateliers d'artistes, le soutien de la ville n'est toujours pas acquis alors qu'il est fondamental⁴¹⁰.

Ainsi, le soutien de la Ville est fondamental pour la réussite de ce volet du projet. D'ailleurs, le représentant de la société immobilière a indiqué qu'*«il est évident que l'établissement de ces ateliers d'artistes [...] est dépendant du financement de la Ville et d'autres»*⁴¹¹. Cette position est reprise dans l'entente d'usufruit considérant que la conclusion du contrat *«s'inscrit dans la mise en œuvre d'un projet initié par l'Usufruitier qui bénéficie notamment du soutien de la Ville de Montréal, visant essentiellement à sécuriser à long terme des lieux abordables de création, production et diffusion artistiques sur le territoire de la Ville»*⁴¹².

La commission comprend que l'entente d'usufruit tienne pour acquis que l'appui de la Ville est déjà garanti. Pourtant, dans sa réponse aux questions de la commission, l'arrondissement soutient que *«le programme de soutien à la rénovation des bâtiments accueillant des ateliers d'artistes en vigueur arrive à échéance en décembre 2025, et qu'aucune information n'a été communiquée quant à*

⁴⁰⁸ Compte-rendu de la rencontre entre l'OCPM et Les Ateliers Belleville (LAB), doc. 7.5, p. 4.

⁴⁰⁹ *Idem*.

⁴¹⁰ Les Ateliers Belleville (LAB), doc. 8.4, p. 41.

⁴¹¹ Steven Sebag, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.11, p. 30.

⁴¹² Réponses de la société immobilière aux questions de la commission, doc. 7.4.1, p. 6.



sa reconduction⁴¹³ ». Dans cette réponse, on peut également lire que « *du côté du gouvernement provincial, le programme Aide aux immobilisations fonctionne par appel de projets, évalués selon des critères d'admissibilité spécifiques propres à chacun des volets. Ces appels sont ouverts durant des périodes déterminées*⁴¹⁴ ».

Au regard de l'importance de ces soutiens pour le milieu artistique, l'arrondissement conclut en affirmant que « *les intervenants municipaux du secteur culturel travaillent activement à l'élaboration d'un plan d'action interne, [lequel] vise à structurer les priorités et à identifier les leviers financiers nécessaires à la mise en œuvre de futurs programmes de soutien*⁴¹⁵ ».

La commission s'inquiète que LAB ne réussisse pas à obtenir les sommes de la part des autorités politiques. La commission est d'avis que le développement d'ateliers d'artistes ou la rénovation des bâtiments accueillant lesdits ateliers mérite un soutien accru et permanent de la Ville, qu'il soit financier ou de toute autre nature.

RECOMMANDATION #3

La commission recommande à la Ville de soutenir financièrement le développement d'ateliers d'artistes et de prendre des dispositions à cet égard afin d'assurer la réalisation des ateliers d'artistes au 1, avenue Van Horne.

La société immobilière a mentionné avoir eu des discussions avec d'autres parties prenantes : « *Il y a plusieurs autres parties prenantes avec qui nous avons discuté [...] et nous avons même exploré l'option d'être ceux qui ouvriraient l'atelier avec eux comme gestionnaires, mais rien n'a été finalisé*⁴¹⁶ ».

La commission estime que cette piste mériterait tout de même d'être explorée, notamment dans l'éventualité où LAB ne suffirait pas à assurer l'entière des obligations liées à l'entente convenue.

Par ailleurs, la commission trouve justifiées les craintes exprimées voulant qu'une grande ambiguïté subsiste quant à l'abordabilité des ateliers d'artistes et à son maintien à long terme, soit au delà de la période de 20 ans prévue à l'entente d'usufruit avec LAB. Elle est également consciente de la difficulté, pour le propriétaire de l'immeuble, de prendre des engagements contraignants de longue durée en

⁴¹³ Réponses de l'arrondissement aux questions de la commission, doc. 7.3.1, p. 1.

⁴¹⁴ *Idem.*

⁴¹⁵ *Idem.*

⁴¹⁶ Réponses de la société immobilière aux questions de la commission, doc. 7.4.1, p. 3.



raison des impondérables associés à la situation des locataires éventuels des lieux. Toutefois, elle est d'avis qu'il serait judicieux que la Ville de Montréal prenne l'initiative, de concert avec le propriétaire, de convenir d'un cadre de protection de l'abordabilité à long terme pour les espaces dédiés aux artistes, artisans et organismes communautaires.

La commission est sensible à l'idée d'assortir l'affectation d'un bien patrimonial à une vocation d'intérêt général plutôt qu'au bénéfice d'une personne physique ou morale. Elle estime nécessaire de bien encadrer les vocations sociales du projet et d'assurer leur pérennité. La commission retient à cet égard la piste de la constitution d'une fiducie d'utilité sociale (FUS), suggérée par des personnes participantes⁴¹⁷.

Selon la commission, il s'agirait là d'une voie exemplaire dans le contexte de la protection et de la mise en valeur d'immeubles à forte valeur identitaire. Une telle fiducie permettrait de sceller les vocations sociales des bâtiments, de créer des liens entre le patrimoine et les acteurs de l'économie sociale et ainsi de corriger un détournement de sens lorsque, sous l'influence de la spéculation immobilière, un bien devient un porte-valeur plutôt que de servir son usage initial⁴¹⁸. En outre, ce type de fiducie peut être admissible au statut d'organisme de bienfaisance et impartir la gestion de ses biens à une personne physique ou morale (entreprise, OBNL, coopérative), voire être admissible à une exemption de taxes⁴¹⁹. Sous réserve des validations nécessaires à effectuer et en respectant l'esprit de l'entente actuelle avec LAB, la commission est d'avis que cette piste devrait être sérieusement envisagée.

RECOMMANDATION #4

La commission recommande à la Ville d'encourager la société immobilière à créer, avec les partenaires du milieu, une fiducie d'utilité sociale (FUS) visant les espaces consacrés aux ateliers d'artistes et à un local communautaire.

La commission comprend que certains des enjeux d'importance soulevés au cours de ses travaux ne peuvent être traités par voie réglementaire ou au moyen de l'entente statutaire liée à l'émission d'un permis de construction. Elle a pris note que ladite entente à venir entre l'arrondissement et

⁴¹⁷ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 7; Clementine Barberger et Matisse Gagnon, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 7 et 16-17.

⁴¹⁸ Marie-Anne Marchand, *Les fiducies d'utilité sociale : synthèse de connaissances*, Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS), doc. 5.13, p. 5-7.

⁴¹⁹ Marie-Anne Marchand, *Les fiducies d'utilité sociale : synthèse de connaissances*, Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS), doc. 5.13, p. 25.



la société immobilière ne pourrait inclure que « *les éléments essentiels à la réalisation du projet, notamment les conduites d'égout et d'aqueduc, les accès empiétant sur le domaine public ainsi que les reconfigurations du trottoir qui en découlent, et ce, entièrement à la charge du requérant*⁴²⁰ ».

La commission est également consciente que les caractéristiques du site, notamment son étroitesse, constituent une contrainte supplémentaire et limitent les marges de manœuvre quant à ce qui peut être exigé⁴²¹. Elle comprend enfin que plusieurs demandes exprimées par les personnes participantes ne peuvent être encadrées par un règlement.

Toutefois, la commission demeure convaincue qu'il existe des mécanismes pour garantir les éléments ne pouvant être inclus dans un règlement. Elle appuie ainsi la recommandation du comité mixte de « *prévoir des instruments complémentaires pour les mesures non couvertes par le règlement en vertu de l'article 89, telles que des ententes-cadres avec [la société immobilière]*⁴²² ». Elle croit que la conclusion d'une entente-cadre entre la Ville et la société immobilière serait un instrument approprié pour traiter d'aspects touchant, par exemple, les bénéfices à long terme sur les plans communautaire ou environnemental⁴²³.

RECOMMANDATION #5

La commission recommande à la Ville de Montréal de signer une entente-cadre avec la société immobilière, qui inclurait notamment mais non exclusivement les éléments suivants :

- les modalités d'aménagement de l'espace public sur le toit et ses modalités d'accès;
- la création d'un espace réservé à l'usage d'un organisme communautaire;
- les modalités de performance écoénergétique du bâtiment sis au 1, avenue Van Horne

⁴²⁰ Réponses de l'arrondissement aux questions de la commission, doc. 7.3.1, p. 3.

⁴²¹ Sylvie Allen, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 8.

⁴²² Avis du comité mixte, p. 6.

⁴²³ Cet aspect est traité dans la section 3.5 du chapitre, portant notamment sur le développement durable.



3.4 Intégration urbaine

En matière d'intégration urbaine, l'analyse de la commission s'articule autour de trois dimensions : l'absence de vision d'ensemble, les enjeux de mobilité et la participation citoyenne à la requalification du domaine public.

3.4.1 Absence de vision d'ensemble

La consultation a mis en évidence la nécessité de concevoir le projet de requalification de l'entrepôt Van Horne en relation étroite avec son territoire d'appartenance. Bien que l'objet du présent projet soit circonscrit au bâtiment, plusieurs personnes participantes ont souligné que ses impacts déborderaient largement ce cadre : connexions interquartiers, qualité des milieux de vie avoisinants, circulation, cohabitation des fonctions, préservation du patrimoine industriel et avenir des friches bordant la voie ferrée⁴²⁴. La commission adhère à l'affirmation maintes fois exprimée qu'il s'agirait ici d'une occasion unique de réinscrire ce lieu emblématique dans la trame urbaine et de réparer une rupture historique entre les milieux avoisinants⁴²⁵.

L'entrepôt Van Horne s'inscrit également dans un ensemble industriel plus vaste, qui inclut les infrastructures le desservant ainsi que le cadre bâti du secteur. Sa transformation devrait donc être envisagée en lien avec celle des quartiers limitrophes, dont l'urbanisation s'est développée parallèlement à ces grands ensembles industriels et en dépend étroitement.

La commission note que cet élargissement des enjeux trouve écho dans les documents de planification municipale. D'abord, le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) considère que l'entrepôt fait partie d'un ensemble patrimonial industriel exceptionnel⁴²⁶ et le place au cœur d'un des secteurs d'opportunité identifiés comme présentant un fort potentiel de développement⁴²⁷, à savoir le secteur « Abords des voies ferrées dans le Mile-End [sic] »⁴²⁸. De plus, deux autres secteurs d'opportunité le bordent, soit les secteurs « Quartier Bellechasse » à l'est⁴²⁹ et « Secteur de l'ancienne cour de triage Beaubien » au nord-ouest⁴³⁰. Ensuite, le site s'inscrit également dans le territoire plus large visé par le

⁴²⁴ Héritage Montréal, doc. 8.3, p. 8-9.

⁴²⁵ Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 4 et 10-11; Héritage Montréal, Transcription de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2025, doc. 6.2.1, p. 6 et 9; Anne Isabelle Roussy, Opinions présentées en ligne, Identité et patrimoine, doc. 10.2, p. 3.

⁴²⁶ Ville de Montréal, PUM, p. 1109.

⁴²⁷ *Ibid.*, p. 123.

⁴²⁸ *Ibid.*, p. 604.

⁴²⁹ *Ibid.*, p. 494.

⁴³⁰ *Ibid.*, p. 616.



Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) Secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau⁴³¹.

Cela dit, les travaux de la commission ont permis de mettre en lumière diverses lacunes dans la planification actuelle du secteur. Les échanges avec l'arrondissement ont en effet confirmé que ni la gouvernance ni la démarche de planification — que ce soit entre arrondissements ou avec d'autres services municipaux — ne sont actuellement établies, alors même que d'importants chantiers sont à prévoir, notamment en lien avec l'avenir du viaduc Rosemont–Van Horne. L'arrondissement reconnaît d'ailleurs qu'un tel secteur aurait pu — et pourrait encore — bénéficier d'une planification plus structurée :

Compte tenu [des] enjeux communs [entre les différentes parties du secteur], il est envisageable qu'un processus de planification concertée [...] soit mise en branle. Cette démarche, qui rassemblerait le Service de l'urbanisme et de la mobilité et les arrondissements concernés, aurait pour avantage de mettre de l'avant une vision plus globale et plus intégrée, non simplement sur le plan territorial, mais également sur la nature des enjeux abordés par la planification⁴³².

Le comité mixte abonde dans le même sens. En effet, dans son avis du 17 juin 2025, il recommande « [l'élaboration] d'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 secteur⁴³³ ».

À l'instar d'organismes participants⁴³⁴, la commission souscrit pleinement à l'avis du comité mixte, puisqu'à son sens, une approche « projet par projet » ne permet pas de répondre adéquatement aux besoins du quartier ni de tirer pleinement parti du potentiel du site. Par conséquent, la portion du projet portant sur l'intégration urbaine du complexe devrait comporter une approche d'aménagement intégrée à plus d'une échelle spatiale ainsi que des mécanismes visant à assurer une bonne coordination de sa mise en œuvre.

Selon la commission, le développement de l'entrepôt Van Horne ne peut que s'inscrire dans une vision d'ensemble cohérente et durable du secteur. Une telle démarche permettrait d'assurer l'intégration harmonieuse du projet, de valoriser les continuités patrimoniales et paysagères, de guider les projets, et d'orienter la requalification des friches et espaces bordant la voie ferrée. Une telle vision offrirait de plus un cadre de référence pour coordonner les interventions publiques à court et moyen terme,

⁴³¹ Ville de Montréal, Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau, doc. 5.4, p. 5.

⁴³² Réponses de l'arrondissement aux questions de la commission, doc. 7.3.1, p. 4-5.

⁴³³ Avis du comité mixte, doc. 1.1.4.3, p. 6.

⁴³⁴ Héritage Montréal, Transcription de la séance d'auditions des opinions du 14 octobre 2025, doc. 6.2.1, p. 9; CDC Plateau-Mont-Royal, doc. 9.15, p. 8.



notamment celles liées au viaduc Rosemont–Van Horne, un enjeu structurant pour l’accessibilité et la connexion entre les quartiers.

La commission estime nécessaire la mise en place d’un mécanisme de planification concerté qui permettrait d’assurer la cohérence des actions entre les arrondissements limitrophes et les services centraux impliqués. Cette démarche offrirait les conditions nécessaires pour encadrer de manière intégrée la requalification du site tout en répondant aux attentes de la communauté et en maximisant le potentiel de revitalisation de l’ensemble du secteur.

RECOMMANDATION #6

La commission recommande à la Ville, en collaboration avec les instances impliquées, de prendre les mesures suivantes :

- inscrire le développement de l’entrepôt Van Horne dans un projet de requalification urbaine articulé autour d’une vision d’ensemble cohérente et durable du secteur;
- assurer, en matière de planification et de mise en œuvre, la coordination à court et moyen terme des projets du secteur ceinturant l’entrepôt, notamment les travaux de réaménagement du viaduc Rosemont–Van Horne.

3.4.2 Enjeux de mobilité : accessibilité, sécurité et connectivité

Divers enjeux d’accessibilité ont été soulevés lors de la consultation, tant pour les déplacements vers le site de l’entrepôt Van Horne que pour la circulation dans ses abords. Il en est de même des questions de sécurité et de cohabitation entre les modes de transport actif, collectif et l’automobile. À cela s’ajoute un enjeu de connectivité avec les différents espaces et équipements existants et futurs à proximité de l’entrepôt.

L’accessibilité laborieuse du site constitue un enjeu majeur pour plusieurs personnes, certaines craignant que ces difficultés compromettent la viabilité et la pérennité du projet⁴³⁵. D’autres ont souligné que la planification actuelle ne tient pas compte de l’achalandage supplémentaire que pourrait générer le projet⁴³⁶.

⁴³⁵ Compte-rendu de l’atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 11-12; Katherine Smolynec, doc. 9.7, p. 1; Aytaç Göksu et D K, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 14 et 19; Patrick Donovan et Aytaç Göksu, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 1-2.

⁴³⁶ Louis-Maxime Joly, doc. 8.5, p. 52; Kim Varuco, D K et Yaffa Elling, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 14, 19 et 24; Camille Paradis, Opinions présentées en ligne, Autres commentaires, doc. 10.4, p. 1.



Des inquiétudes ont aussi été exprimées concernant la sécurité des déplacements, déjà précaire, le long des traverses et parcours existants. Ces enjeux de sécurité risquent de se dégrader davantage en l'absence d'une planification intégrée.

La commission prend également note que le viaduc Rosemont–Van Horne, structurant pour le secteur, est arrivé en fin de vie utile et que peu d'informations sont disponibles quant à son avenir. Selon l'arrondissement, la planification de son remplacement est en cours au Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM) de la Ville, avec divers scénarios à l'étude⁴³⁷. À ce stade, les impacts précis sur la mobilité et la sécurité n'ont pas encore été documentés et aucune décision définitive n'est prise. La commission estime que le manque d'information à cet égard et l'absence d'échéancier précis pourraient nuire à la planification de la circulation et à l'accessibilité du futur entrepôt Van Horne.

Un autre aspect mis en lumière est la nécessité d'assurer la connectivité entre les différents espaces et équipements existants à proximité de l'entrepôt, incluant le parc linéaire du Réseau-Vert, les pistes cyclables, les espaces publics, l'avenue Van Horne et le viaduc — ou ce qu'il en adviendra — afin de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements dans le secteur. Dans ce contexte, il importe que des mesures d'apaisement de la circulation et de sécurisation des parcours soient intégrées dès la planification du projet, tant pour la période des travaux que pour les aménagements futurs projetés.

La société immobilière a présenté l'idée de réaménager le tronçon de l'avenue Van Horne située devant le site en une rue partagée verdoyante. La commission encourage la Ville à considérer une telle proposition et, le cas échéant, à définir des modalités de mise en œuvre afin d'assurer sa faisabilité et sa cohérence avec les orientations de mobilité et de sécurité inscrites dans ses documents de planification.

À la lumière de ce qui précède, la commission considère qu'il est essentiel de procéder à une analyse globale des déplacements actuels et anticipés liés à l'adjonction de nouveaux usages et de produire un plan de mobilité et de circulation adapté au secteur.

RECOMMANDATION #7

Afin d'assurer et d'accroître l'accessibilité et la sécurité des déplacements vers le secteur ainsi qu'à l'intérieur de celui-ci, en priorisant les transports actifs et collectifs, la commission recommande à la Ville, de concert avec l'arrondissement, de prendre les mesures suivantes :

- analyser l'ensemble des déplacements existants et anticipés et produire un plan de mobilité comportant une signalisation appropriée et assorti d'un mécanisme de suivi;
- s'assurer, dans ce plan, de la connectivité entre les quartiers ainsi qu'entre les divers espaces, infrastructures et équipements publics existants et projetés.

⁴³⁷ Sylvie Allen, Transcription de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 6.1.1, p. 45-46.



3.4.3 Requalification du domaine public et participation citoyenne

La commission est attentive aux inquiétudes selon lesquelles l'arrivée d'un hôtel pourrait créer des conflits avec les activités sportives avoisinantes (parc de planches à roulettes, terrains de basketball) et les activités informelles du secteur (rassemblements musicaux, friperie communautaire, etc.). Elle est sensible aux préoccupations d'une partie importante des personnes s'opposant à l'usage hôtelier proposé dans le projet.

Bien qu'elle ne s'oppose pas à l'inclusion de l'usage « hôtel », elle estime qu'il est nécessaire de prévenir, autant que faire se peut, ces éventuels conflits d'usage afin de garantir la pérennité des pratiques actuelles dans le domaine public, lesquelles sont perçues par plusieurs comme des éléments clés pour la cohésion sociale et l'identité du lieu. La commission considère que cette pérennité passe notamment par l'implication active des personnes faisant usage de ces espaces dans la réflexion et la planification entourant le réaménagement du domaine public et ses utilisations.

RECOMMANDATION #8

La commission recommande à la Ville de Montréal de s'assurer de la participation active des usagères et des usagers dès l'amorce de la réflexion sur les projets de requalification de l'espace public qu'entraîneront, entre autres, le développement du 1, avenue Van Horne et le réaménagement du viaduc Rosemont-Van Horne.

3.5 Développement durable et gouvernance

Cette section d'analyse porte sur les enjeux à l'intersection de la reconversion des grands ensembles industriels, du développement durable et de la participation citoyenne.

3.5.1 Reconversion des grands ensembles industriels et participation citoyenne

La reconversion d'anciens bâtiments faisant partie d'ensembles industriels pose habituellement l'enjeu de la requalification d'aires urbaines de grandes dimensions. Le redéveloppement de ces dernières présente un caractère stratégique du fait de leur potentiel de développement élevé et de leur localisation⁴³⁸, mais il soulève néanmoins des enjeux relatifs aux impacts et aux bénéfices pour les populations des quartiers bordiers d'origine ouvrière. Dans la perspective de

⁴³⁸ Voir Héritage Montréal, Transcription de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2025, doc. 6.2.1, p. 6.



la transition socioécologique, ces opérations de requalification doivent viser l'équilibre entre des objectifs environnementaux, économiques et sociaux en tenant compte d'impératifs d'équité intergénérationnelle et de critères d'équité sociale.

Le tout appelle une action concertée, induisant au demeurant diverses échelles d'analyse et d'intervention. La commission rappelle l'importance de la participation citoyenne dans un tel contexte. Conformément aux objectifs de la Ville de Montréal en matière de développement durable et de transition écologique juste⁴³⁹, elle estime que la population doit avoir voix au chapitre au cours des différentes étapes du processus décisionnel. L'engagement citoyen favoriserait l'élaboration d'une vision d'ensemble du secteur et des objectifs d'aménagement. Cette participation se poursuivrait ensuite aux différentes étapes d'évaluation, de mise en œuvre et de suivi des projets. Ces considérations ont été maintes fois mentionnées devant la commission, tantôt implicitement, tantôt de manière directe⁴⁴⁰.

Par ailleurs, la commission a pu constater l'impact de l'implication citoyenne dans les diverses activités de consultation et de concertation préalables à la présente consultation. En effet, cette implication aura permis de faire des gains appréciables quant aux usages souhaités par la communauté.

RECOMMANDATION #9

La commission recommande à la Ville de Montréal de s'assurer de la participation citoyenne en amont des premières étapes de la planification de projets de reconversion touchant les grands ensembles industriels.

3.5.2 Élaboration d'un outil d'évaluation environnementale pour les projets relevant de l'article 89

La commission observe que la notion de sauvegarde d'un bien patrimonial en vue de sa transmission aux générations suivantes fait écho aux principes présidant aux politiques visant un développement durable, notamment celles de la Ville de Montréal⁴⁴¹. Il apparaît de ce fait difficile de dissocier les objectifs de sauvegarde du patrimoine de ceux touchant le développement durable, que ce soit sur le

⁴³⁹ Ville de Montréal, Plan stratégique : Montréal 2030, p. 30-31; Ville de Montréal, PUM, p. 240.

⁴⁴⁰ CDC Plateau-Mont-Royal, doc. 9.15, p. 14-15; Adriana Menghi et Emmanuel Guay, doc. 9.23, p. 7; Paulette Lachance, Opinions présentées en ligne, Insertion urbaine et sociale, doc. 10.3, p. 4.

⁴⁴¹ Ville de Montréal, PUM, p. 239 et 267-271.



plan conceptuel ou dans la pratique. Ainsi, la transformation d'un bien patrimonial implique sa mise aux normes actuelles, incluant celles visant la performance écoénergétique. Des personnes participantes ayant fait des représentations à cet effet demandent que le projet souscrive à des objectifs ambitieux à cet égard⁴⁴².

Cette opinion est d'ailleurs partagée par le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM), qui, dans son avis préliminaire du 7 février 2025, écrit que :

Ce projet de réhabilitation apparaît comme une occasion de pousser plus loin cette intention afin que le développement durable soit un élément central du projet. Bien que le projet soit en cours d'élaboration, il serait fort souhaitable de réfléchir également à l'efficacité énergétique des bâtiments et de miser sur la qualité de la conception pour en assurer la durabilité⁴⁴³.

À l'instar du CPM, la commission estime que les projets devraient être évalués à l'aide de critères de performance environnementale et selon leur cohérence avec les principes de développement durable soutenant les objectifs municipaux en cette matière. Dans ce contexte, la commission s'étonne qu'une évaluation de la performance écoénergétique d'un projet de développement comme celui-ci ne soit pas requise d'emblée et versée au dossier de la consultation.

Par conséquent, la commission est d'avis que la Ville de Montréal devrait développer une grille d'analyse portant sur la performance écoénergétique des projets de développement assujettis à l'article 89, notamment en vue de la production d'un rapport à être versé au dossier de la consultation.

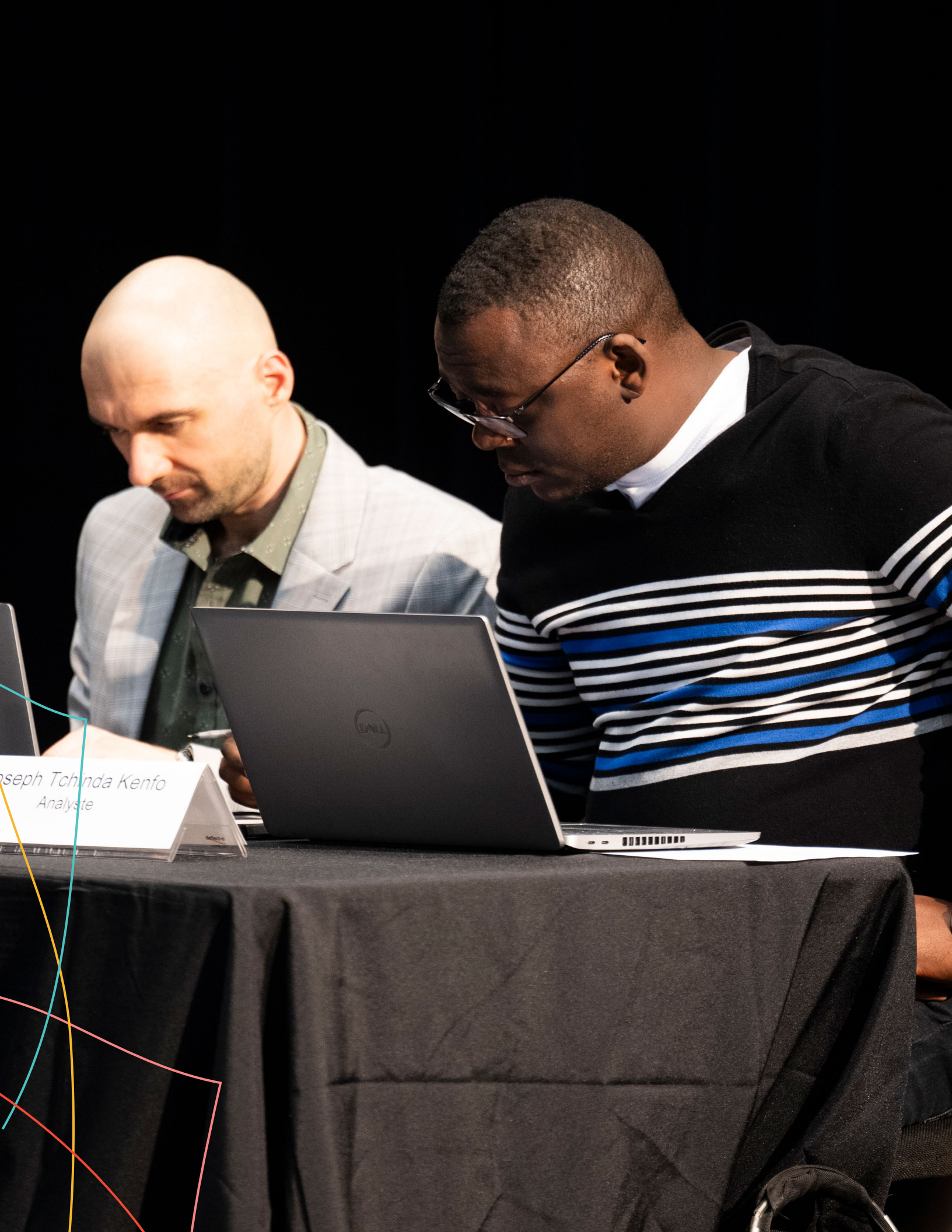
RECOMMANDATION #10

La commission recommande à la Ville d'élaborer un outil d'évaluation détaillé portant sur la concordance des projets assujettis à l'article 89 avec sa politique de développement durable, eu égard à ses objectifs de transition socioécologique équitable.

⁴⁴² Présentation des résultats des interceptions, doc. 7.6, p. 14, 17, 26 et 33; Compte-rendu de l'atelier participatif du 30 septembre 2025, doc. 7.7, p. 5; Pour nos enfants/For Our Kids, doc. 9.2; Alexis Zhou, doc. 9.24, p. 1; Clementine Barberger et Charles Gao, Opinions présentées en ligne, Usages, doc. 10.1, p. 7 et 18.

⁴⁴³ Avis préliminaire du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM), doc. 1.1.4.1, p. 6.





Joseph Tchinda Kenfo
Analyste



4 Conclusion

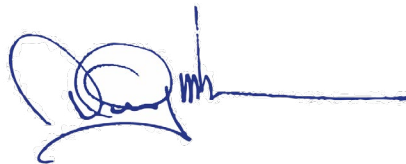
Au terme de son analyse, la commission salue le fait que le projet de requalification du bâtiment sis au 1, avenue Van Horne s'inscrive à la fois dans une volonté largement partagée de préserver et de mettre en valeur un immeuble d'une grande importance patrimoniale et dans un contexte urbain et social marqué par de profondes transformations. Les échanges ayant animé la consultation ont révélé un attachement clair au bâtiment et une reconnaissance significative de son rôle majeur dans l'identité, l'histoire et l'imaginaire collectif du secteur. À cet égard, la commission est convaincue que le projet constitue une occasion réelle et unique de sauvegarder et de mettre en valeur ce repère emblématique, pourvu que des mécanismes de protection adéquats soient mis en place afin d'assurer sa préservation et sa réutilisation à long terme.



Parallèlement, les représentations effectuées ont révélé chez la communauté des inquiétudes quant aux impacts socio-économiques du projet. La commission fait siennes les préoccupations liées à la viabilité des usages annoncés, à l'abordabilité à long terme des ateliers d'artistes ainsi qu'aux risques de conflits entre l'usage hôtelier et les usages contribuant à l'identité du secteur, sans compter les craintes que cet usage, tout comme l'usage « commerce », accélère l'embourgeoisement. Ces inquiétudes révèlent à tout le moins l'importance d'atteindre un équilibre entre rentabilité économique, contribution au milieu de vie et maintien de l'identité.

Ainsi, la commission retient que la véritable valeur du projet du 1, avenue Van Horne dépasse ses attributs matériels par son ancrage dans un lieu façonné par la créativité, l'appropriation citoyenne et la diversité des pratiques culturelles et sociales. La requalification du site ne peut ignorer cet héritage vivant ni les risques que représente une transformation peu ou mal encadrée pour les dynamiques ayant façonné son identité contemporaine.

La commission désire finalement exprimer sa plus grande reconnaissance envers l'ensemble des personnes participantes et des organismes ayant partagé des opinions, soulevé des enjeux et contribué à sa réflexion tout au long de la démarche de consultation. La commission remercie également les représentants de la société immobilière et ceux de l'arrondissement pour leurs contributions et leur disponibilité à répondre à ses questions ainsi qu'à celles des participantes et des participants.



Pierre Gauthier
Président de la commission



Marie Claude Massicotte
Commissaire ad hoc



Habib El-Hage
Commissaire ad hoc

Annexe 1 - Les déclarations d'engagement des commissaires



Déclaration d'engagement éthique et déontologique

Je soussigné, Pierre Gauthier, commissaire *ad hoc* de l'OCPM, déclare avoir pris connaissance du Code d'éthique et de déontologie des commissaires de l'Office et en saisir le sens et la portée. J'affirme ma ferme résolution à me comporter conformément aux principes énoncés dans le Code. Je m'engage aussi à adopter une conduite éthique guidée par les valeurs de l'Office.

Je ne vois pas de conflit d'intérêts potentiel, ni apparence de conflit pour le mandat « ENTREPÔT VAN HORNE » et il n'y a, à ma connaissance, aucune situation qui pourrait entacher ma crédibilité.

Je n'ai aucun intérêt, financier ou autre, dans la réalisation, la modification ou le refus du projet. Il en est de même des personnes qui me sont liées par le sang, le mariage, l'union civile, l'union de fait ou l'adoption et à ma connaissance, des personnes avec qui j'entretiens une relation personnelle ou professionnelle qui pourrait m'influencer dans l'exercice de mes fonctions.

Je ne suis membre d'aucune association dont les objets ou les activités sont en lien avec la nature du projet.

Dans les dernières années, je n'ai pas exprimé publiquement d'opinion à titre personnel concernant ce projet

Pierre Gauthier

Commissaire *ad hoc* de l'Office de consultation publique de Montréal

Le 28 août 2025

OFFICE
DE CONSULTATION
PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

1550, rue Metcalfe, Bureau 1414, Montréal, H3A 1X6 ocpm.qc.ca

Déclaration d'engagement éthique et déontologique

Je soussignée, Marie Claude Massicotte, commissaire *ad hoc* de l'OCPM, déclare avoir pris connaissance du Code d'éthique et de déontologie des commissaires de l'Office et en saisir le sens et la portée. J'affirme ma ferme résolution à me comporter conformément aux principes énoncés dans le Code. Je m'engage aussi à adopter une conduite éthique guidée par les valeurs de l'Office.

Je ne vois pas de conflit d'intérêts potentiel, ni apparence de conflit pour le mandat « ENTREPÔT VAN HORNE » et il n'y a, à ma connaissance, aucune situation qui pourrait entacher ma crédibilité.

Je n'ai aucun intérêt, financier ou autre, dans la réalisation, la modification ou le refus du projet. Il en est de même des personnes qui me sont liées par le sang, le mariage, l'union civile, l'union de fait ou l'adoption et à ma connaissance, des personnes avec qui j'entretiens une relation personnelle ou professionnelle qui pourrait m'influencer dans l'exercice de mes fonctions.

Je ne suis membre d'aucune association dont les objets ou les activités sont en lien avec la nature du projet.

Dans les dernières années, je n'ai pas exprimé publiquement d'opinion à titre personnel concernant ce projet



Marie Claude Massicotte

Commissaire *ad hoc* de l'Office de consultation publique de Montréal

Le 28 août 2025

OFFICE
DE CONSULTATION
PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

1550, rue Metcalfe, Bureau 1414, Montréal, H3A 1X6 ocpm.gc.ca

Déclaration d'engagement éthique et déontologique

Je soussigné, Habib El-Hage, commissaire *ad hoc* de l'OCPM, déclare avoir pris connaissance du Code d'éthique et de déontologie des commissaires de l'Office et en saisir le sens et la portée. J'affirme ma ferme résolution à me comporter conformément aux principes énoncés dans le Code. Je m'engage aussi à adopter une conduite éthique guidée par les valeurs de l'Office.

Je ne vois pas de conflit d'intérêts potentiel, ni apparence de conflit pour le mandat « ENTREPÔT VAN HORNE » et il n'y a, à ma connaissance, aucune situation qui pourrait entacher ma crédibilité.

Je n'ai aucun intérêt, financier ou autre, dans la réalisation, la modification ou le refus du projet. Il en est de même des personnes qui me sont liées par le sang, le mariage, l'union civile, l'union de fait ou l'adoption et à ma connaissance, des personnes avec qui j'entretiens une relation personnelle ou professionnelle qui pourrait m'influencer dans l'exercice de mes fonctions.

Je ne suis membre d'aucune association dont les objets ou les activités sont en lien avec la nature du projet.

Dans les dernières années, je n'ai pas exprimé publiquement d'opinion à titre personnel concernant ce projet



Habib El-Hage

Commissaire *ad hoc* de l'Office de consultation publique de Montréal

Le 28 août 2025

OFFICE
DE CONSULTATION
PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

1550, rue Metcalfe, Bureau 1414, Montréal, H3A 1X6 ocpm.qc.ca

Annexe 2 - Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le 25 août 2025, le conseil municipal de la Ville de Montréal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin de tenir une consultation publique prévue à la loi sur le projet de règlement P-25-021 encadrant le projet du groupe Rester Management qui vise la revitalisation de l'entrepôt Van Horne.

Ledit projet de règlement autorise « la transformation et l'occupation d'un bâtiment situé sur le lot 1867 998 du cadastre du Québec [correspondant à l'adresse civique 1, avenue Van Horne] à des fins principalement commerciales, la démolition du bâtiment situé sur le lot 2135 975 du cadastre du Québec [correspondant à l'adresse civique 55, avenue Van Horne] afin d'y construire un bâtiment commercial de quatre étages ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs ».

Le projet de règlement serait adopté en vertu du paragraphe 3, alinéa 1 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4). Cette procédure vise l'autorisation d'un projet d'envergure ou de nature exceptionnelle dérogeant à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement.

Commissaires et analystes assignés au dossier

Pierre Gauthier, président de la commission

Marie Claude Massicotte, commissaire *ad hoc*

Habib El-Hage, commissaire *ad hoc*

Joseph Tchinda Kenfo, secrétaire-rechercheur

Laurent-Olivier Lord, agent de recherche

L'équipe de l'OCPM

Philippe Bourke, président

Marie-Andrée L'Espérance, cheffe de bureau

Ornella Calisti, chargée de communication – mobilisation et logistique

Sébastien Boyer, préposé au soutien administratif

Laurent Maurice Lafontant, agent de bureau

Janice Gallant, secrétaire de direction

Marc-André Lapointe, secrétaire-rechercheur
Gabriel Martre-Dufour, chargé de communication
Mylène Lévesque, préposée au contrôle des dossiers
Soraya Boucetta, agente de recherche

Collaboratrices

Raphaëlle Aubin, graphiste
Éva Mascolo Fortin, révision linguistique

Personnes représentant l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Ville de Montréal

Sylvie Allen, conseillère en aménagement
Simon Lemieux, chef de division — urbanisme

Personnes représentant le Groupe Rester Management (promoteur) et personne-ressource

Steven Sebag, représentant du promoteur Rester Management
Thomas Balaban, associé, architecte — TBA

Personnes ayant posé des questions à la séance d'information et de questions-réponses du 15 septembre 2025

Anaïs Hélie-Martel	Stéphane Kennepohe
Joshua Wolfe	Bastien Wespes
Nathalie Theosalides	Nathalie Tremblay
Nathalie Casemajor	Adrien Poulin
Dinu Bumbaru	Jean-François Vachon
Thomas L'Écuyer	Adriana Mengzi
Aytac Goksu	

Mémoires avec présentation devant les commissaires, le 14 octobre 2025

Taika Baillargeon

Francis Lapierre

Nathalie Tremblay

Joshua Wolfe

Adriana Menghi

Présentations sans mémoire devant les commissaires, le 14 octobre 2025

Jonathan Villeneuve

Louis-Maxime Joly

Marie Faribault

Mémoires déposés sans présentation devant les commissaires

Tiphaine Leonard

Pour nos enfants/For our kids Montréal

Tegan Maharaj

Chesley Walsh

Laura Eva Steinmander

Kristy Ironside

Katherine Smolynec

JM Court

Violet Lapointe

Nomad Nation

Paulette Lachance

Max Douglas

Jean-Christophe Leblond

Chloé L.N.

CDC Plateau-Mont-Royal
Selina Neve

Heather Morrison

Parisa Anonby

Malcom Fraser

Sémaphore

Mary Ellen Davis

ARCMTL

Adriana Menghi et Emmanuel
Guay

Alexis Zhou

Opinions reçues en ligne

Carole Daniels

Alexander Licker

Jacob Tarasofsky

Dylan Le Pors

Ozzy Delacroix

Emmanuelle Bonneau-Lebleu

Marines Mejia

Damaris Rose

Veronika Botsu

Olivia Bretheau

Henri Nessler

Speranza Spir

Ruth Morrison

Anna Finnigan

Ty Sundquist

Chandni Patel

Antoine Fleitz

Brigitte Sauriol

Vijay Kolinjivadi

Claude Arsenault

Josian Neveu

Clementine Barberger

Aaron Vansintjan

Angelina Smolynec

Debra Buicher

Sylvie Fafard

Sam P.

Colin St-Cyr Duhamel

Janyck Beaulieu

Nathalie Fortin

Taima Fortin

Sarah Chamaillard

Katie MacLean

Charlotte Montfils-Ratelle

Alexandra Apple

Patrick Scanlon

Anouk Val

Nicolas Muller

Jean-Baptiste Christophe

Marie-Noëlle Rondeau

Valérie Richard

Véronique Vigneault

Caroline Perron

Karine Léonard Brouillet

Aytaç Göksu

Caroline Bodson

Geneviève L'Heureux

Kim Varuco

Nicolas Comtois

Pascal Henrard

Jessica Côté

Miriam Sasseville

Matisse Gagnon

Leah Flatman

Nicolas Pfister

Hanna Ledwell

Valentine Abraham

Charles Gao

Renata Januchowska

Luca Manfredi

Richard Watkins

D K

Eliza Clarke
Michael freed
Tiffanie Boffa
Vincent Lachance
Nicole Khoury
Romain Roche
Lucas Thow
Catherine London
Camille Muzzi
Eugène Beringer
Yaffa Elling
Kevin Chen
Lizzie Chuprun
Léo Coupal-Lafleur
Paulette Lachance
Francis Sheridan Paré
Etienne Montenegro
Thomas Lecuyer
Mad Putnam
Mylene Roy
Vanessa Georges
Joanne Fournier
Line Cournoyer
Camille pont
Patrick Donovan
Kevin Marlet
Imane C
Stanko Josimov
Felicia Shenker
Nadia Blouin
Kevin Jagernauth
Dr. Marielle Nitoslawska

Sonia Varnier
Anne Isabelle Roussy
Chelsey Ancliffe
Maud Caous
Daniela Venezia
Pierre Yves Thériault
Dory Reimer
Camille Paradis
Jesse Holdbrook
JB Milot
Jan Normand Desrosiers
Marsel Dorais

Annexe 3 - Les recommandations

Recommandation 1

La commission recommande l'adoption du projet de règlement P-25-021 en y intégrant tous les ajustements (retraits et ajouts¹) apportés au cours du processus de consultation.

Recommandation 2

La commission recommande à la Ville d'adopter un règlement de citation de bien patrimonial visant l'immeuble sis au 1, avenue Van Horne conformément aux pouvoirs habilitants établis par la section III de la Loi sur le patrimoine culturel.

Recommandation 3

La commission recommande à la Ville de soutenir financièrement le développement d'ateliers d'artistes et de prendre des dispositions à cet égard afin d'assurer la réalisation des ateliers d'artistes au 1, avenue Van Horne.

Recommandation 4

La commission recommande à la Ville d'encourager la société immobilière à créer, avec les partenaires du milieu, une fiducie d'utilité sociale (FUS) visant les espaces consacrés aux ateliers d'artistes et à un local communautaire.

Recommandation 5

La commission recommande à la Ville de Montréal de signer une entente-cadre avec la société immobilière, qui inclurait notamment mais non exclusivement les éléments suivants :

- les modalités d'aménagement de l'espace public sur le toit et ses modalités d'accès;
- la création d'un espace réservé à l'usage d'un organisme communautaire;
- les modalités de performance écoénergétique du bâtiment sis au 1, avenue Van Horne.

¹ À titre de rappel, il s'agit de dispositions normatives devant être modifiées avant l'adoption finale du règlement afin d'assurer la conformité du cadre réglementaire au projet présenté aux divers comités. Les passages détaillant ces dispositions ont été mis en évidence en rouge dans la présentation de l'arrondissement. Voir Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal lors de la séance d'information et de questions-réponses, doc. 4.1, p. 24-27.

Recommandation 6

La commission recommande à la Ville, en collaboration avec les instances impliquées, de prendre les mesures suivantes :

- inscrire le développement de l'entrepôt Van Horne dans un projet de requalification urbaine articulé autour d'une vision d'ensemble cohérente et durable du secteur;
- assurer, en matière de planification et de mise en œuvre, la coordination à court et moyen terme des projets du secteur ceinturant l'entrepôt, notamment les travaux de réaménagement du viaduc Rosemont–Van Horne.

Recommandation 7

Afin d'assurer et d'accroître l'accessibilité et la sécurité des déplacements vers le secteur ainsi qu'à l'intérieur de celui-ci, en priorisant les transports actifs et collectifs, la commission recommande à la Ville, de concert avec l'arrondissement, de prendre les mesures suivantes :

- analyser l'ensemble des déplacements existants et anticipés et produire un plan de mobilité comportant une signalisation appropriée et assorti d'un mécanisme de suivi;
- s'assurer, dans ce plan, de la connectivité entre les quartiers ainsi qu'entre les divers espaces, infrastructures et équipements publics existants et projetés.

Recommandation 8

La commission recommande à la Ville de Montréal de s'assurer de la participation active des usagères et des usagers dès l'amorce de la réflexion sur les projets de requalification de l'espace public qu'entraîneront, entre autres, le développement du 1, avenue Van Horne et le réaménagement du viaduc Rosemont-Van Horne.

Recommandation 9

La commission recommande à la Ville de Montréal de s'assurer de la participation citoyenne en amont des premières étapes de la planification de projets de reconversion touchant les grands ensembles industriels.

Recommandation 10

La commission recommande à la Ville d'élaborer un outil d'évaluation détaillé portant sur la concordance des projets assujettis à l'article 89 avec sa politique de développement durable, eu égard à ses objectifs de transition socioécologique équitable.

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), créé en septembre 2002 et inscrit à la Charte de la Ville de Montréal, est un organisme indépendant qui réalise les mandats de consultation publique confiés par le conseil municipal ou le comité exécutif de la Ville de Montréal.

L'OCPM est chargé de recueillir l'opinion des citoyens et des parties prenantes concernées sur divers sujets. Ses commissaires ne sont ni des élus ni des employés municipaux et mènent les débats en toute impartialité.

Une consultation publique de l'OCPM permet la compréhension en profondeur d'un projet et de ses enjeux. Elle donne une voix à la communauté, offre une tribune pour poser des questions et recueille les points de vue afin de préparer des recommandations spécifiques pour la décision publique.

L'OCPM a également le mandat de proposer des règles afin d'assurer la mise en place de mécanismes de consultation crédibles, transparents et efficaces à Montréal.



1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568

ocpm.qc.ca

