

DÉVELOPPEMENT DU SITE DES ENTREPÔTS VAN HORNE

ARRONDISSEMENT LE PLATEAU-MONT-ROYAL

PRÉSENTATION À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL (OCPM)



RÈGLEMENT EN VERTU DE L'ARTICLE 89 DE LA CHARTE DE LA VILLE DE MONTRÉAL

RÉVISION 1
DOCUMENT DÉPOSÉ LE 21 AOÛT 2025

RESTER MANAGEMENT
1117. rue St. Catherine Ouest, suite 303
Montréal Québec H3B 1H9
www.rester.ca

T B A / THOMAS BALABAN ARCHITECTE
34, rue Beaubien Ouest
Montréal Québec H2S 1V3
www.t--b--a.com

A Z P / ATELIER ZÉBULON PERRON
402-6250 Hutchison
Montréal Québec H2V 4C5
www.zebulonperron.com



TABLE DES MATIÈRES

ÉQUIPE	3
TABLEAU DU ZONAGE	4
DÉMARCHES ET ÉVOLUTION DU PROJET	5
ENJEUX CONTEXTUELS	7
PHOTOS DU BÂTIMENT EXISTANT	8
ÉLÉVATIONS DU BÂTIMENT EXISTANT	9
HISTORIQUE DU SITE	10
IMPLANTATION	11
PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT	13
VOLUMÉTRIE	14
PROGRAMME	15
COUPES	18
VUE GÉNÉRALE DU PROJET PROPOSÉ	20
OUVERTURES ET FENESTRATION	23
LE CHÂTEAU D'EAU ET LE TOIT	27
FAÇADES DU 55, AVENUE VAN HORNE	28
MATÉRIALITÉ	31
ÉLÉVATIONS	32
RÉHABILITATION DES ENSEIGNES PEINTES	35
PLANS	37
INTERVENTION URBAINE PROPOSÉE	46
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT	49



DOCUMENTS ET ÉTUDES CONNEXES

Rapport préliminaire en structure sur l'état du bâtiment existant et les travaux proposés (Poincaré Experts-Conseils, 19 mai 2021)

Caractérisation patrimoniale du St. Lawrence Warehousing Co. 1, avenue Van Horne, Montréal (Brodeur Consultants, 6 juillet 2022)

Expertise technique sur la conception du système de résistance aux forces latérales (RJC Ingénierie, 23 avril 2023)

Rapport sur l'atelier de réflexion organisé par les propriétaires et par le Centre d'écologie urbaine de Montréal et Ryan Affaires publiques. (Ryan affaires publiques et le Centre d'écologie urbaine de Montréal, 27 novembre 2023)

Vision de l'aménagement de l'avenue Van Horne (Projet Paysage, 29 janvier 2023)

Étude de marché avec estimation de la valeur marchande, projet hôtelier - 1 Van Horne (Horvath HTL, 28 aout 2024)

Étude des vues du château d'eau et de la verrière proposée au toit (TBA, 28 aout 2024)

Résumé de l'accord pour LAB-1 Van Horne, entre le promoteur du 1 Van Horne et Les Ateliers Belleville (6 décembre 2024)

Lettres d'appui (diverses dates)

PROMOTEUR

RESTER MANAGEMENT

Rester Management est une société immobilière qui possède, développe et gère des immeubles commerciaux et résidentiels, principalement dans la grande région de Montréal. Rester a repositionner avec succès le développement et la location de nombreuses propriétés d’envergure situées au centre-ville de Montréal.

La famille au coeur de l’organisation est à l’avant-garde du secteur immobilier au Canada depuis plus d’un siècle. Ayant débuté dans la construction de propriétés résidentielles au début du 20^e siècle, leur vaste portefeuille s’est élargi dans les années 1940 pour inclure des propriétés commerciales et industrielles. Aujourd’hui, ce portefeuille comprend des propriétés résidentielles, commerciales et industrielles situées dans l’Est du Canada et aux États-Unis.

Rester Management a récemment connu un succès notable dans le domaine des logements locatifs abordables. Deux projets exemplaires méritent d’être soulignés, comprenant exclusivement des unités de logement à loyer réduit : le 9160, rue Airlie, à LaSalle, et la Phase 5 du projet Cité Nature, à Rosemont.

Le projet situé au 9160, rue Airlie intègre 75 logements, incluant des unités de grande taille pouvant accueillir des familles. Il comprend également deux locaux commerciaux, dont une garderie CPE pouvant accueillir 78 enfants, avec des espaces intérieurs et extérieurs mis à disposition pour des activités communautaires en dehors des heures d’ouverture. L’autre espace commercial est destiné à des organismes de bienfaisance ou à la vente de produits alimentaires.

Situé à l’arrière du Village Olympique, le projet Cité Nature comprend près de 1 100 unités réparties dans huit bâtiments. La Phase 5 viendra compléter le projet avec 186 unités. Ce projet a bénéficié d’un financement de 63,04 millions de dollars dans le cadre de l’initiative Financement de la construction de logements locatifs (iFCLL) de la SCHL. En novembre 2023, le gouvernement fédéral a annoncé un investissement de plus de 925 millions de dollars pour la construction de 2 973 logements locatifs. L’annonce a été faite à Montréal, sur le site de la Phase 5 du projet Cité Nature, par l’honorable Steven Guilbeault, ministre de l’Environnement et du Changement climatique et député fédéral de Laurier–Sainte-Marie, au nom de l’honorable Sean Fraser, ministre du Logement, de l’Infrastructure et des Collectivités.

ÉQUIPE

L’équipe d’architecture et de design regroupe plusieurs agences et organismes renommés, reconnus pour l’excellence de leur travail, leur souci du détail et leur sensibilité envers le cadre bâti montréalais. Animées par une quête constante de solutions uniques et innovantes, ces agences, en conjuguant leurs expertises, garantissent un projet rigoureux dans son exécution, sensible et authentique, tout en faisant preuve d’audace et de créativité.

Les membres de cette équipe vivent et travaillent dans les quartiers avoisinant les Entrepôts Van Horne. Leur connaissance intime du site et de son environnement, façonnée par une expérience quotidienne, leur confère une compréhension profonde et un attachement particulier à ce lieu emblématique.

T B A

TBA possède une approche multidisciplinaire axée sur l’architecture, le design et la recherche. Fondée en 2009 à Montréal par Thomas Balaban, la firme se distingue par la diversité de ses réalisations, allant des équipements culturels aux bâtiments résidentiels, commerciaux et de bureaux. Intervenant aussi bien en transformation qu’en construction neuve, TBA explore les possibilités de réconciliation entre les idéaux modernistes et les réalités urbaines contemporaines, favorisant une réflexion ouverte sur le dialogue entre passé, présent et futur. En 2021, l’agence a été honorée en représentant officiellement le Canada à la prestigieuse 17^e Biennale d’architecture de Venise.

TBA sera responsable de la conception de l’intervention sur le bâtiment existant et de la conception de la nouvelle extension. Fort d’une expérience de plus de 25 ans, l’architecte Thomas Balaban supervisera les activités liées à la réalisation du projet du 1 et 55, avenue Van Horne, tout en encadrant les équipes et consultants impliqués dans le projet.

ATELIER ZÉBULON PERRON

Fondé en 2008, Atelier Zébulon Perron est un cabinet de design reconnu pour son expertise en aménagement commercial, avec une spécialisation dans le domaine de l’hôtellerie. Ses réalisations, notamment certains bars et restaurants, figurent parmi les incontournables de la scène montréalaise. Atelier Zébulon Perron s’impose aujourd’hui comme une référence dans son domaine, se distinguant par une attention minutieuse portée à l’élaboration des détails et à la qualité de ses réalisations.

Zébulon Perron et son équipe assureront la conception et le design intérieur du projet. Ils produiront les documents conceptuels et les analyses des besoins du client en étroite collaboration avec TBA. L’équipe sera responsable de l’aménagement des espaces, du choix des matériaux et de la conception de mobilier sur mesure.

ATELIERS BELLEVILLE

Les Ateliers Belleville ont l’objectif de favoriser l’art et la culture dans le cadre des projets immobiliers. LAB vise à intégrer des espaces de travail pour artistes locaux à des prix abordables et à offrir un environnement de création durable. Les liens avec la communauté seront intégrés aux activités de médiation et de formation proposées par Les Ateliers Belleville, renforçant ainsi leur rôle de catalyseur culturel et éducatif au sein du quartier.

PROJET PAYSAGE

Fondée en 1992, la firme-conseil d’architectes paysagistes conçoit des espaces inspirants et durables, capables de traverser le temps. Leurs projets, qu’ils soient institutionnels, municipaux ou immobiliers, reflètent l’essence unique de chaque site tout en répondant aux besoins des usagers qui les fréquentent. Le collectif, composé d’architectes paysagistes, de spécialistes en planification, en design urbain et en horticulture, s’investit à toutes les étapes du processus. Avec une approche multidisciplinaire, l’équipe de Projet Paysage aura pour mission de concevoir l’interface du projet avec son environnement urbain, afin d’assurer une intégration harmonieuse et cohérente.

POINTCARRÉ

Fondée en 2018, Poincaré Experts-Conseils Inc. est une firme de génie-conseil spécialisée dans la structure des bâtiments. Fondée sur des valeurs de collaboration, d’esprit d’équipe et d’innovation constante, son expertise couvre tous les types de structures, qu’il s’agisse de bois, de béton armé, d’acier de charpente ou d’aluminium. Grâce à l’expérience des fondateurs et des divers collaborateurs, la firme est en mesure de prendre en charge la mise aux normes du bâtiment existant et la conception de la nouvelle extension.

TECHNORM

Avec plus de 35 000 mandats réalisés pour le compte de plus de 4 500 entreprises locales et internationales, Technorm s’impose comme la référence en matière de sécurité et de conformité des bâtiments au Québec. La compagnie offre des services d’accompagnement visant à assurer le respect du Code de construction et du Règlement sur la prévention des incendies, tout en préservant l’intégrité et la nature des bâtiments. Technorm accompagnera l’équipe à chaque étape, notamment pour les mesures liées à la sécurité du bâtiment et à la conformité des nouvelles ouvertures dans l’enveloppe du bâtiment.

DÉMARCHES ET ÉVOLUTION DU PROJET

RÉSUMÉ DES DÉMARCHES

2021 juillet	Demande d'étude préliminaire soumise à l'arrondissement.
2022 janvier	Rencontres avec Héritage Montréal et Mémoire du Mile End.
2022 mai	Soumission de la demande de Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.
2022 juillet	Présentation du projet au Comité consultatif d'urbanisme, Le Plateau-Mont-Royal.
2022 octobre	Révisions au projet soumis à l'arrondissement.
2023 février	Consultation (sondage) publique en ligne réalisée par l'arrondissement au moyen de la plateforme Réalisons Montréal
2023 mars	Forum citoyen.nes organisé par le Comité des citoyens du Mile End, la CDC Plateau-Mont-Royal et Mile End Ensemble
2023 avril	Rencontre avec le Cabinet du maire et la Division d'urbanisme suite au rapport sur le sondage par Adhoc recherche.
2023 juin	Atelier de réflexion organisé par les propriétaires et par le Centre d'écologie urbaine de Montréal et Ryan Affaires publiques.
2023 juillet	Énoncé d'intérêt patrimonial sur le site de l'entrepôt St.Lawrence Warehousing.
2023 octobre	Orientations de l'arrondissement visant le maintien des valeurs patrimoniales du site de l'entrepôt St.Lawrence Warehousing.
2024 mai	Plans révisés soumis à l'arrondissement.
2024 juin	Commentaires de la Division d'urbanisme avant de présenter à nouveau le projet au Comité consultatif d'urbanisme.
2024 juillet	Rencontre avec les membres du Comité des citoyens du Mile End, Mémoire du Mile End, et Mile End Ensemble.
2024 aout	Dossier révisé soumis à l'arrondissement pour mise à jour aux élus de l'arrondissement.
2024 octobre	Rencontre avec la Division des études techniques de l'arrondissement.
2025 janvier	Rencontres avec le Conseil du patrimoine de Montréal et avec Héritage Montréal.
2025 avril	Présentation du projet révisé au Comité consultatif d'urbanisme. Le Plateau-Mont-Royal.
2025 mai	Présentation du projet révisé au Comité mixte (Comité Jacques-Viger et le Conseil du patrimoine de Montréal)

La vision de redéveloppement exposée dans ce document résulte d'un long processus, non seulement d'exploration conceptuelle et programmatique, mais aussi d'échanges et de dialogue entre les propriétaires et leurs consultants et les autorités municipales concernées, les groupes citoyen.nes et les organismes œuvrent à protection et à la promotion du patrimoine architectural de Montréal.

Les parties prenantes consultées regroupent entre-autre :

- Sondage public tenue en ligne par l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal (environ 10 700 répondants)
- Atelier de réflexion organisé par Ryan Affaires publiques et le Centre d'Écologie Urbaine de Montréal (CEUM) 25 membres de la communauté ont participé à la séance.
- Forum citoyen.nes organisé par le Comité des citoyens du Mile End, Mile End Ensemble et la Corporation de développement communautaire Plateau-Mont-Royal (environ 300 personnes ont assisté à l'événement)
- Rencontres avec les membres de divers associations citoyen.nes (Comité des Citoyens du Mile-End, Mile End Ensemble)
- Organisation dédiée à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine de Montréal (Héritage Montréal, Mémoire du Mile End)
- Présentations aux instances consultatives de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal (le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal) et de la Ville de Montréal (le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM), le Comité mixte Ville de Montréal)
- Participation du représentant des propriétaires et de l'architecte au groupe de travail de l'Énoncé Patrimoniale sur le site de l'entrepôt St.Lawrence Warehousing.

La Direction du développement du territoire et des études techniques de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal a rencontré à plusieurs reprises le requérant ainsi que de nombreux organisations et membres de la communauté. L'objectif de ces échanges était de préciser de cerner les principaux enjeux liés au développement du site afin de parvenir à un équilibre favorisant l'acceptabilité sociale du projet.

L'ensemble de ces démarches ont donné l'occasion aux représentants des propriétaires et à leur équipe de professionnels de dialoguer avec les citoyens et les autorités municipales, d'entendre leurs commentaires, préoccupations et attentes à l'égard du projet, et de répondre aux questions. Le long processus de conceration à permis d'élaborer un projet concerté qui répond aux enjeux actuels du secteur.



Rencontre et visite du site du groupe de travail du document de l'Énoncé de l'intérêt patrimoniale, Site de l'entrepôt St.Lawrence Warehousing, 17 juillet 2023

La concertation menée avec les citoyen.nes et les acteurs clés a mis en évidence de fortes attentes en matière d’**ouverture du bâtiment au public** et de **mise en valeur de ses dimensions culturelles et communautaires**. Elle a également mis en avant la nécessité de prévoir des **espaces accessibles et abordables aux organismes communautaires et aux artistes**, soutenus par une gouvernance transparente et des mécanismes assurant la pérennité de leur abordabilité. La préservation de l’**intégrité des grands murs de maçonnerie** du bâtiment emblématique a été jugée essentielle, tout en distinguant clairement les interventions contemporaines. Enfin, des interrogations demeurent quant à la **viabilité du programme hôtelier** envisagé dans le secteur.

La version du projet présenté dans ce document marque une évolution significative par rapport à la proposition déposée en 2022. Reste à finaliser avec l’arrondissement du Plateau Mont-Royal l’aménagement urbain entourant le bâtiment, ultimement tributaire de l’avenir du viaduc Rosemont qui arrive à sa fin de vie. Néanmoins, **l’ensemble témoigne d’une écoute réelle des consultations et d’une mise à jour programmatique susceptible de livrer un lieu à la fois urbain, patrimonial et partagé.**

PROGRAMME : DU BUREAU VERS LE CRÉATIF ET LE COMMUNAUTAIRE

La nouvelle version du projet met l’accent sur une intégration accrue de fonctions à ancrage local (ateliers, culture, communauté). Elle privilégie les ateliers d’artistes et les espaces communautaires abordables, et s’appuie sur un accord d’occupation (LAB-1 Van Horne / Les Ateliers Belleville). L’opération est pensée pour être durable, portée par un organisme bien établi à Montréal offrant des espaces de création, de production et de diffusion culturelle. Une approche flexible dans l’aménagement des espaces intérieurs sera privilégié.

ACCÈS PUBLIC AU TOIT ET LA MISE EN VALEUR DU CHÂTEAU D’EAU

La nouvelle proposition confirme l’aménagement d’un belvédère et l’ouverture au public du toit, tout en mettant en valeur la tour d’eau et en assurant sa conservation comme élément iconique de l’édifice.

OUVERTURES ET FAÇADES

Un traitement architectural raffiné des façades prévoit de nouvelles ouvertures calibrées aux proportions des ouvertures horizontales d’origine au moyen de l’usage d’un recouvrement du vitrage par des panneaux de briques avec un motif ajouré, combiné à des vitrages contemporains affleurant la maçonnerie, recouvertes d’une sérigraphie pointillée. Cette approche répond directement aux attentes de préservation de la volumétrie et de l’apparence de l’opacité emblématique du bâtiment, tout en l’habitant.

ESPACE PUBLIC ET L’OUVERTURE DU REZ-DE-CHAUSSÉE

La proposition prévoit une intervention urbaine comprenant la création d’une arcade commerciale abritée, l’aménagement de terrasses saisonnières, le verdissement, l’installation d’une rampe d’accès universelle et, éventuellement, la mise en place d’une rue partagée. Ces aménagements visent à activer l’avenue Van Horne et à favoriser la mobilité active. Ils s’inscrivent dans la continuité des ateliers du CEUM et répondent à la volonté de créer un front bâti convivial tout en préservant l’élévation surélevée actuelle du rez-de-chaussée.

ENSEIGNES PEINTES

Les enseignes peintes intactes, mais défraîchies et celles endommagées par des graffitis feront l’objet d’une restauration. Toute nouvelle intervention en termes de signalisation commerciale sera interprétée dans le cadre d’une stratégie d’affichage intégrée non lumineuse, respectueuse de l’histoire des entrepôts et du lieu.

LE BÂTIMENT COMME DISPOSITIF DIDACTIQUE

Le nouvel aménagement cherchera à révéler et mettre en valeur, autant que possible, les détails de la robuste structure coupe-feu de l’entrepôt ainsi que ses éléments architecturaux d’origine.

NOUVELLE AILE AU 55 VAN HORNE

Le projet maintient la proposition d’une construction contemporaine de quatre étages à l’ouest du bâtiment existant, tout en introduisant un recul en partie supérieure et un retrait vertical au point de raccordement avec la structure existante, afin de détacher leurs façades et de donner une meilleure lisibilité à la volumétrie de l’entrepôt.



Forum citoyen pour l’avenir du 1 Van Horne. Théâtre Rialto, 15 mars 2023



Projection d’images sur le bâtiment, La Sémaphore, 15 février 2023

ENJEUX CONTEXTUELS

LE SITE DANS LA VILLE

À l'intersection de l'avenue Van Horne et du boulevard Saint-Laurent, le bâtiment des entrepôts de la St.Lawrence Warehousing Co. est situé au cœur d'un quartier en pleine transformation. À la limite de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal et de Rosemont-La-Petite-Patrie, le secteur se distingue par son cadre bâti diversifié. Il comprend des habitations en rangées (plex), des commerces, des bâtiments industriels, et des immeubles à bureaux de différentes tailles.

À proximité, notons la présence de la voie ferrée du CP et le viaduc Van Horne. Ces infrastructures sont des facteurs déterminants de la morphologie urbaine du secteur et de l'utilisation historique et actuelle de cette zone. En combinaison avec les deux viaducs de la rue Clark et du boulevard Saint-Laurent, elles divisent le territoire et génèrent des lots qui défient les trames urbaines convergentes sur le site. Les connexions piétonnes et cyclables est-ouest et nord-sud n'ont pas été bien résolues à traves de ces infrastructures. Cependant, ces terrains situés à l'ombre du viaduc Rosemont surélevé offrent certaines opportunités pour établir des espaces partagés.

Le site est desservi par plusieurs lignes d'autobus reliant directement au centre-ville et les lignes de Métro 5-Bleue et 2-Orange, ainsi que par deux pistes cyclables.

L'ensemble du secteur est le sujet d'une analyse par les arrondissements sur le développement futur de cette zone. Cette dernière vise à redéfinir et à mettre en valeur ses espaces communs, les ateliers d'artistes, les zones d'emploi et à renforcer et ajouter aux zones résidentielles. De nombreux bâtiments industriels et espaces situés le long des voies ferrées adjacentes ont déjà subi ou sont en train de subir une transformation. Les nombreux événements culturels et activités informels ajoutent à la richesse et au dynamisme du secteur.

Alors que les habitations en rangée au sud du site sont relativement homogènes et d'une hauteur allant de deux à quatre étages, les anciens bâtiments industriels transformés en immeubles à bureaux et qui longent la voie ferrée ont des hauteurs pouvant atteindre 12 étages. Ils sont parsemés de nombreux espaces verts tant formels qu'informels. Cette grande fluctuation dans le gabarit des bâtiments et de l'aménagement au sol à la limite nord-ouest de l'arrondissement participe au caractère unique de cette partie du Mile End.

Le secteur est un pôle d'emploi important avec des typologies et des usages variés. On y trouve des bureaux, des commerces, des services de proximité et des restaurants. Les édifices des industries de textiles sur Casgrain et de Gaspé ont été converties en bureaux et ateliers d'artistes. Aux immeubles imposants et petites structures commerciales auxiliaires, s'ajoutent de nombreux petits commerces locaux sur les rues Bernard, Saint-Viateur et sur le boulevard Saint-Laurent, ainsi que des infrastructures communautaires.

PATRIMOINE BÂTI

Le secteur nord de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal est parsemé d'une architecture industrielle qui reflète les nombreuses phases de développement de la voie ferrée. L'ancienne gare du Mile End, situé à l'époque sur la rue Saint-Dominique au nord de la rue Bernard, se fait toujours sentir à travers certaines traces (pavé, clôture, trame des rues). À l'origine de l'essor du quartier et actif de 1877 à 1970, elle est devenue désuète en 1930, puis démolie lors de la construction du viaduc Rosemont-Van Horne.

Grâce à ses nombreuses transformations, le portrait résidentiel du secteur est relativement riche. Des habitations en rangée du début du 20e siècle côtoient des immeubles à condominiums neufs et des transformations contemporaines. Cette diversité architecturale fait partie de l'essence du quartier.

Des rues entières sont qualifiées de secteurs de valeur exceptionnelle, notamment de sections de l'avenue du Parc, de la rue Bernard et du boul. Saint-Laurent. On y trouve aussi une variété d'immeubles patrimoniaux, de témoins architecturaux significatifs et de bâtiments d'intérêt patrimonial : l'École Édouard VII, le Monastère des carmélites, le Cinéma Rialto, l'Édifice le Bovril, le Presbytère St. Michael and St. Anthony, et l'Église St-Michael and St-Anthony.

On y dénombre également des enseignes d'intérêt, lègue du passé industriel du Mile End. Dans l'environnement immédiat, notons les enseignes du 1 Van Horne (bâtiment à l'étude), l'enseigne délavée du "Textiles Central Americain" au 77 Bernard Est, et les enseignes de J. Piché & Fils au 5564 Saint-Laurent.

Vue aérienne du site et du contexte immédiat, Google Earth, 17 mars 2025



ESPACES VERTS

Les grandes zones végétalisées longent la voie ferrée au nord et au sud constituent, en complément des places et parcs publics, des oasis de verdure récréatives dans la trame urbaine. On y trouve, entre autres, le parc Lhasa-De Sela, le parc San-Nom (parc Mario), le Champ des possibles, le nouveau parc des Gorilles ainsi que le parc linéaire du Réseau-Vert. Ces installations sont complétées par d’autres infrastructures de loisirs telles que le skatepark et les terrains de basket récemment installés.

Le parc linéaire se compose d’une succession d’espaces publics situés tout le long de la voie ferrée du Canadien Pacifique, en bordure du site. Il longe la limite nord de l’arrondissement et abrite la piste cyclable des Carrières. Il fait partie d’une initiative municipale visant à connecter les arrondissements et à réinvestir ces lieux industriels qui, autrement, déchirent le tissu urbain. Il regroupe de nombreux espaces naturels hétéroclites planifiés et informels.

Le parc Lhasa-De Sela, avec son module de jeux pour enfants et ses tables de pique-nique, dessert une population locale. Les voies de circulation autour du viaduc isolent ce parc, qui reste plutôt déconnecté. La transformation du 1 Van Horne offre l’occasion de relier cet espace à l’avenue Van Horne, et d’activer une section du secteur largement délaissée. C’est une opportunité de créer un point de repère vivant et un ancrage plus solide à l’extrémité ouest du parc linéaire du Réseau-Vert.

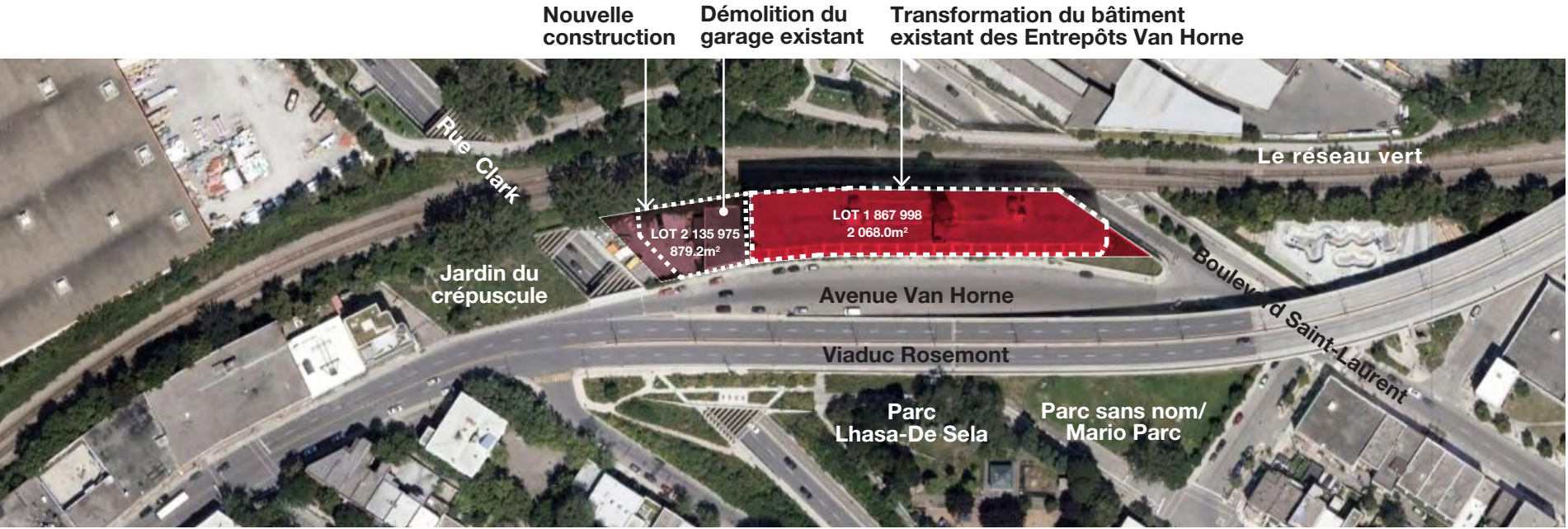
DESCRIPTION DU PROJET

Le projet propose la transformation du bâtiment existant de l’entrepôt St. Lawrence Warehousing ainsi que la construction d’un nouveau bâtiment qui y sera jumelé, sur le terrain voisin à l’ouest, au 55 Van Horne. Les deux bâtiments formeront un complexe multi-usage pour habiter ce bâtiment iconique du quartier du Mile End, ainsi que le tronçon de l’avenue Van Horne en face.

L’immeuble existant accueillera des espaces créatifs et des ateliers d’artiste abordables, un lieu de diffusion pour la communauté d’artistes, un hôtel, des commerces, un restaurant et un café. Le projet proposé rend l’intérieur de ce bâtiment iconique d’entreposage désormais ouvert à la population. De plus, une terrasse publique sur le toit et une verrière associée à l’hôtel rendront accessible la toiture, offrant une vue panoramique unique sur le Mont-Royal et les quartiers adjacents. La nouvelle construction abritera des espaces de service au rez-de-chaussée avec des espaces locatifs au prix courant aux étages.

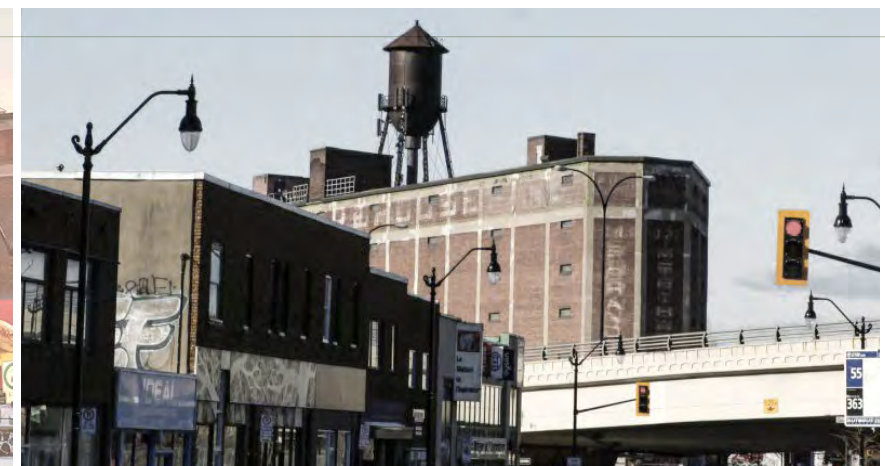
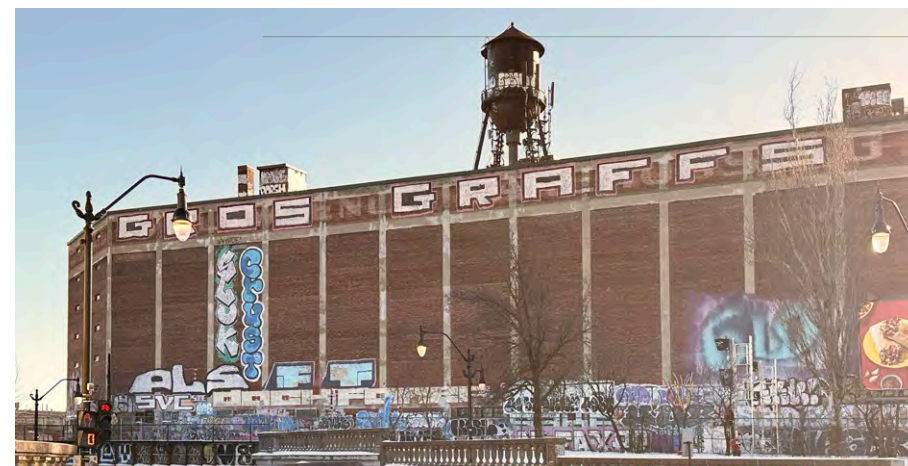
L’intervention offrira une opportunité d’activer une section de l’arrondissement qui en ce moment n’est pas bien défini. Elle ferait également de ce bâtiment repère un point d’ancrage d’un point de vue fonctionnel avec des commerces à proximité et des espaces sociaux. Le projet proposé fournira le lien entre les zones commerciales au sud et au nord sur le boulevard Saint-Laurent et entre les zones d’emploi du secteur de Gaspé/Casgrain et le quartier MIL.

L’un des grands objectifs est d’atteindre un développement appuyé sur une mixité non seulement économique, mais aussi sociale, composée de diverses personnes originaires des quartiers adjacents (Mile End, Marconi-Alexandra et la Petite Italie) ainsi que de visiteurs venus d’autres régions.

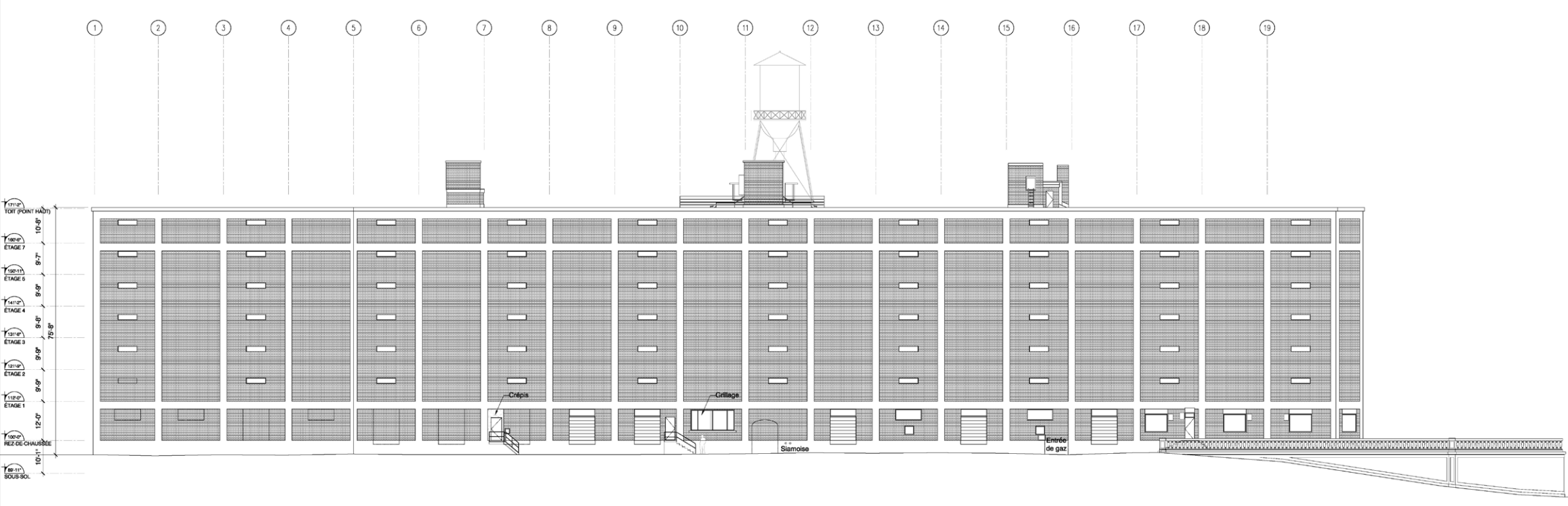




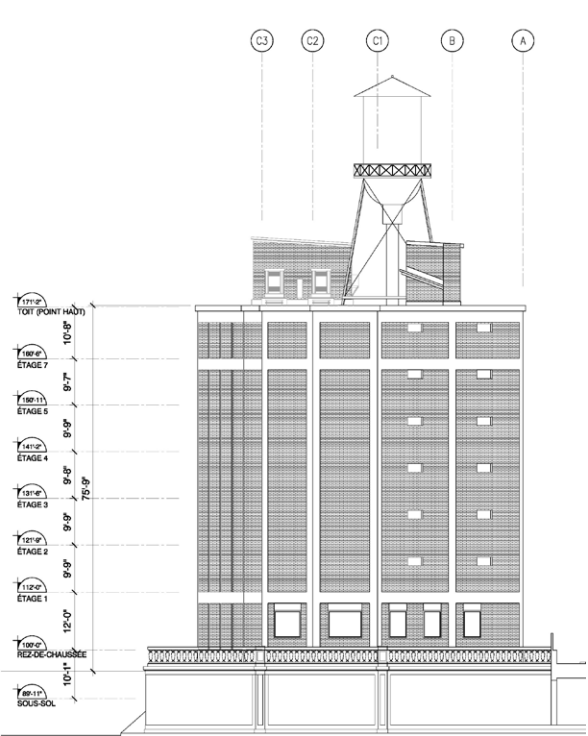
L'entrepôt St. Lawrence Warehousing constitue un repère emblématique du paysage urbain des quartiers environnants, distingué par sa silhouette imposante, ses façades tripartites composées d'une ossature en béton remplie de briques sobrement fenestrées et sa tour d'eau iconique. Témoignage précieux de l'histoire ferroviaire de Montréal, cet édifice fonctionnaliste incarne son rôle originel d'entreposage à travers une architecture robuste et un système constructif ignifuge. Sa forme atypique, marquée par une pointe à l'est et une inflexion de la façade sud épousant l'irrégularité du site, illustre une implantation adaptée entre la voie ferrée et l'avenue Van Horne.



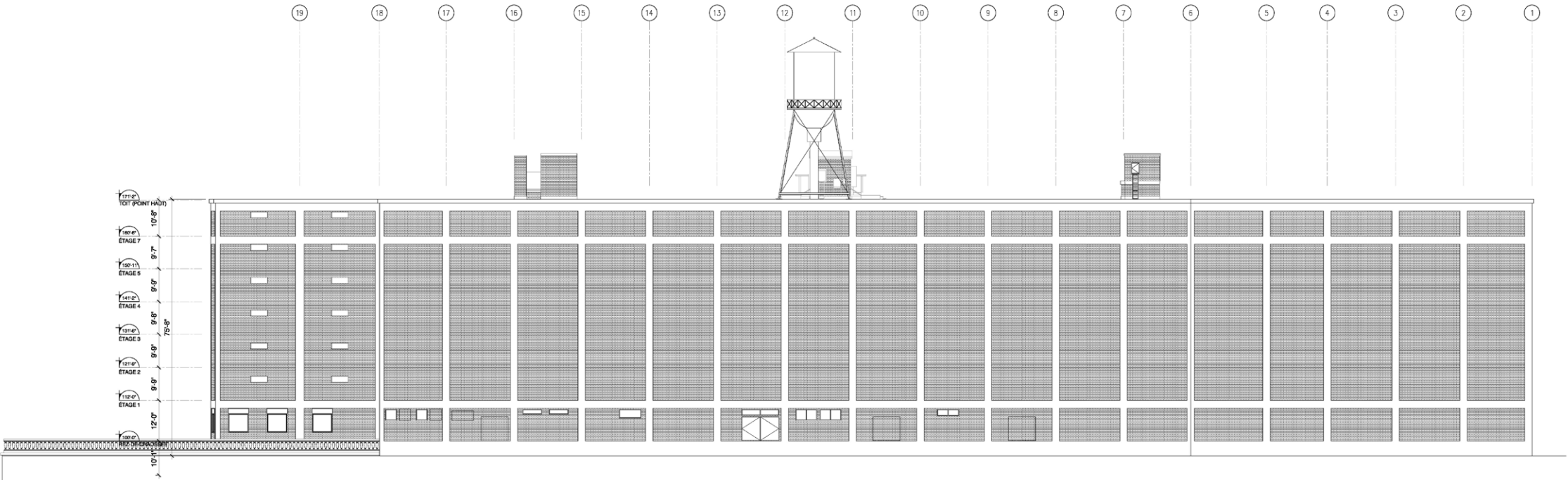
ÉLÉVATIONS DU BÂTIMENT EXISTANT DES ENTREPÔTS VAN HORNE / ST. LAWRENCE WAREHOUSING



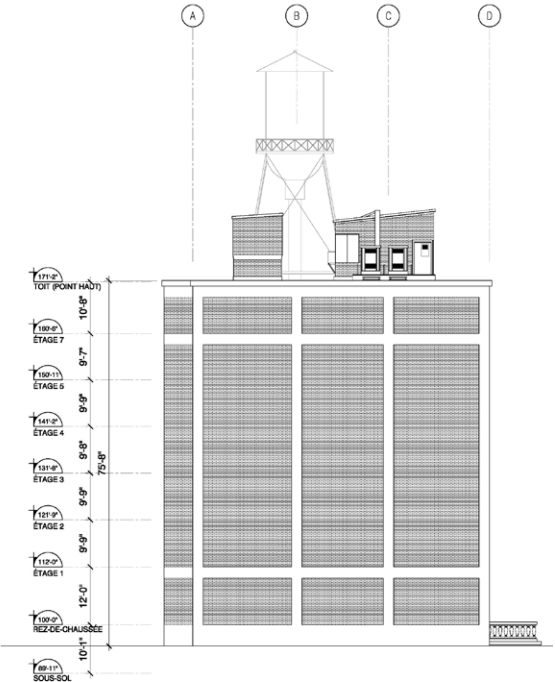
01 ÉLÉVATION SUD (FAÇADE)
X301



02 ÉLÉVATION EST
X301



01 ÉLÉVATION NORD
X302



02 ÉLÉVATION OUEST
X302



Vue du nouveau viaduc sous la voie ferrée. - 1911
BanQ - carte postale

L'ÉVOLUTION HISTORIQUE DU SITE

Connu sous plusieurs noms dont le bâtiment de la St.Lawrence Warehousing Co., Van Horne Warehouses, ou l'Entrepôt du Mile End, le bâtiment au 1 Van Horne est construit 1924 en deux phases. Il s'agit d'une structure en béton et en briques, de caractère fonctionnaliste et robuste. Sa forme longue et étroite épouse celle du lot qui suit la voie ferrée et l'avenue Van Horne. Sa géométrie atypique et sa taille imposante en comparaison à son entourage d'espaces verts et bâtiments résidentiels de trois étages en font un bâtiment iconique et point de repère, très aimé par les habitants du quartier.

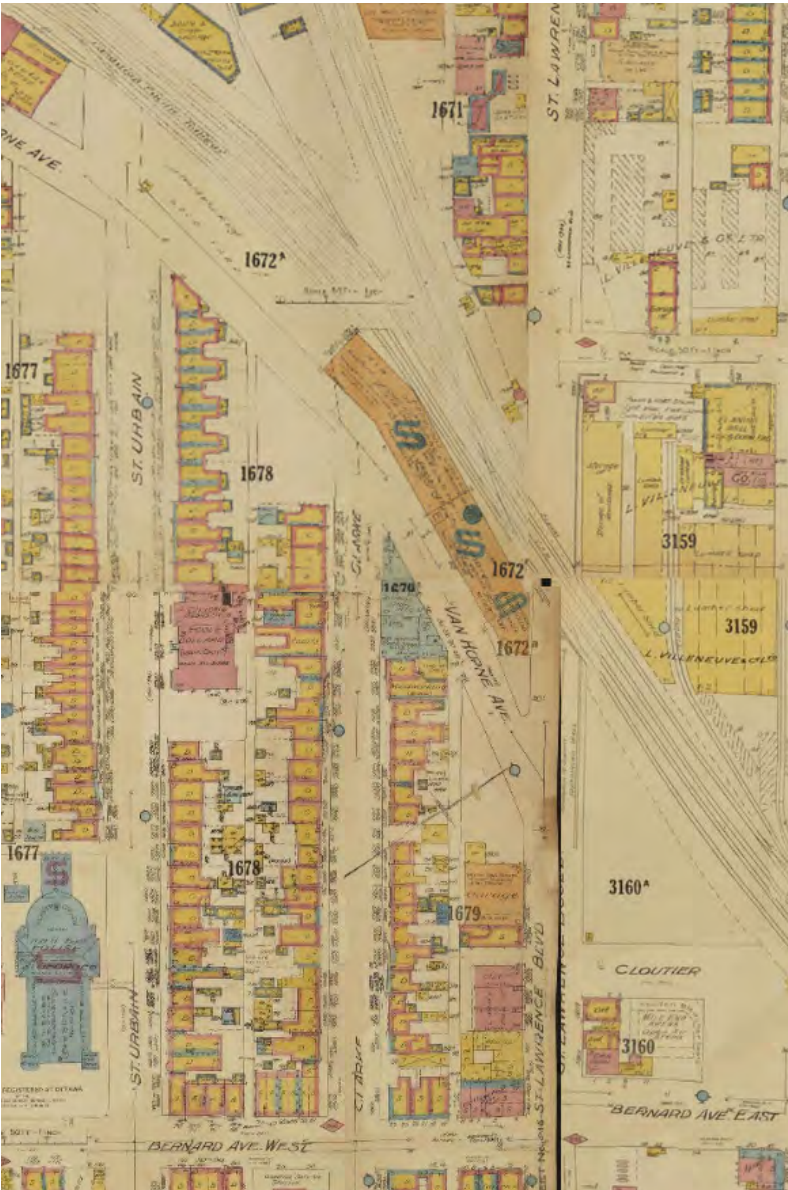
L'Entrepôt du Mile End est construit quelques années suite à l'annexion de la Ville de Saint-Louis à Montréal (1910). Le bâtiment de maçonnerie aux ouvertures minimales que l'on connaît aujourd'hui remplace alors un magasin-entrepôt de deux étages (voir photo ci-dessus). Depuis sa construction, il remplit sa vocation d'entrepôt. Il est d'abord occupé par la compagnie St. Lawrence Warehousing Co. à laquelle il doit ses enseignes, peu visible aujourd'hui. Dans les années 60, il passe entre les mains de la Van Horne Warehouse Inc. Depuis les années 90, le bâtiment a servi d'entrepôt à des compagnies d'archivages de documents physiques. Cette fonction est portée à disparaître avec la numérisation courante des archives. L'immeuble est actuellement sans locataire.

Le bâtiment témoigne du passé industriel du Plateau Mont-Royal et de l'histoire ferroviaire de Montréal. Ses grandes ouvertures de part et d'autre, aujourd'hui fermées en raison de l'apparition de conteneurs de transport dans les années 1950, sont témoins des activités de transbordement des marchandises entre le réseau ferroviaire et viaire. Les petites ouvertures horizontales limitées des étages supérieurs témoignent de l'autre rôle du bâtiment, celui d'entrepôt.

Le château d'eau en acier sur la toiture, partie de l'ancien système de sécurité incendie du bâtiment, est le dernier du quartier, mise hors service en 1992.



Vue des voies ferrées près de la station Mile End - 7 août 1933
Archives de la ville de Montréal, CA M001 VM117-Y-1-P5614



Carte des assureurs de la ville de Montréal - 1926-39
Archives de la ville de Montréal, 0003216546



Photos aérienne de la ville de Montréal - 1947-49
Archives de la ville de Montréal, VM97-3_7P13-33

Situé dans le prolongement du réseau vert, à la l'interface des arrondissements du Plateau-Mont-Royal et de Rosemont-La Petite-Patrie, le site se trouve au croisement de zones récréatives, économiques et résidentielles. Les terrains longeant les voies ferrées et les anciennes gares de triage accueillent des bâtiments industriels transformés à l'est et au nord du site, formant une importante zone d'emploi tout en intégrant des parcs et des espaces verts. Le site s'inscrit également à la jonction de deux secteurs de l'artère commerciale du boulevard Saint-Laurent. Bien que desservie par plusieurs lignes d'autobus, deux pistes cyclables et un réseau de parcs et d'espaces verts, la connectivité du tissu urbain est-ouest et nord-sud demeure irrésolue à cet endroit.

LÉGENDE

-  Parcs et espaces verts
-  Bâtiments industriels transformés (zones d'emploi et ateliers)
-  Édifices d'intérêt patrimonial
-  Principales artères commerciales
-  Pistes cyclables





Analyse contextuelle triée du document *Vision d'aménagement préliminaire* (Projet Paysage, janvier 2024)

PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT

Le développement proposé s’appuie sur l’analyse du contexte urbain et sur les visions et besoins de Rester, qui souhaite transformer le site des Entrepôts Van Horne en l’intégrant harmonieusement au milieu urbain. Le long processus de concertation a permis de développer et d’affiner les principaux enjeux et d’élaborer des stratégies adaptées aux réalités du secteur et contribuant au dynamisme des quartiers avoisinants.

Ces stratégies visent à établir des principes d’intervention structurent un projet cohérent, flexible, durable et en accord avec le contexte unique du site.

RETISSER LES LIENS AVEC LE QUARTIER

Créer une continuité entre les quartiers avoisinants, les secteurs d’activité nord et sud du boulevard Saint-Laurent, ainsi qu’entre les pôles d’emplois (de Gaspé / Casgrain) et les quartiers résidentiels adjacents - une connexion opérant aux niveaux urbain, culturel, économique et social. Bonifier les espaces publics à la vocation communautaire et le bâtiment repère en tant que seuil d’entrée aux quartiers.

Réaménager l’avenue Van Horne en « rue partagée » pour renforcer la convivialité et l’appropriation citoyenne, tout en améliorant la sécurité et la connectivité.

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI ET L’IDENTITÉ DU SITE

Préserver la volumétrie et la matérialité en brique et béton de l’édifice des Entrepôts Van Horne, restaurer les enseignes peintes, valoriser le château d’eau comme repère emblématique, et intégrer les interventions contemporaines dans un dialogue respectueux avec l’existant.

Rendre accessible le bâtiment au public et permettre de faire connaître et mettre en valeur l’histoire du lieu.

Mettre en valeur depuis la toiture de ce repère emblématique les vues du Mont-Royal, le paysage urbain et du cadre bâti identitaire des secteurs attenants.

FAVORISER UNE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Intégrer ateliers de création abordables, espaces communautaires, commerces de proximité, hôtel, espaces locatifs et lieux de diffusion culturelle dans un ensemble cohérent et symbiotique. Garantir une diversité de tailles et de typologies d’espaces afin d’accueillir une pluralité d’usagers et d’acteurs locaux.

Générer une activité vibrante et des expériences mixtes en différents points du site, à toute heure. Préserver les usages et événements indépendants et ad hoc qui caractérisent déjà l’espace urbain autour du site.

CRÉER UN PÔLE D’ANIMATION CULTURELLE ET ÉCONOMIQUE

Développer un lieu ouvert accueillant événements, marchés, expositions et activités extérieures, reliant les réseaux verts, les espaces publics et les commerces du boulevard Saint-Laurent. Offrir une programmation qui stimule la vie de quartier et attire et favorise la rencontre et l’interconnexion entre résidents et visiteurs.

CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET À LA RÉSILIENCE

Préserver et transformer le bâtiment, valoriser l’énergie déjà investie et favoriser une intégration harmonieuse au tissu urbain, tout en répondant aux nouveaux besoins environnementaux, sociaux et économiques, afin d’assurer la viabilité et la pérennité du projet.

Développer des espaces habités et partagés, des aménagements végétalisés et des solutions d’agriculture urbaine.

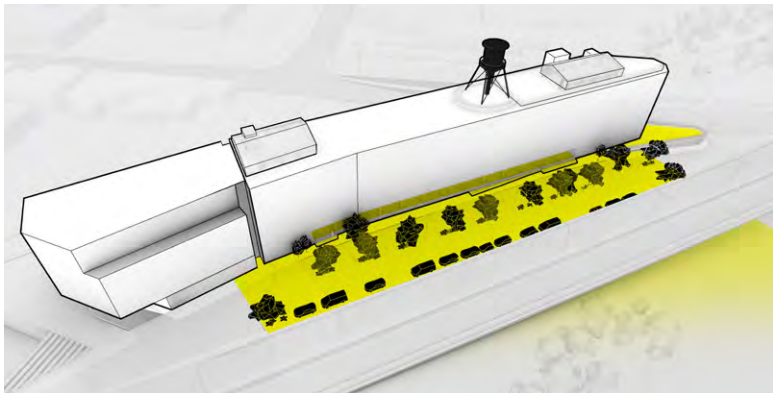
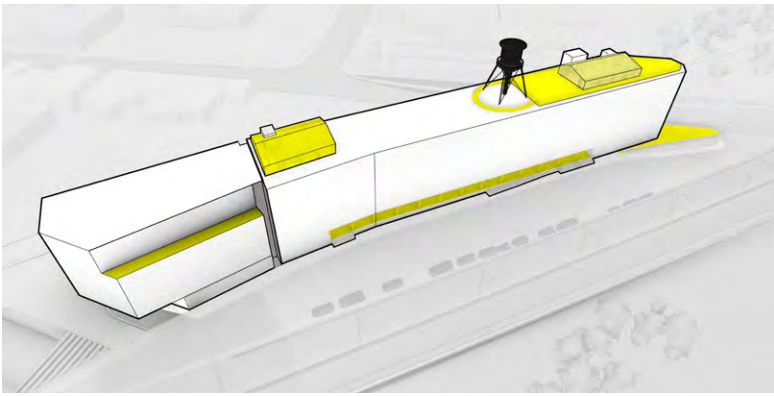
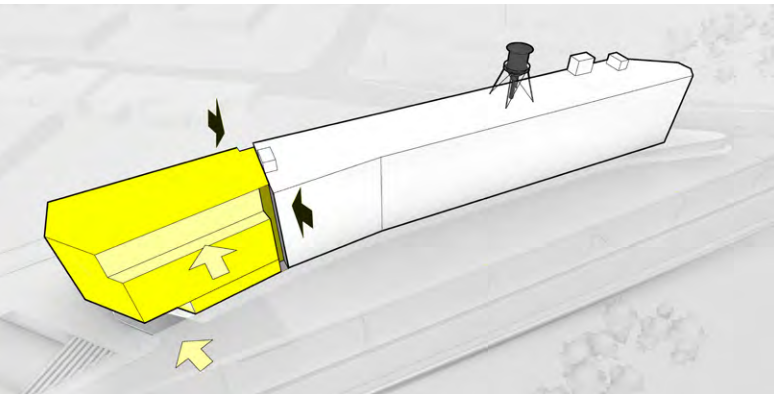
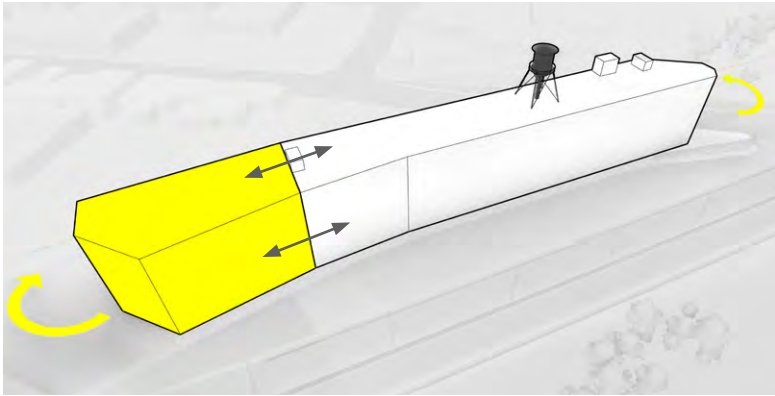
AMÉLIORER L’ACCESSIBILITÉ ET LA MOBILITÉ DURABLE

Relier le site aux réseaux verts, aux espaces publics et aux infrastructures existantes. Faciliter l’accès piéton, cycliste et universel aux bâtiments et aux espaces publics.

Minimiser l’impact des aires de service et de stationnement sur la convivialité urbaine. Intégrer des stationnements pour vélos et systèmes de transport en libre-service.

VOLUMÉTRIE

Les deux terrains forment un îlot indépendant, bordé par le chemin de fer du Canadien Pacifique au nord, les viaducs Saint-Laurent et Clark immédiatement à l'est et à l'ouest, ainsi que le viaduc Rosemont et le parc Sans-Nom au sud. L'édifice existant et la nouvelle construction jumelée au 55, avenue Van Horne forment ainsi une seule unité urbaine intégrée composée de deux architectures distinctes. Les croquis suivants expliquent schématiquement ces principes d'intervention.



CONTINUITÉ

Tout en restant contemporain dans son expression architecturale, le volume de la nouvelle construction jumelée au bâtiment emblématique, s'aligne en hauteur et dans le prolongement des façades de l'édifice existant des Entrepôts Van Horne. L'extrémité ouest ciselée du nouveau bâtiment suit le profil angulaire de la limite ouest du site tout en rappelant le coin iconique du bâtiment existant qui s'élève au-dessus du viaduc Saint-Laurent, de l'autre de l'îlot.

DIFFÉRENCIATION

Un retrait au 4^e étage confère au nouveau volume une déférence envers le bâtiment existant. Un deuxième retrait au rez-de-chaussée, à son extrémité, permet l'accès des véhicules et des vélos au sous-sol. Ce renforcement particulier au rez-de-chaussée marque l'extrémité ouest de la composition, tandis que le promontoire existant au-dessus le boulevard Saint-Laurent marque l'extrémité est.

Finalement, un retrait installé de part et d'autre du nouveau volume à sa jonction avec le bâtiment existant permet la lecture de l'ajout comme un bâtiment distinct, séparé en façade de la structure des Entrepôts Van Horne.

ACTIVITÉ

Plusieurs espaces extérieurs au sein des deux bâtiments seront activés :

- Rez-de-chaussée
- Le promontoire surplombant le boulevard Saint-Laurent accueille une terrasse saisonnière.
 - Le rez-de-chaussée est ouvert à nouveau grâce à une arcade encastrée abritant des espaces commerciaux et communautaires, encadrée à chaque extrémité par les entrées des ateliers d'artistes et de l'hôtel.
- Toiture
- Le parti est de la toiture des Entrepôts Van Horne devient accessible au public grâce à un nouveau belvédère offrant des vues panoramiques sur les quartiers environnants.
 - La restauration et mise en valeur du château d'eau emblématique.
 - Deux nouvelles structures vitrées sont proposées de chaque côté du volume existant: l'une accueillant un espace de restauration relié à l'hôtel, et l'autre une serre aménagée, connectée aux ateliers d'artistes situés en dessous.

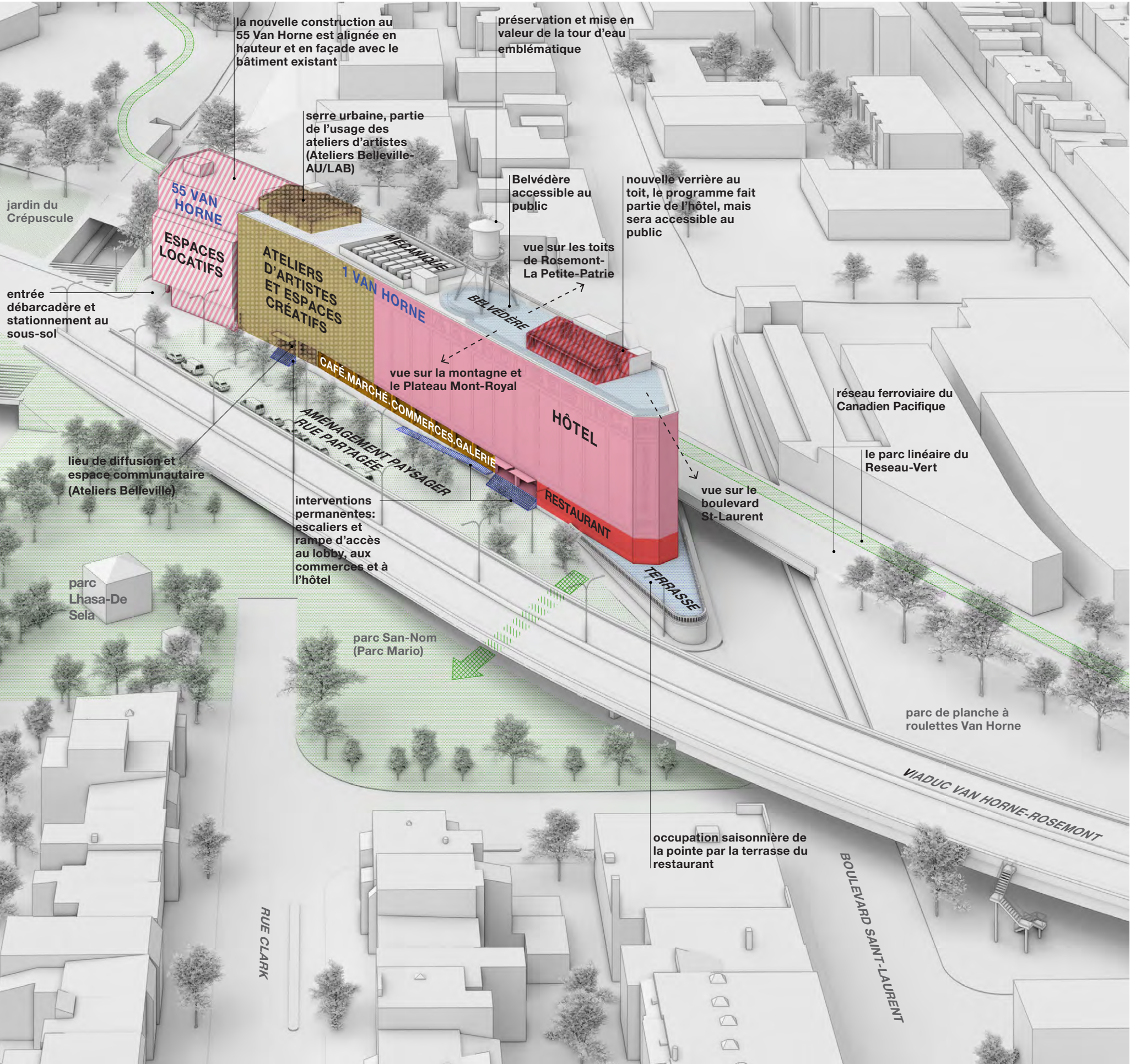
- Autres espaces
- La terrasse extérieure du 4^e étage du 55, avenue Van Horne apportera de l'animation à un niveau intermédiaire du bâtiment.

RUE PARTAGÉE PROPOSÉE

Le tronçon peu actuellement fréquenté de l'avenue Van Horne pourrait être réimaginé en une rue partagée/habité, en connexion directe avec le parc Sans-Nom et les espaces du rez-de-chaussée du bâtiment. Ce nouvel espace, à forte valeur ajoutée, offrirait un cadre propice à des activités spontanées et informelles, tout en accueillant des interventions saisonnières orchestrées par les locataires et les commerçants.

Des aménagements paysagers et végétalisés rythmeront le passage au long de l'avenue Van Horne, tout en favorisant un ralentissement naturel des véhicules. À l'est, un rétrécissement paysager de l'intersection ralentira également les véhicules qui tournent depuis le boulevard Saint-Laurent, améliorant la sécurité piétonne.

La portée et la nature de l'intervention seront discutées avec l'arrondissement, une fois que l'avenir du viaduc Rosemont, qui a atteint la fin de sa durée de vie, aura été déterminé.



PROGRAMME

1 VAN HORNE

Commerces/Marché/Galerie/Restaurant:	10 110 pi.ca.	940 m ²
Ateliers d'artistes et espaces créatifs:	41 835 pi.ca.	3 888 m ²
Hôtel [120 chambres]:	78 680 pi.ca.	7 312 m ²
Verrières au toit:	5 170 pi.ca.	480 m ²

55 VAN HORNE

Espaces locatifs :	24 622 pi.ca.	2 288 m ²
Débarcadère et services:	4 460 pi.ca.	415 m ²

Tout chiffre ci-dessus représentent des superficies bruts

Le programme d'usage mixte proposé pour les bâtiments au 1 et 55 Van Horne cherche à soutenir et exprimer les vocations propres au caractère du quartier.

Le bâtiment existant, situé au 1 Van Horne, sera divisé verticalement entre l'hôtel dans la partie est du bâtiment (côté boulevard Saint-Laurent) et les ateliers d'artistes et espaces créatifs abordables dans la partie ouest (côté rue Clark). La nouvelle extension au 55 Van Horne offre des espaces de travail locatifs à double hauteur. Les deux bâtiments seront reliés à chaque niveau. La variété des types d'espaces proposés assure une grande mixité de locataires et d'usagers au sein de la propriété. Le projet vise également à offrir des espaces spécifiquement dédiés aux organismes locaux et d'établir des engagements entre le 1 Van Horne et les parties prenantes du quartier, créant un cadre pour le projet renforçant la dimension sociale et ainsi un projet qui peut répondre aux besoins et à l'image de la communauté avoisinante.

L'AVENUE VAN HORNE

À la base de l'édifice, une série d'espaces commerciaux ancrent le projet à la rue. À l'ouest, un espace communautaire et lieu de diffusion géré par les Ateliers de Belleville et à l'est, les espaces publics de l'hôtel, soit le lobby et le restaurant. Une terrasse extérieure en surplomb sur le boulevard Saint-Laurent vient brancher le projet à l'effervescence commerciale du boulevard Saint-Laurent, à l'interface des quartiers du Mile End et de la Petite Italie.

Le niveau surélevé du rez-de-chaussée existant sera préservé. Le long de l'avenue Van Horne, une arcade en retrait abrite divers commerces, un café, une galerie d'art et un marché répondant aux besoins de la communauté du bâtiment. Le projet mettra en avant des commerces de proximité et des services reflétant l'identité du quartier. En été, cette promenade commerciale sera animée par des terrasses saisonnières ponctuelles, intégrées à l'aménagement de l'avenue Van Horne, afin de dynamiser la vie de la rue. Les marches de béton existantes, actuellement empiétant sur l'espace public, seront reconstruits et élargis pour faciliter l'accès, accompagnés d'une rampe d'accès universelle.

À l'extrémité ouest du nouveau complexe se trouvent l'aire de livraison et la rampe d'accès au stationnement souterrain partagé par les deux bâtiments. Ces aires de services ne nuisent pas à la convivialité des espaces publics, dont le fonctionnement et la circulation sont organisés au centre et à l'extrémité est de l'îlot.

Les propriétaires proposent un partenariat avec la municipalité afin de revitaliser l'espace public situé devant le bâtiment. L'arrondissement a cependant précisé qu'il n'avait pas actuellement de plan ou de budget alloué pour des travaux de développement sur la portion de l'avenue Van Horne devant le bâtiment.

L'HÔTEL

La partie est du bâtiment existant accueille un hôtel de 120 chambres, accessible directement depuis un lobby situé à l'est de la nouvelle arcade. Le restaurant et la galerie sont reliés à l'hôtel via ce hall d'entrée, qui dessert également l'ensemble des espaces communs de l'établissement. Les fonctions « back-of-house », la salle d'entraînement et les espaces événementiels se trouvent au deuxième étage, immédiatement au-dessus du hall d'entrée de l'hôtel. Un espace de restauration situé sur le toit, abrité sous une verrière, vient compléter l'offre.

Loin de l'image d'un endroit luxueux, l'ambition est de créer un hôtel urbain qui incarne la culture et la créativité locales. Cet hôtel contemporain se veut un centre social dynamique, proposant des espaces partagés aux clients, aux locataires des ateliers et aux habitants des quartiers environnants. Ces différents groupes pourront interagir dans un cadre accueillant et confortable, où il est possible de s'asseoir, travailler et se détendre, brouillant ainsi les frontières entre espaces publics et privés. Le promoteur est actuellement en discussion avec Germain Hôtels et d'autres acteurs majeurs pour élaborer une solution personnalisée adaptée au projet.

Aujourd'hui, le secteur ne bénéficie d'aucune offre hôtelière significative. Au fil du temps, la demande a favorisé la conversion d'appartements en locations à court terme de type Airbnb. Ce projet répond aux attentes des visiteurs cherchant à séjourner dans les quartiers centraux de Montréal. Il répond également aux besoins des collaborateurs, entreprises et institutions locaux, en offrant des options d'hébergement temporaire pour professionnels, artistes, créateurs et chercheurs engagés dans des missions collaboratives. En complément des efforts pour mieux encadrer le logement temporaire, cet hôtel, conçu en harmonie avec la culture du quartier, contribuera à diminuer la pression exercée par les locations à coute terme illégales.

LES ATELIERS D'ARTISTES ET ESPACES DÉDIÉS AUX ORGANISMES LOCAUX

Le projet vise à garder les créateurs dans les quartiers qu'ils ont contribué à revitaliser. L'offre du 1 Van Horne vise à préserver des espaces de travail et de création abordables, adaptés et durables pour les artistes, artisans et organismes culturels. Une superficie significative de l'immeuble existant sera dédiée à ces acteurs. Cette superficie flexible sera subdivisée en unités variant entre 350 et 1500 pi², avec des aires communes et des espaces de service, destinées aux individus, collectifs créatifs et organismes communautaires.

Une entente a été conclue avec les Ateliers Belleville, un organisme à but non lucratif et un pôle artistique et social de recherche et de création. L'organisme a pour mission de favoriser l'essor et le rayonnement des pratiques artistiques indépendantes grâce à une offre des espaces d'ateliers abordables, ainsi que des outils et des ressources dédiés aux artistes et artisans indépendants Dans le cadre de l'entente, 40 000 pi² sera dédiée aux Ateliers Belleville. L'objectif principal est de garantir le loyer et la pérennité des futurs locataires. Un espace supplémentaire leur sera également fourni sur le toit pour l'installation d'une serre productive. Cette entente concrétisera les recommandations issues des démarches de concertation.

Une espace de diffusions et un lieu communautaire situé au rez-de-chaussée (également géré par les Ateliers de Belleville) complètent l'offre, créant un lien direct entre les artistes, les visiteurs et les autres usagers du bâtiment. Ces espaces mettront en lumière la production artistique et assureront la diffusion des œuvres, renforçant ainsi les connexions entre le monde de la création et le public.

LES COMMERCES

Les zones commerciales situées au rez-de-chaussée visent non seulement à répondre aux besoins des futurs occupants, mais aussi à satisfaire les besoins quotidiens du quartier et des usages des ateliers. En privilégiant les commerces de proximité, ces espaces peuvent contribuer activement à enrichir la diversité de l'offre commerciale locale. Ces lieux pourraient accueillir un marché local, une galerie, des zones événementielles ou encore des initiatives citoyennes participatives, renforçant ainsi le dynamisme et la vitalité de la communauté.

DÉVELOPPEMENT DU SITE DES ENTREPÔTS VAN HORNE



Ambiances et références des lieux publics de l'hôtel, des espaces des ateliers et des commerces

DÉVELOPPEMENT DU SITE DES ENTREPÔTS VAN HORNE

LE TOIT ET LE BELVÉDÈRE

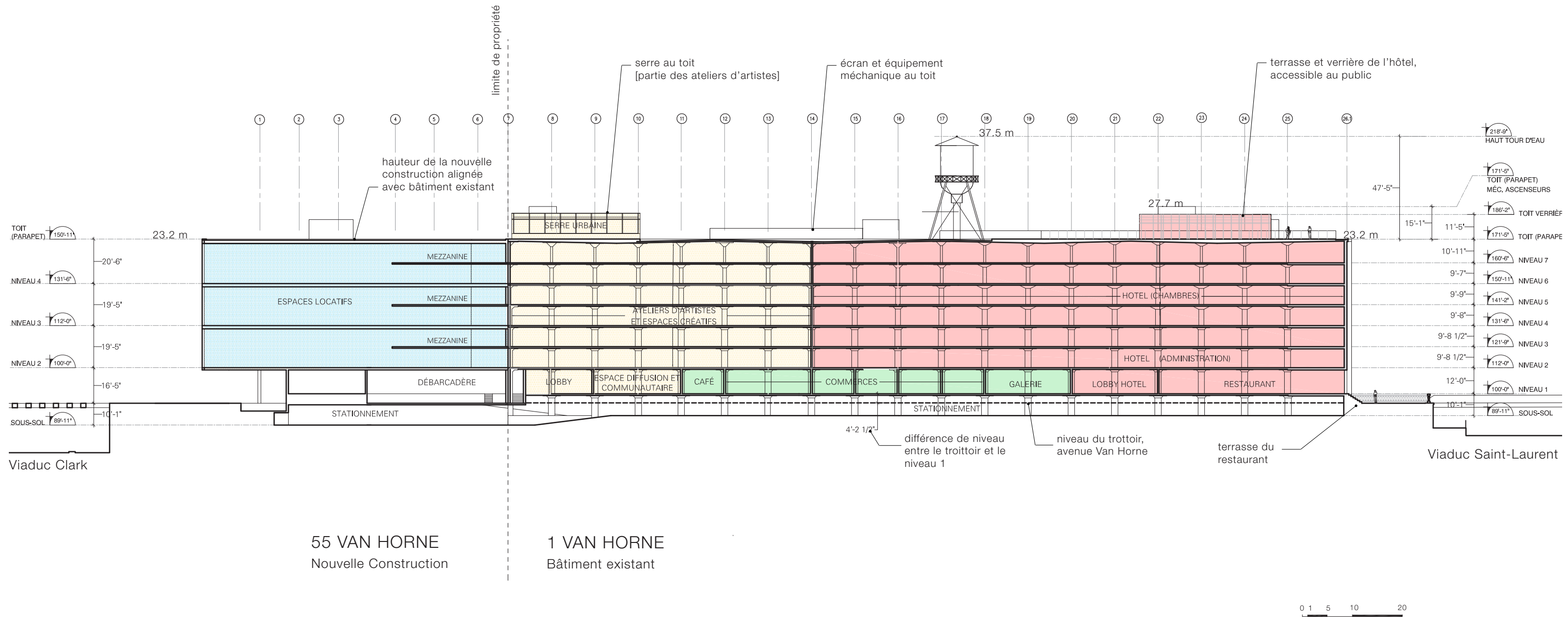
Tout au long de son histoire, l'accès à l'intérieur du bâtiment a été grandement restreint en raison de sa fonction d'entrepôt. Très peu de personnes ont eu la chance de découvrir l'un des espaces les plus remarquables de la structure : son toit. La faible hauteur des bâtiments adjacents permet des vues panoramiques spectaculaires sur la ville à 360°.

Le projet proposera deux manières de découvrir cet espace unique, tout en offrant une perspective inédite sur le château d'eau qui domine la surface du toit : par un belvédère ouvert au public et par une nouvelle verrière abritant un espace de restauration associé à l'hôtel. Ces deux lieux sont conçus pour accueillir des événements culturels. Ils permettent de profiter pleinement du site en toute saison, tout en rendant accessibles les vues exceptionnelles.

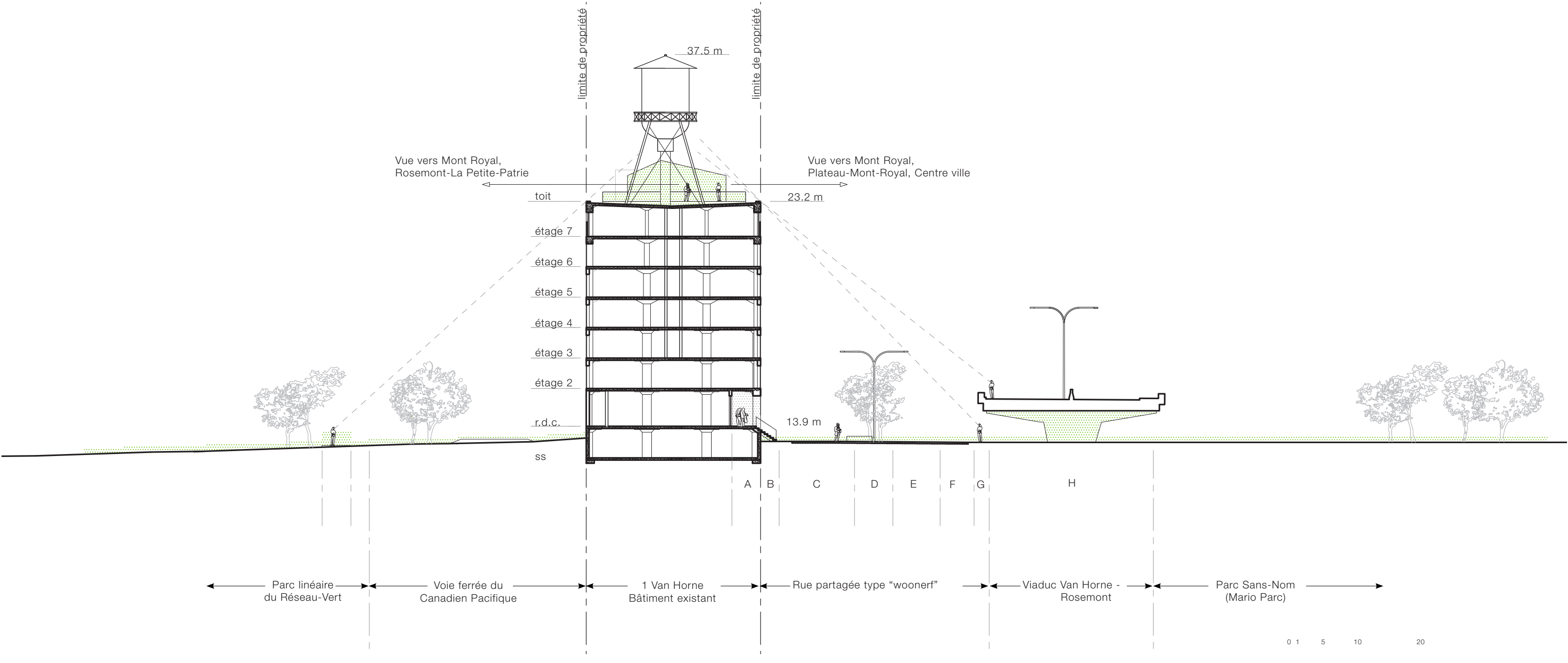
Une serre productive, gérée par les Ateliers Belleville en partenariat avec le Laboratoire sur l'agriculture urbaine (AU/LAB), viendra compléter l'intervention sur le toit du bâtiment. Ce projet d'agriculture urbaine constituera un atout pour les locataires des ateliers situés en dessous et offrira une connexion potentielle avec les espaces de restauration faisant partie de l'hôtel.



COUPE LONGITUDINALE



COUPE TRANSVERSALE



LÉGENDE

- | | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| A. Arcades au niveau 1 (RDC) | E. Voie de circulation automobile |
| B. Escalier existant agrandi | F. Voie de stationnement |
| C. Terrasses saisonnières | G. Bande piétonne |
| D. Bande piétonne | H. Passage sous le viaduc |

L'intervention en façade alterne entre des ouvertures en retrait recouvertes de panneaux de brique ajourées et du vitrage en affleurement partiellement recouverte d'un motif en "céramique frittée". Les ouvertures dans les zones de brique ajourée reprennent la forme et l'emplacement des fenêtres horizontales existantes en bloc de verre. Les enseignes peintes existantes seront entièrement restaurées.



Vue du projet depuis le boulevard Saint-Laurent, vers le sud. Les nouvelles ouvertures dans la façade nord seront des fenêtres affleurantes et frittées, identiques à celles installées sur la façade sud du bâtiment. Des travées verticales situées derrière les noyaux de service et le long du rez-de-chaussée permettront de conserver l'intégralité du revêtement en brique. Le château d'eau conserve son importance.



Vue vers l'ouest depuis la nouvelle arcade au rez-de-chaussée. Le paysage urbain de l'avenue Van Horne représente la situation actuelle. Autant que possible, seront soulignés les éléments distinctifs de la structure robuste d'origine.



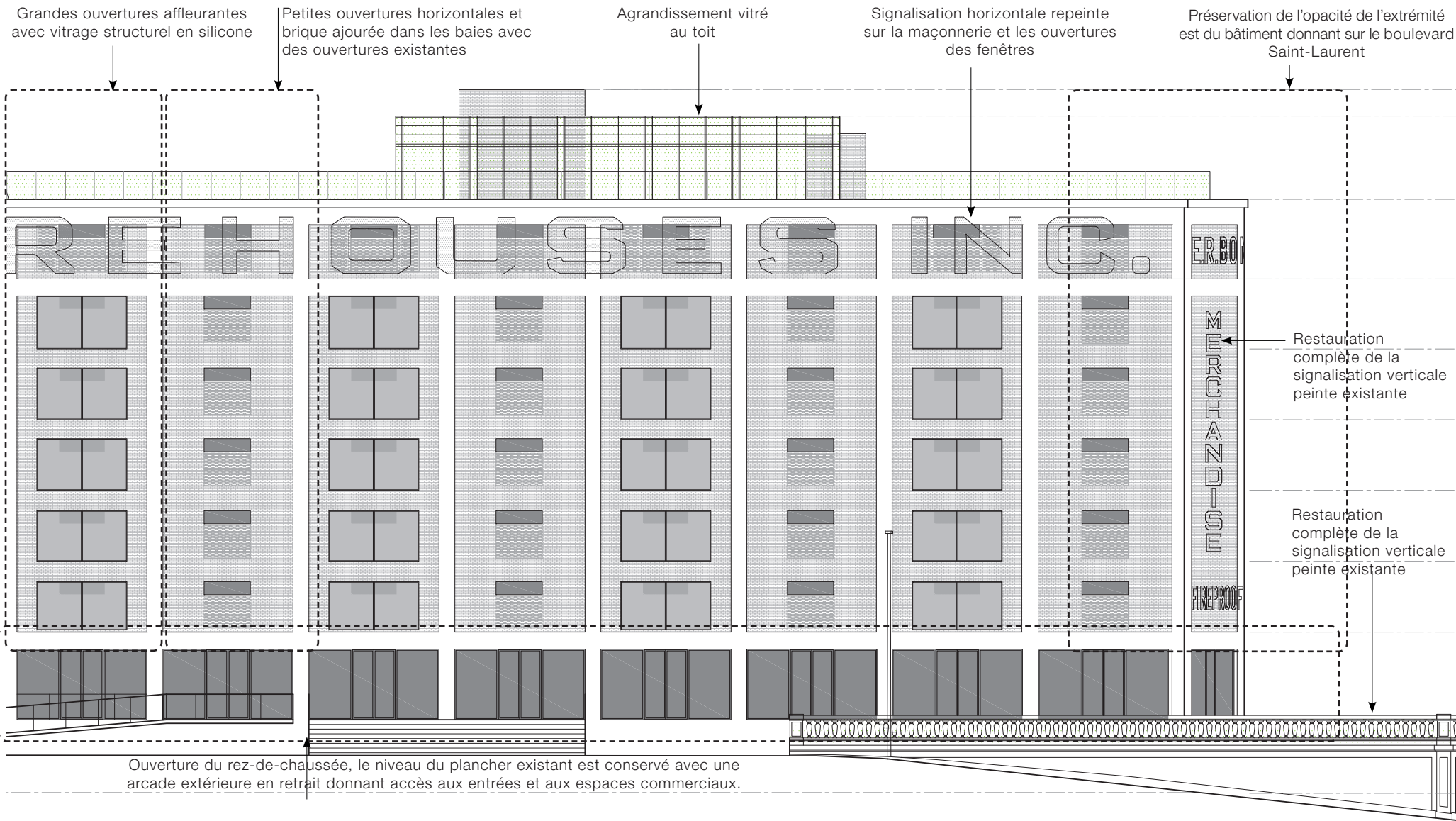
INTERVENTIONS ARCHITECTURALES

Ce projet propose des modifications significatives à l’opacité du volume tout en préservant l’aspect monumental et l’identité iconique de ce bâtiment industriel. L’approche adoptée vise à trouver un équilibre respectueux entre l’histoire et l’occupation contemporain, sans compromettre le caractère imposant de l’édifice, une caractéristique emblématique des Entrepôts Van Horne.

Les interventions consistent à :

- ouverture du rez-de-chaussée
- création de nouvelles ouvertures sur les façades sud et nord
- maintien de l’opacité de l’extrémité est du bâtiment
- restauration les enseignes peintes
- ajout de deux structures légères transparentes
- ajout d’unités mécaniques au toit entourées d’une enceinte
- remplacement des marches existantes par de nouvelles marches et une rampe universelle

Les nouvelles ouvertures s’inspirent de la trame rythmique et des proportions horizontales des fenêtres existantes, garantissant ainsi une cohérence architecturale avec l’existant. Les ouvertures sont conçues avec une distribution régulière et des dimensions uniformes, afin de préserver la lecture du volume global du bâtiment. Pour maintenir davantage cette uniformité, la couleur des panneaux et des cadres de fenêtres sera rouge, en harmonie avec les parois en brique d’argile de l’édifice.



PETITES OUVERTURES HORIZONTALES

Sur la façade sud, les petites ouvertures horizontals munies de bloc de verre et situées dans chaque deuxième travée seront remplacées par de grandes fenêtres encastrées dans la façade, recouvertes d’un écran en briques affleurant la couche extérieure existante de maçonnerie. Une ouverture horizontale dans l’écran rétablit la lecture des fentes horizontales d’origine, tandis que l’écran rétablit la continuité de la surface de maçonnerie. Ce geste permet de conserver visuellement ces deux caractéristiques du bâtiment existant.

GRANDES FENÊTRES AFFLEURANTES À LA MAÇONNERIE EXISTANTE

Ce geste d’expression plus contemporaine consiste à créer des ouvertures dans les travées actuellement opaques, tout en maintenant la continuité de la surface de la façade. Des unités de vitrage en silicone structural, collé sur ses quatre côtés sans capuchon, est posé à fleur de la maçonnerie existante. La majeure partie de la surface vitrée est recouverte, côté extérieur, d’un motif de points en frites céramiques mates, dont la teinte s’accorde à celle de la maçonnerie. Cette couleur et cette texture réduisent l’effet réfléchissant du verre et rétablissent l’aspect monolithique de la façade, ne laissant qu’une portion de chaque fenêtre totalement transparente. La forme de cette zone claire reprend celle des ouvertures horizontales voisines, créant un lien visuel tout en affirmant un caractère contemporain.

La même stratégie sera appliquée aux nouvelles percées de la façade nord. En raison de la proximité de la voie ferrée du CP, ces ouvertures seront protégées par des gicleurs dédiés afin de répondre aux exigences de sécurité. Les propriétaires ont obtenu un accord de principe du Canadien Pacifique pour autoriser la création d’ouvertures au-delà du deuxième étage sur la façade donnant sur la voie ferrée. Les terrains du 1 et 55 Van Horne profitent déjà d’une servitude permettant l’entretien de la façade nord.

GRANDES OUVERTURES AU REZ-DE-CHAUSSÉE

Le rez-de-chaussée sur l’avenue Van Horne est percé d’une série de larges ouvertures qui rappellent avec celles d’origine du bâtiment, autrefois dédiées au transbordement des marchandises et aujourd’hui en grande partie obstruées.. Elles mettent en valeur la trame de la structure en béton qui ordonne la façade, permettent une connexion entre l’activité à l’intérieur et l’avenue Van Horne et témoignent des quais de déchargement.

Ces ouvertures seront adaptées pour accueillir des espaces à vocation publique. Cette requalification répond aux orientations visant à animer l’espace public tout en préservant la configuration historique, avec un minimum d’interventions structurelles.

Elles seront protégées par de grands panneaux en aluminium, inspirés des auvents visibles sur les anciennes photographies, qui abritaient autrefois les opérations de chargement et de déchargement des wagons sur la façade nord.

NOUVELLES OUVERTURES DANS LES BAIES ABRITANT DES FENÊTRES EXISTANTES

2.2m [7'-2"] de haut par 1.8m [6'-0"] de large, partiellement recouvert d'un écran de brique ajouré laissant une ouverture de 0.7m [2'-6"] de haut par 1.8m [6'-0"] de large dans la maçonnerie

Ces nouvelles ouvertures remplaceront les petites ouvertures horizontales existantes, centrées dans chaque travée. Elles ont pour objectif de :

- Donner l'impression des petites ouvertures horizontales existantes en retrait sur la façade du bâtiment existant.
- Préserver l'opacité des murs en maçonnerie dans certaines zones de la façade en particulier à l'angle est donnant sur le boulevard Saint-Laurent.

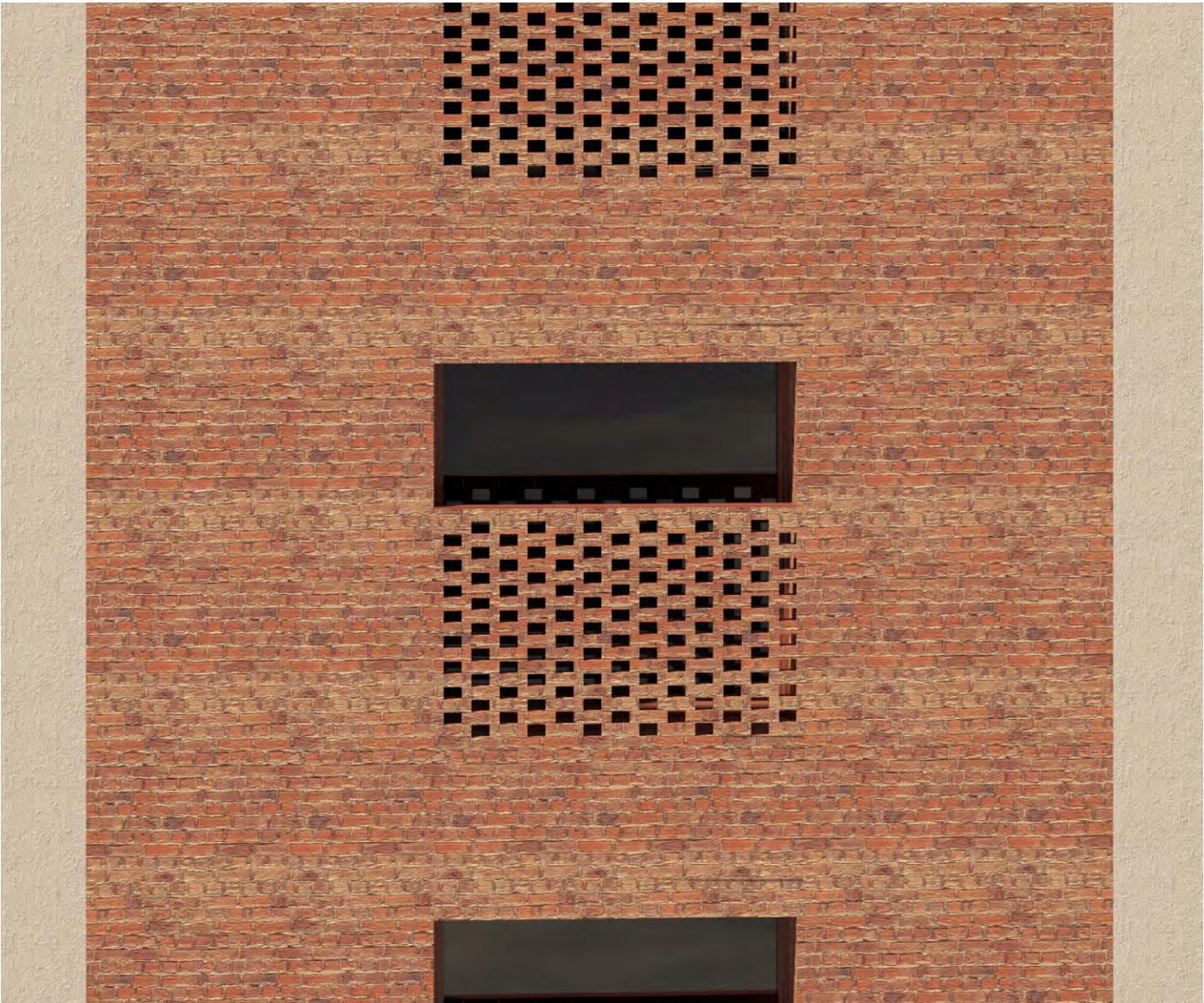
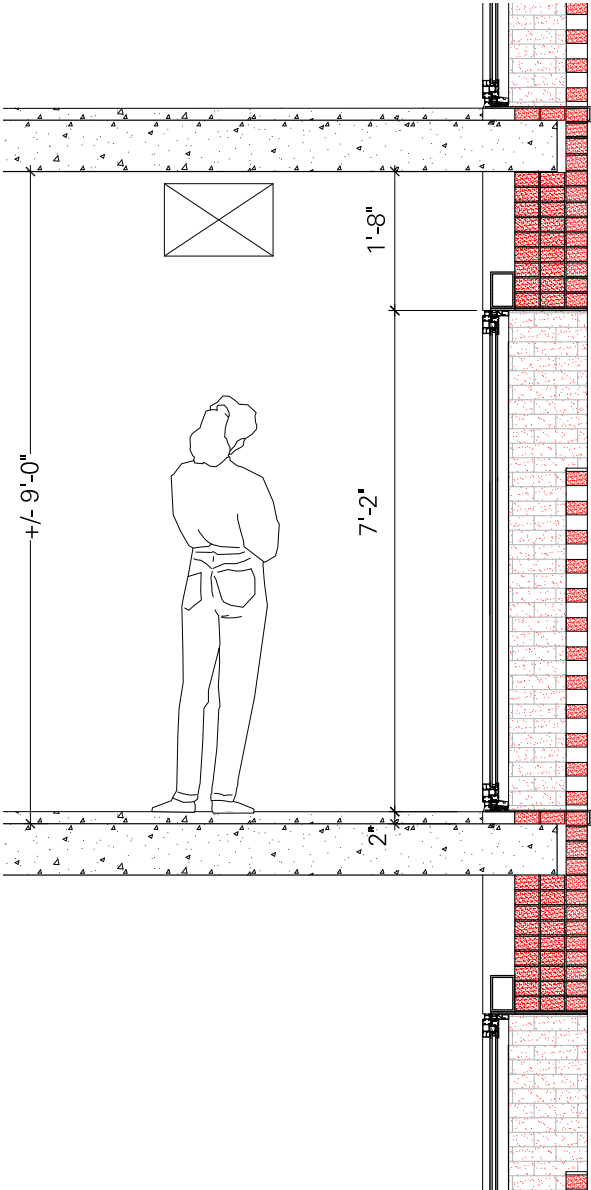
Cette stratégie repose sur l'installation d'une fenêtre de plus grande dimension, encastrée en retrait par rapport à la façade, dans une nouvelle ouverture profonde. La partie inférieure de cette ouverture est recouverte par un écran en briques (revêtement de brique ajouré) disposées selon un appareillage flamand, réalisé à partir de briques récupérées lors de la création des nouvelles ouvertures. Les joints de mortier seront soigneusement assortis à l'état existant afin de préserver l'harmonie visuelle.

Un meneau vertical au centre de l'unité pourra être installé au besoin pour accomoder la construction d'une séparation intérieure si l'aménagement mnécessite la division des travées structurelles à l'intérieur.

Vue de loin ou en biais – angles correspondant aux points de vues habituelles du bâtiment – l'écran donnera l'illusion d'une surface en maçonnerie pleine.

L'ouverture perçue, quant à elle, conservera des proportions similaires à celles des ouvertures existantes du bâtiment. Depuis l'intérieur, la fenêtre agrandie offrira non seulement une légère augmentation de l'apport lumineux, mais également un effet visuel enrichi, créant une expérience spatiale intéressante.

Les fenêtres seront ouvrables afin de permettre l'entretien régulier de l'espace situé derrière la brique.

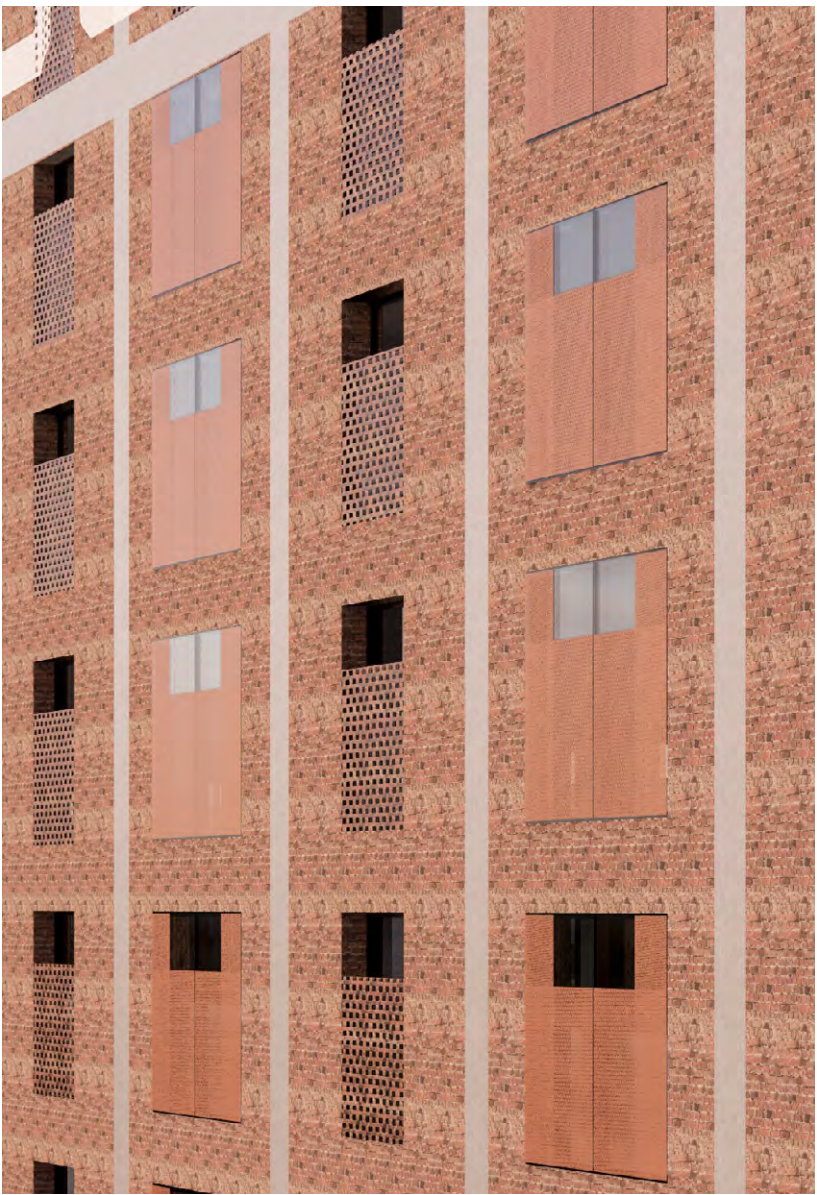
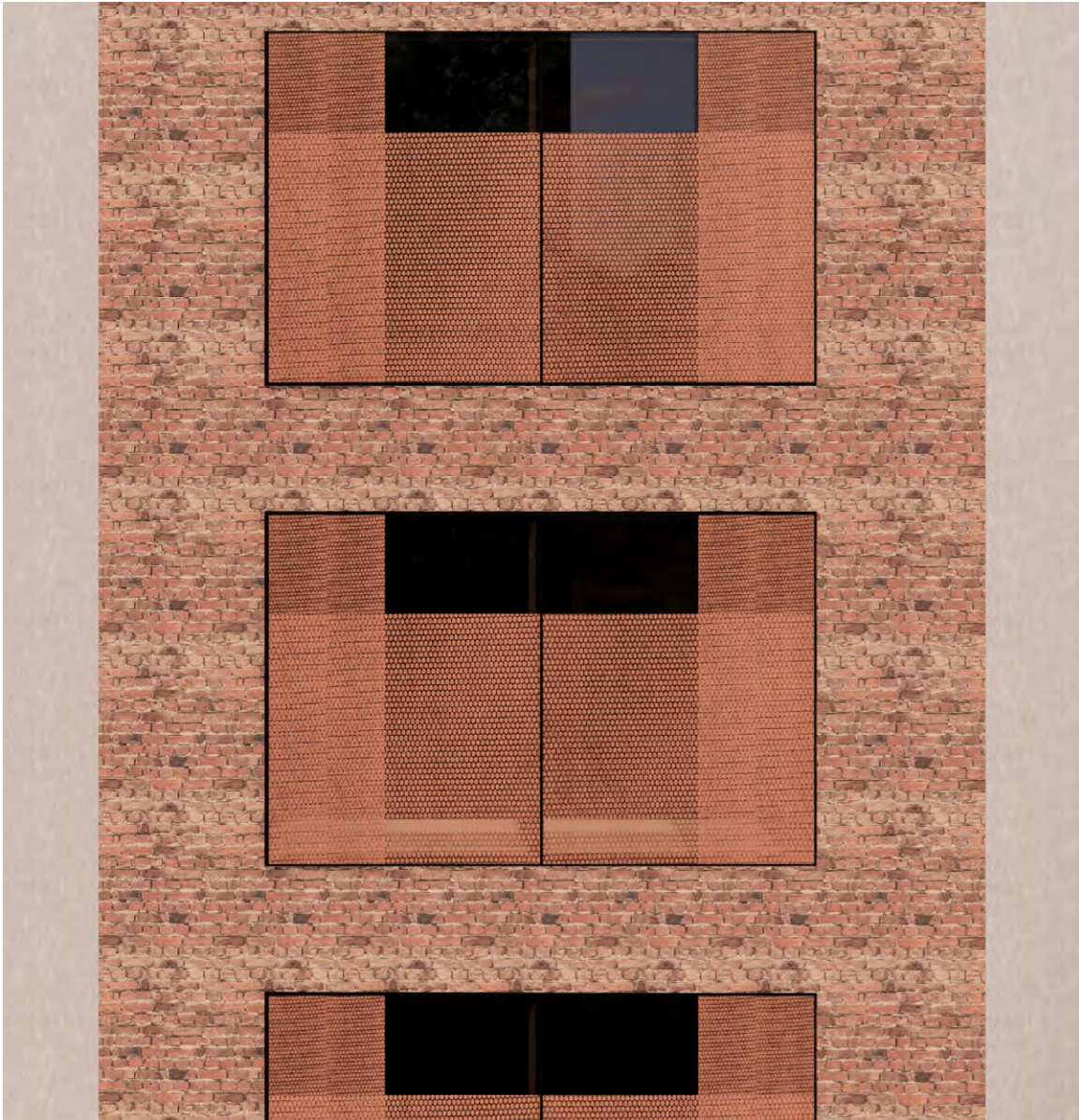
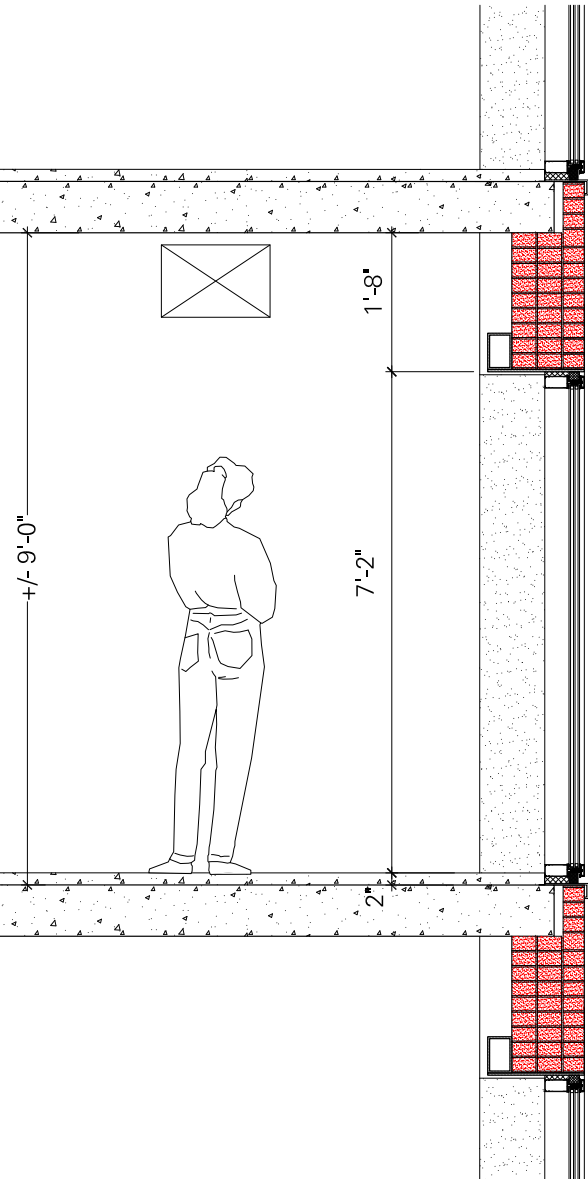


NOUVELLES OUVERTURES DANS LES BAIES PRÉSENTEMENT OPAQUES

2.2m [7'-2"] de haut par 3.8m [12'-4"] de large.

Cette typologie de nouvelles ouvertures, centrées dans les travées verticales présentement opaques. Globalement, aide à préserver l'aspect continu de la façade avec un geste résolument contemporain.

Ces ouvertures comprennent l'installation des unités en affleurement avec la façade de maçonnerie existante, l'utilisation d'un vitrage structuré en silicone sans capuchon, et l'application sur la surface vitrée d'un motif pointillé en fritte céramique mate, qui atténue la réflexion du verre et harmonise sa teinte avec celle de la brique adjacente. Le même principe est appliqué aux façades sud et nord du volume, tandis qu'un meneau central permet, si nécessaire, l'intégration d'un mur de séparation intérieure pour subdiviser les travées structurales.



LA TOITURE ET LA PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU CHÂTEAU D'EAU

Le château d'eau en acier existant sera restauré et mis en valeur. Il préserve sa présence prédominante sur le toit du bâtiment des Entrepôts Van Horne et dans les vues depuis les quartiers environnants.

Deux structures légères de verre seront installées de chaque du toit, le premier abritant un espace de restauration et l'accès au toit. Le deuxième accueille une serre productive. Ils s'intègrent discrètement au toit. Étant de faible hauteur, en retrait des façades, légères et transparentes, articulées par une structure délicate d'acier noir, les verrières ne compétitionnent pas avec la présence du château d'eau.

La plateforme de l'observatoire sépare la verrière accessible au grand public de la tour d'eau. L'espace extérieur accordera aux visiteurs le dégagement et le recul nécessaire pour apprécier de proche la taille de cette structure iconique et assure que la mise en valeur de cet objet emblématique.



FAÇADES DU 55, AVENUE VAN HORNE

La nouvelle construction au 55 Van Horne s'intègre en continuité avec le bâtiment existant, tout en affirmant son identité distincte et sa modernité architecturale. Son expression contemporaine se manifeste à travers une volumétrie épurée et une matérialité robuste, offrant un dialogue respectueux et harmonieux avec son voisinage immédiat, tout en se démarquant clairement.

L'implantation de l'extension respecte l'alignement des volumes de l'édifice existant des Entrepôts Van Horne, tant dans ses proportions que dans sa hauteur. La prédominance du bâtiment d'origine est subtilement maintenue grâce au recul du dernier étage, conçu en double hauteur, marquant une transition délicate entre les deux entités.

Le rythme des lames verticales en aluminium, profondément ancrées, module la transparence du nouveau volume. Ce jeu d'ouverture et d'opacité varie selon l'angle de vue, renforçant la dynamique visuelle de l'enveloppe. Cette approche architecturale établit un lien élégant avec les lignes verticales de la structure en béton des Entrepôts Van Horne, un hommage à l'héritage industriel moderniste, tout en inscrivant l'extension dans une esthétique résolument contemporaine.

La teinte rouge grès des lames s'accorde harmonieusement avec la couleur de la brique des Entrepôts Van Horne, assurant une cohérence visuelle tout en apportant une touche de distinction au projet.



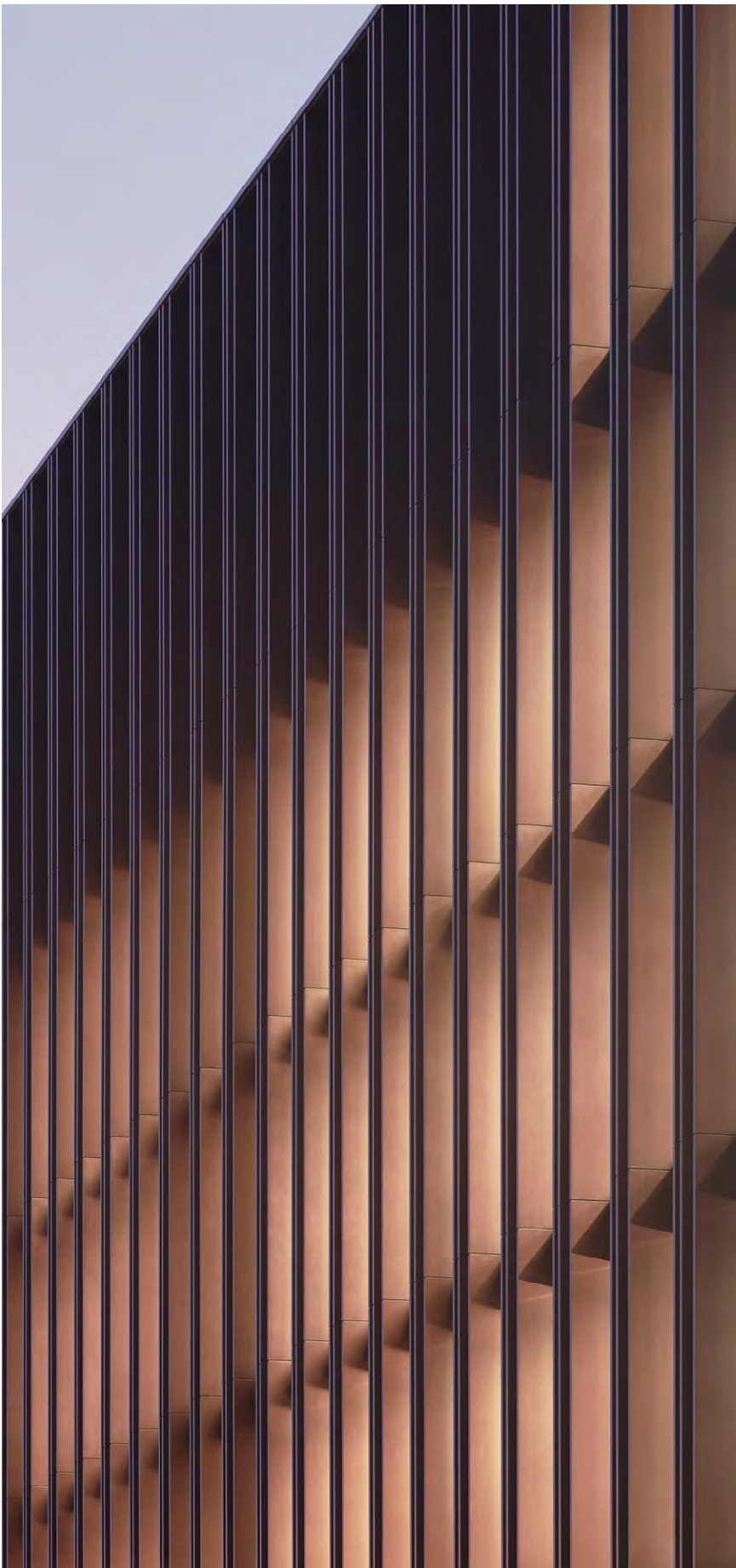
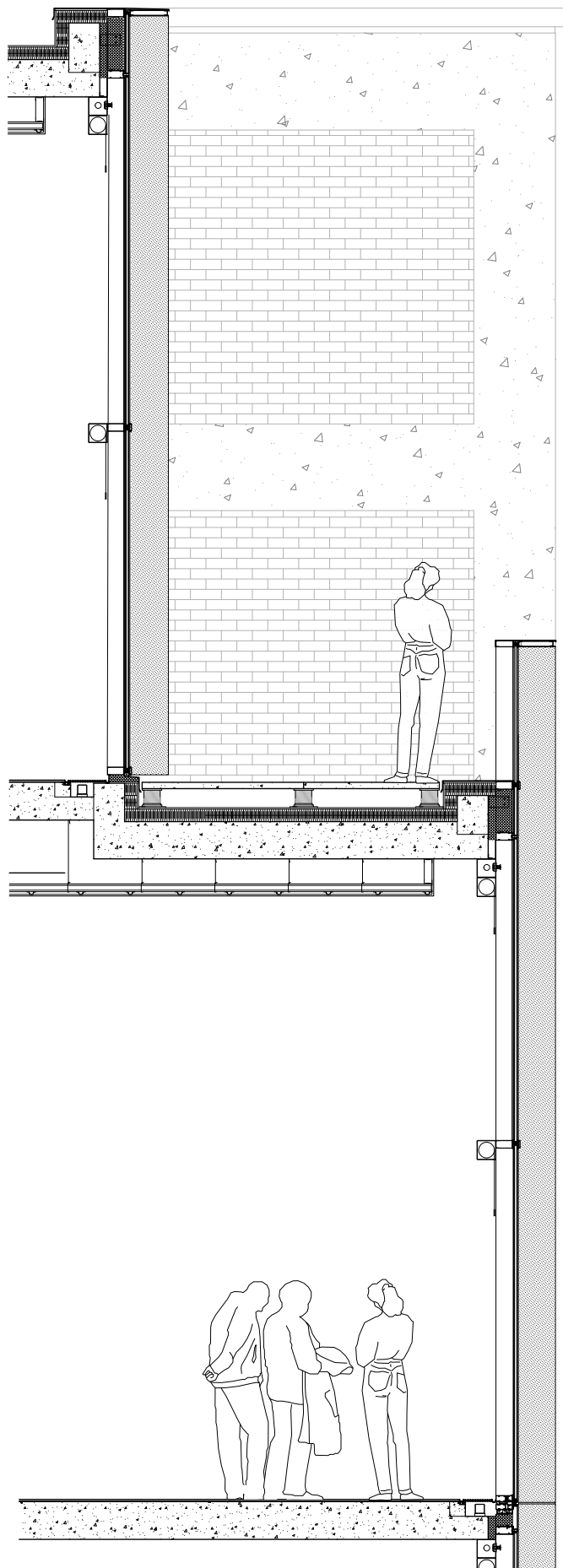
Référence enveloppe 55, avenue Van Horne :
Piet Niemann Sparkasse, Bremen. Delugan Meissl Architectes



55, avenue Van Horne : Vue depuis la voie ferrée

Vue depuis l'intersection de l'avenue Van Horne et de la rue Saint-Urbain vers l'est et le viaduc Rosemont. Le traitement vertical et l'opacité vue en biais rappellent les caractéristiques du bâtiment des entrepôts. Les services du bâtiment sont dissimulés à l'extrémité ouest, loin de l'activité piétonne concentrée devant le bâtiment existant.





MATÉRIALITÉ

Bien que l’intention soit de différencier les interventions contemporaines des conditions existantes en termes de construction et de détails, la stratégie globale en termes des matériaux cherche à harmoniser les différentes époques au moyen de la couleur.

Dans le cas du bâtiment existant, les cadres des fenêtres, les auvents et les autres interventions en métal seront peints en rouge grès satiné. Tous les nouveaux éléments en béton tels que les marches et les rampes seront d’aspect naturel.

Le rez-de-chaussée du 55 avenue Van Horne est composé de béton pigmenté rouge. Cette matérialité permet de s’harmoniser avec les lames des étages supérieurs et la porte de garage, qui sont également en aluminium peint en rouge grès. De plus, cette solution permet de s’intégrer avec la brique du bâtiment existant tout en s’en distinguant par une touche plus contemporaine.



BÉTON ARCHITECTURAL, PIGMENTÉ ROUGE

- Enveloppe du bâtiment du 55, avenue Van Horne au rez-de-chaussée

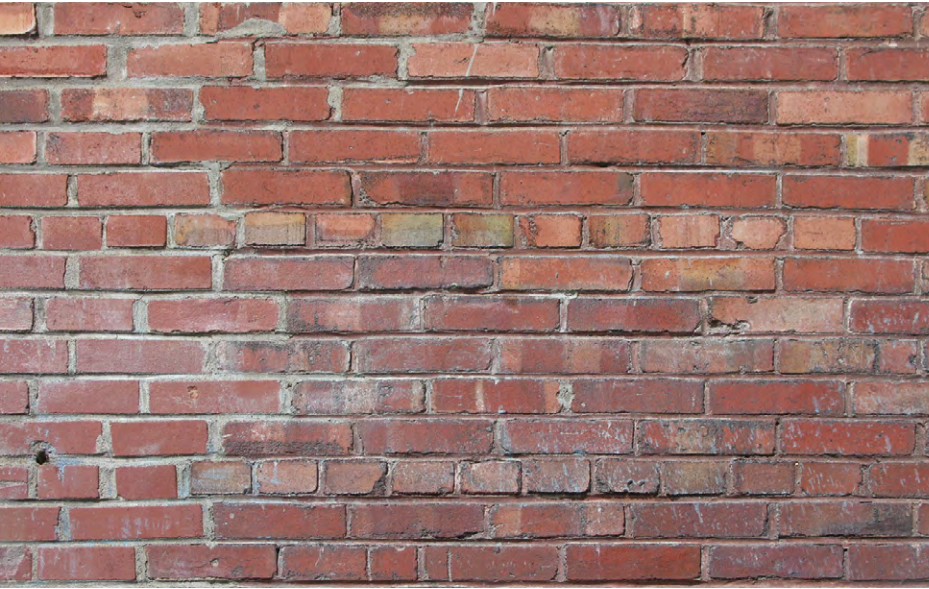


ALUMINIUM PEINT ROUGE GRÈS

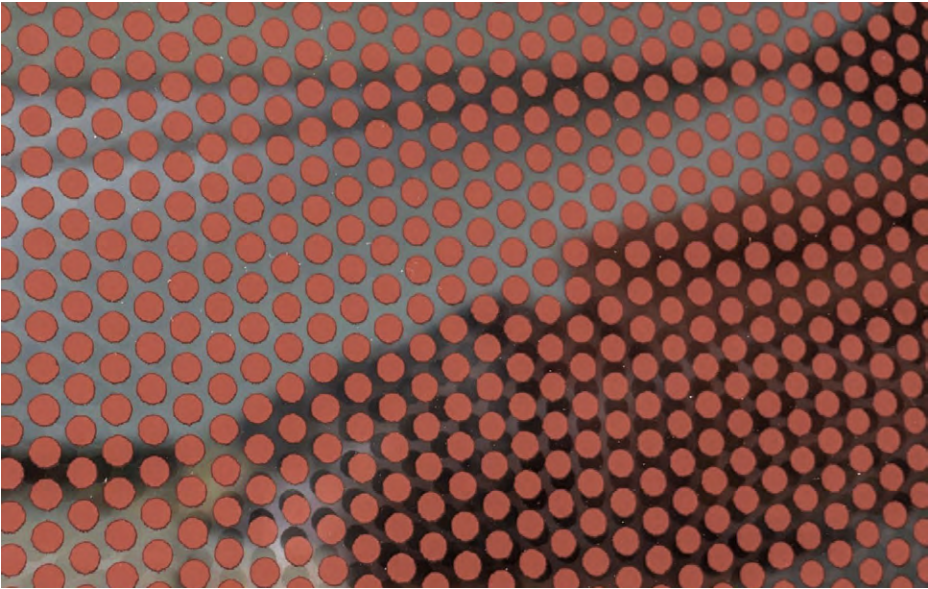
- Nouvelles interventions en métal sur le bâtiment existant (portes, fenêtres, auvents)
- Système de mur rideau, lames verticales, portes et fenêtres au 55, avenue Van Horne



Référence de recherche sur les matériaux :
461 Powerhouse Arts, Herzog et de Meuron



BRIQUE EXISTANTE, BÂTIMENT DES ENTREPÔTS VAN HORNE



**VERRE SÉRIGRAPHIÉ AVEC ENCRE CÉRAMIQUE VITRIFIÉE
“CÉRAMIQUE FRITTÉE”**

- Vitrage des nouvelles ouvertures installés en affleurement avec la maçonnerie existante.
- À noter que le vitrage situé au rez-de-chaussée et en retrait de la façade aux étages sera en verre clair sans traitement de motif.

DÉVELOPPEMENT DU SITE DES ENTREPÔTS VAN HORNE

LÉGENDE DES MATÉRIAUX:

- 01

RESTAURER BRIQUE ET MORTIER EXISTANTE À LA GRANDEUR DU BÂTIMENT. REMPLACER AUX ENDROITS NÉCESSAIRES AVEC BRIQUE ROUGE DU MÊME FORMAT ET DE MODÈLE SIMILAIRE, MÊME APPAREILLAGE EN PANNERESSE ET JOINTS.
- 02

RESTAURER ENDUIT CIMENT EXISTANT À LA GRANDEUR DU BÂTIMENT. REMPLACER AUX ENDROITS NÉCESSAIRES.
- 03

RESTAURER ENSEIGNES PEINTS SUR MAÇONNERIE, LETTRAGE DE COULEUR BLANC, SANS ENCADREMENT OU FOND.
- 04

NOUVEAUX ENSEIGNES PEINTS SUR MAÇONNERIE ET VITRAGE, COULEUR BLANC.
- 05

RESTAURER TOUR D'EAU ET STRUCTURE DE SUPPORT EN ACIER, PEINT NOIR.
- 06

NOUVEAU SYSTÈME DE PORTES ET FENÊTRES EN ALUMINIUM, COULEUR ROUGE GRÈS, VERRE ISOLÉ EN UNITÉ SCÉLLÉ TRIPLE.
- 07

NOUVEAU SYSTÈME DE MUR-RIDEAU EN ALUMINIUM, COMBINAISON DE CAPUCHONS ET JOINTS AU SILICONE STRUTUREL NOIR, AVEC LAMMES VERTICALES EN ALUMINIUM, COULEUR ROUGE GRÈS, VERRE ISOLÉ EN UNITÉ SCÉLLÉ TRIPLE.
- 08

BÉTON COULÉ EN PLACE, FINI LISSE, TEINTE ROUGE, REMPLIR TROUS DES TIRANTS AVEC CONE NYLON DE LA MÊME COULEUR QUE LE BÉTON.
- 09

REVÊTEMENT MÉTALLIQUE VERTICALE AVEC ANCRAGES DISSIMULÉS À JOINT DEBOUTS, EN PROFILÉS EN ACIER PRÉPEINTS EN USINE ÉP.=24 GAUGE MODÈLE "MAC MS-1" (SANS RAINURES) 19,2" DE LARGE, PRÉ-PEINT DE COULEUR NOIR TITANE MHQC 1964.
- 10

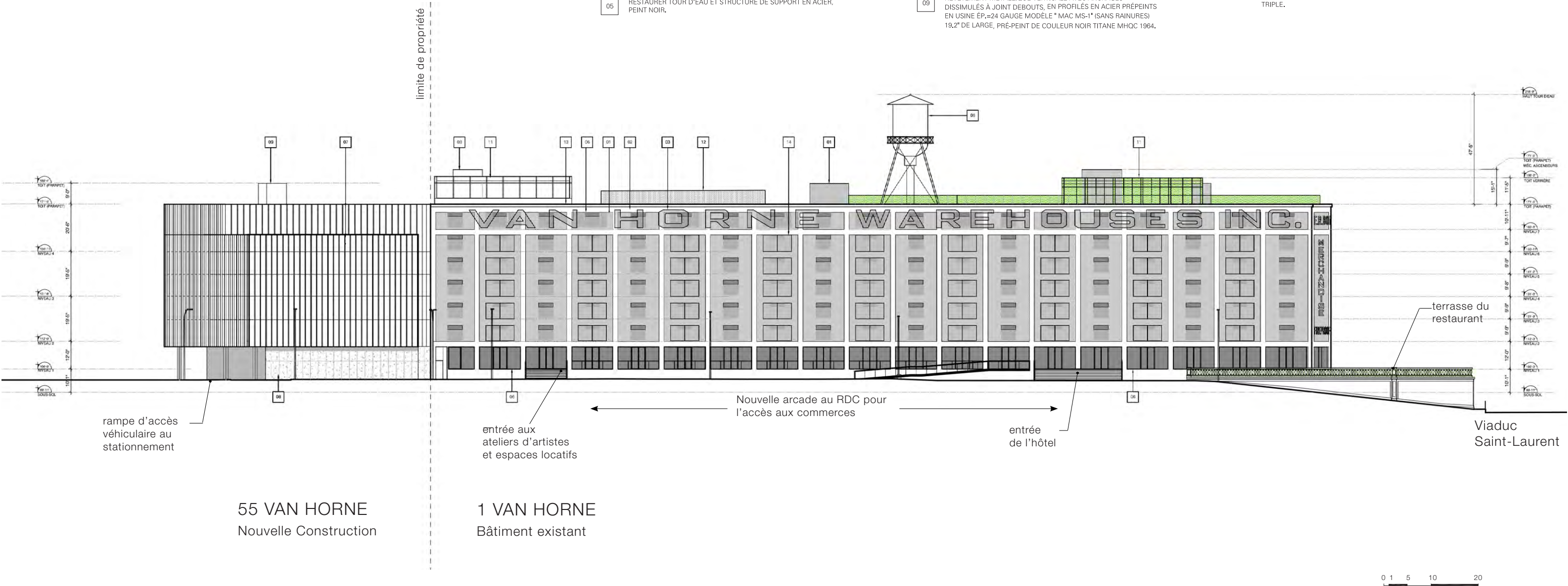
GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ CLAIR, SIMPLE ÉP=12mm SABOT ET QUINCAILLERIE EN ALUMINIUM, COULEUR NOIR.
- 11

VERRIÈRE, PORTES ET FENÊTRES EN ALUMINIUM, COULEUR NOIR RAL 9004, VERRE ISOLÉ EN UNITÉ SCÉLLÉ DOUBLE.
- 12

ÉCRAN ACOUSTIQUE MÉTALLIQUE EN LATTES D'ALUMINIUM HORIZONTALES ET STRUCTURE D'ACIER.
- 13

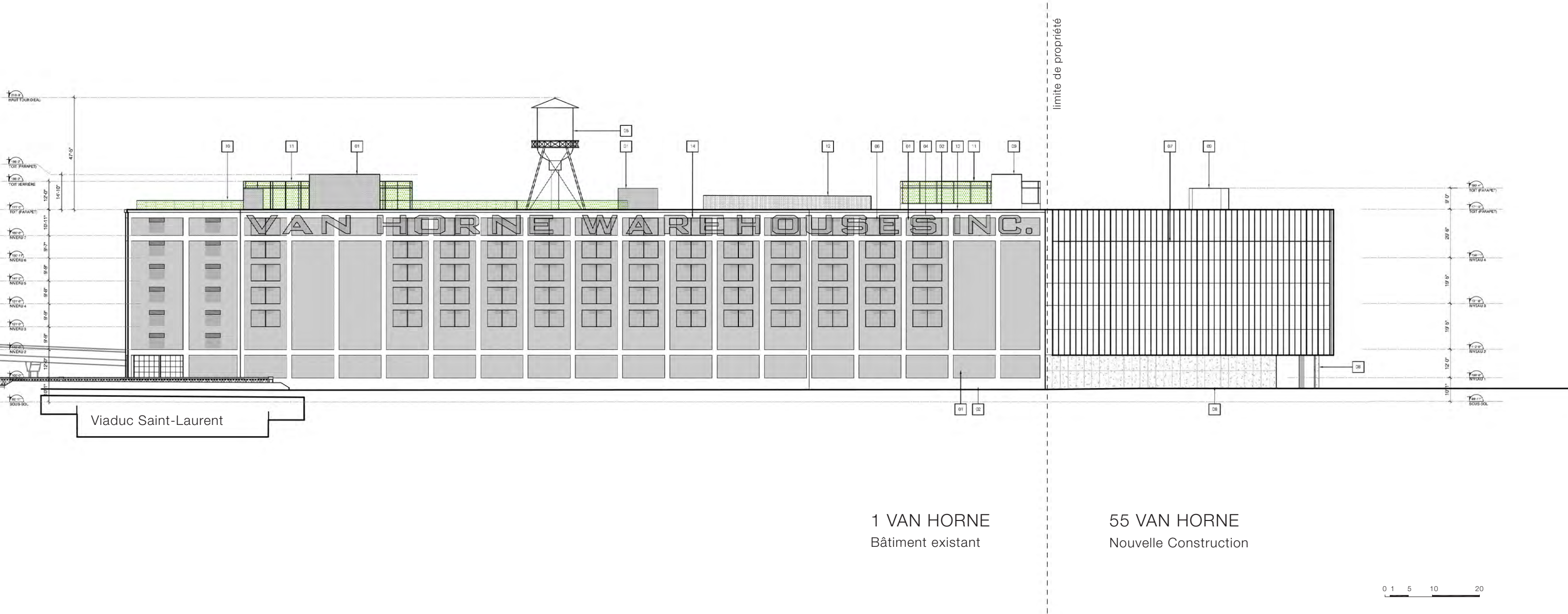
RÉPARER SOLIN MÉTALLIQUE, PEINDRE COULEUR NOIR.
- 14

NOUVELLES FENÊTRES EN SYSTÈME DE MUR RIDEAU MINCE, CADRES DE COULEUR ROUGE GRÈS JOINTS AU SILICONE STRUCTUREL SANS CAPUCHONS, VERRE ISOLÉ EN UNITÉ SCÉLLÉ TRIPLE.



ÉLÉVATION SUD

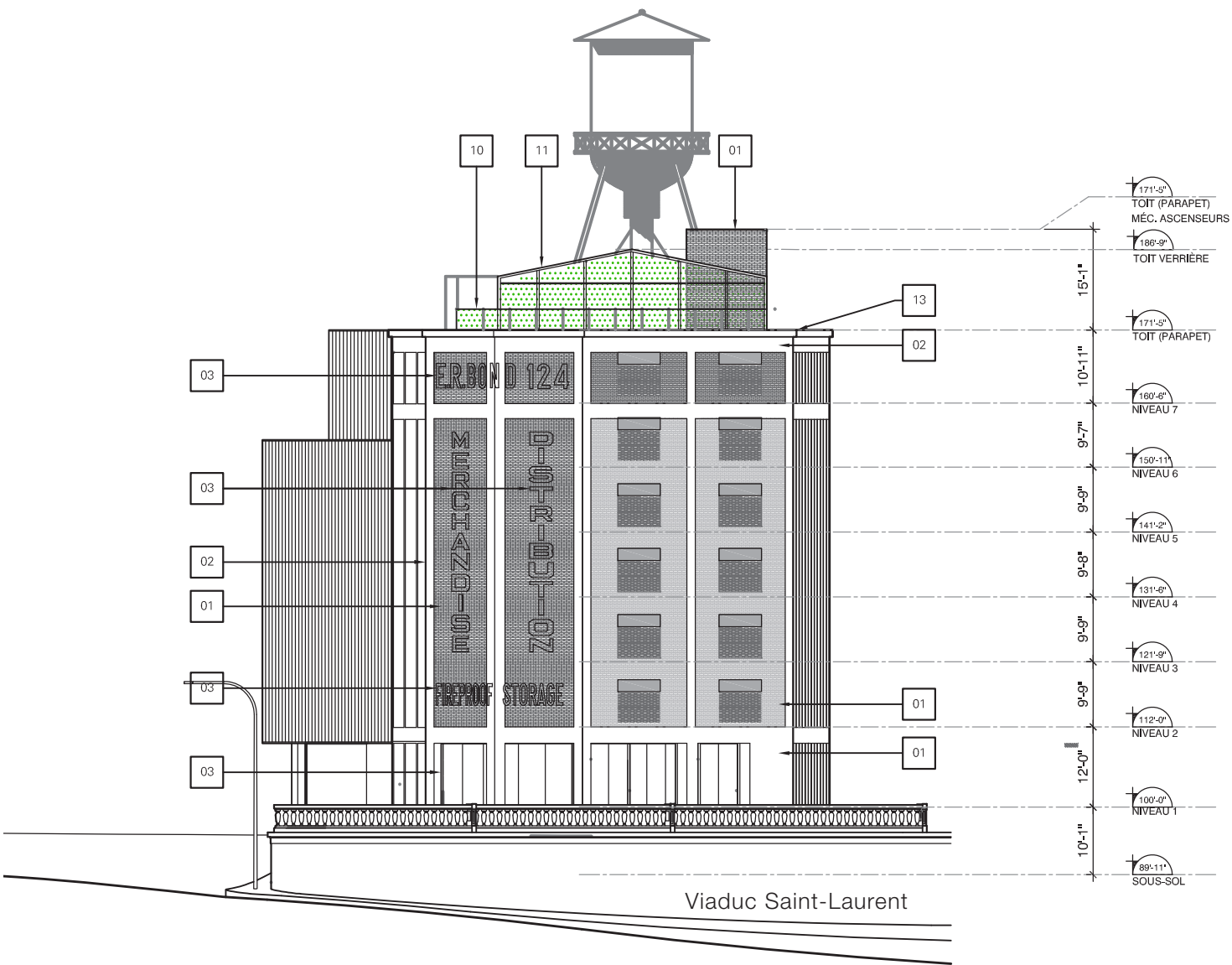
L'intervention s'inscrit dans l'imagerie iconique de ce bâtiment industriel. Elles présentent de nouvelles ouvertures rythmées de deux types: de petites ouvertures horizontales en retrait (à la place des ouvertures existantes) et de grands vitrages en affleurement avec la maçonnerie existante. La stratégie préserve l'expression des travées verticales, l'apparence utilitaire de la structure et la lecture claire de la masse du volume imposant.



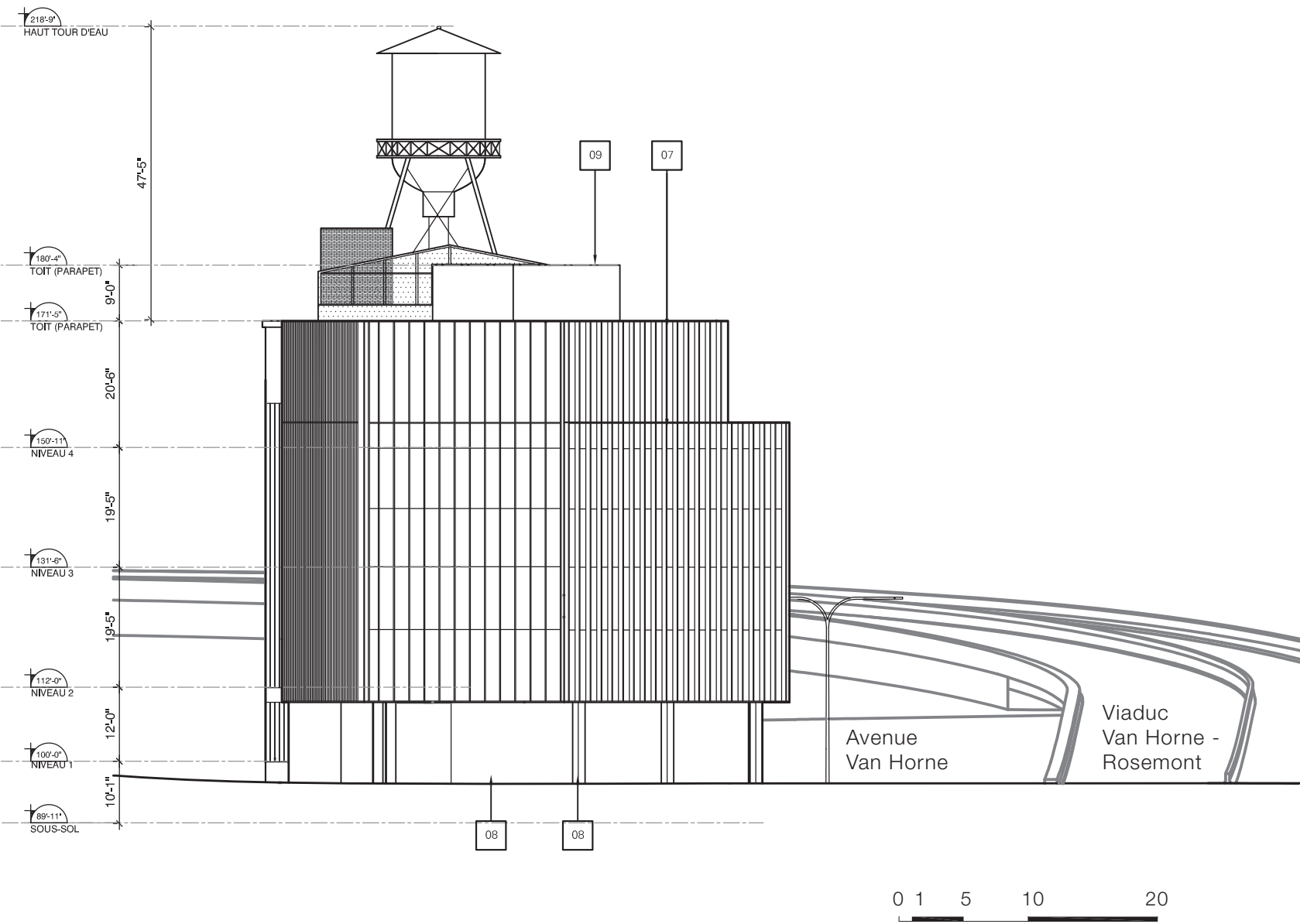
ÉLÉVATION NORD

Dans le passé, de nombreuses et larges ouvertures existaient au rez-de-chaussée des deux côtés du bâtiment pour permettre le transfert des marchandises du chemin de fer vers le réseau viaire de la ville, des aménagements doivent être faits aujourd'hui pour respecter les limites d'une implantation le long de la voie ferrée. Les deux niveaux inférieurs restent dépourvus d'ouvertures.

À l'est, les deux baies avec des ouvertures existantes accueilleront la nouvelle combinaison de l'ouverture percée et de l'écran de briques. Le reste de la façade intégrera le vitrage installé en affleurement avec la maçonnerie. Les deux paires de travées derrière la circulation verticale resteront sans ouvertures.



ÉLÉVATION EST



ÉLÉVATION OUEST



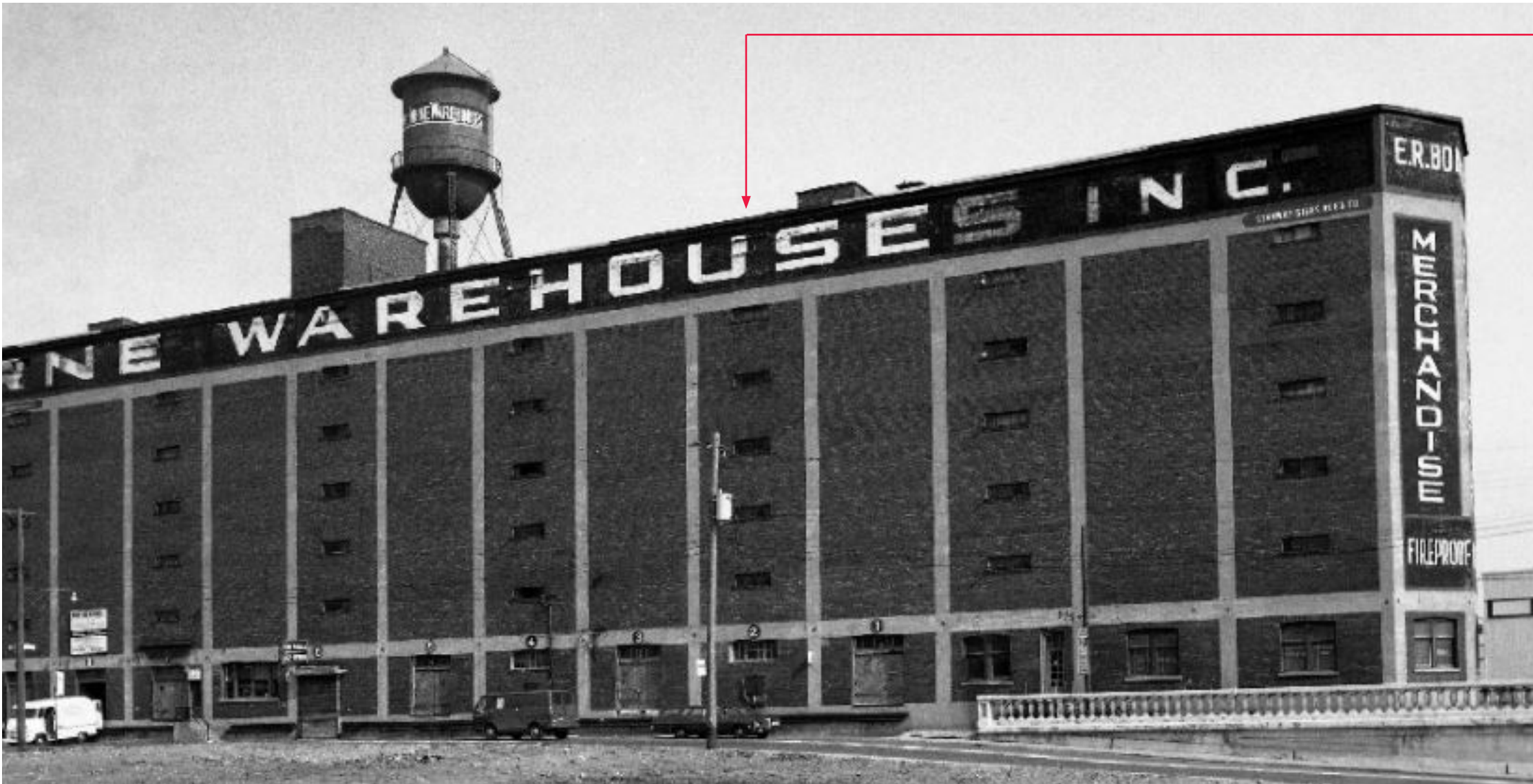


RÉHABILITATION DES ENSEIGNES PEINTS

Sur les parties en brique rouge et la structure en béton, les graffitis seront nettoyés et le lettrage sera restauré et repeint. Les sections d'enseignes peintes, interrompues par la fenestration proposée, seront reprises sur les côtés de l'ouverture ainsi que sur le vitrage, au moyen de surfaces blanches peintes rappelant le lettrage à la main des commerces de l'époque. Cette stratégie, qui combine la peinture et le lettrage appliqué sur les surfaces architecturales, permet de préserver non seulement l'image des enseignes iconiques, mais aussi la technique originale de leur réalisation.

La préservation de la signalisation surpeinte et décolorée dans son état actuel le long du sommet du bâtiment n'est malheureusement pas envisageable, celle-ci ayant été en grande partie recouverte de graffitis. Il est impossible de recréer fidèlement cette signalisation vieillie dans les zones où le vandalisme sera effacé. Nous proposons donc de restaurer et de repeindre la signalisation originale, en la laissant se patiner et vieillir encore une fois naturellement au fil du temps.





Il est important de noter que les panneaux peints ont connu plusieurs versions différentes. Cette photo démontre l'itération VAN HORNE WAREHOUSES INC. munies d'un fond noir et maintenant complètement disparu. Les enseignes étaient toujours peintes directement sur la maçonnerie ainsi que par-dessus les ouvertures. La stratégie que nous proposons est cohérente avec cette approche.

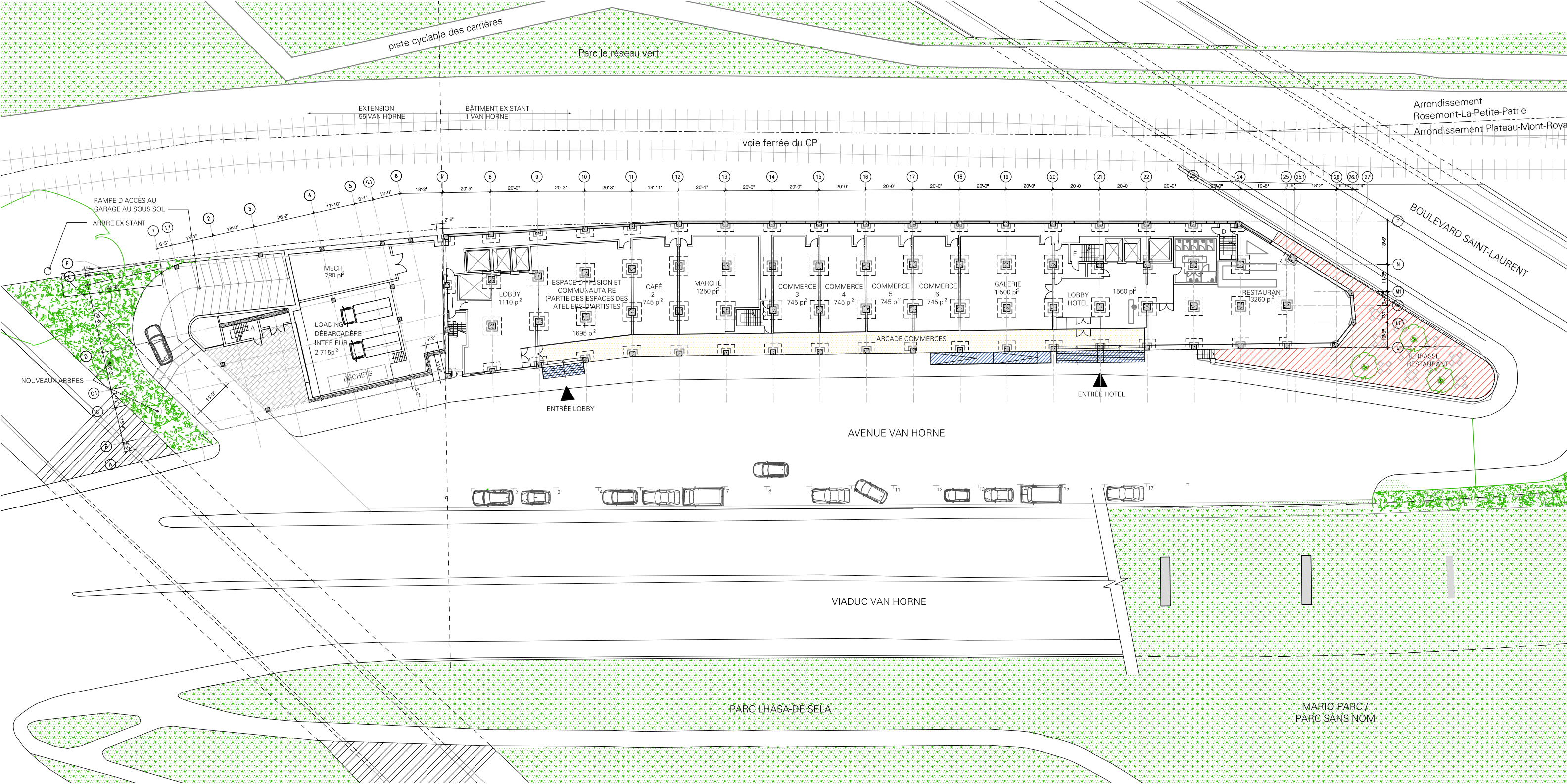
Vue du bâtiment depuis le sud. - 1971 Collection Allan Raymond, Jewish Public Library Archives



Références illustrant la manière dont les enseignes peintes ont intégré la géométrie des façades des bâtiments et ses ouvertures dans divers contextes architecturaux. À noter que l'édifice du Metropolitan Storage Warehouse actuellement en pleine transformation par M.I.T. à Boston représente une construction contemporaine aux Entrepôts Van Horne.

En haut à gauche: Metropolitan Storage Warehouse, Boston, 1895, 1911, 1923, Peabody & Stearns Architects
En haut à droite: Entrepôts Van Horne, détail des enseignes peintes
À gauche: Bibilothèque Adams Street, Brooklyn, 2021, WORKac

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE À COURT TERME, INTÉGRANT L'ACCÈS AU BÂTIMENT

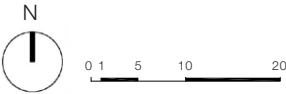


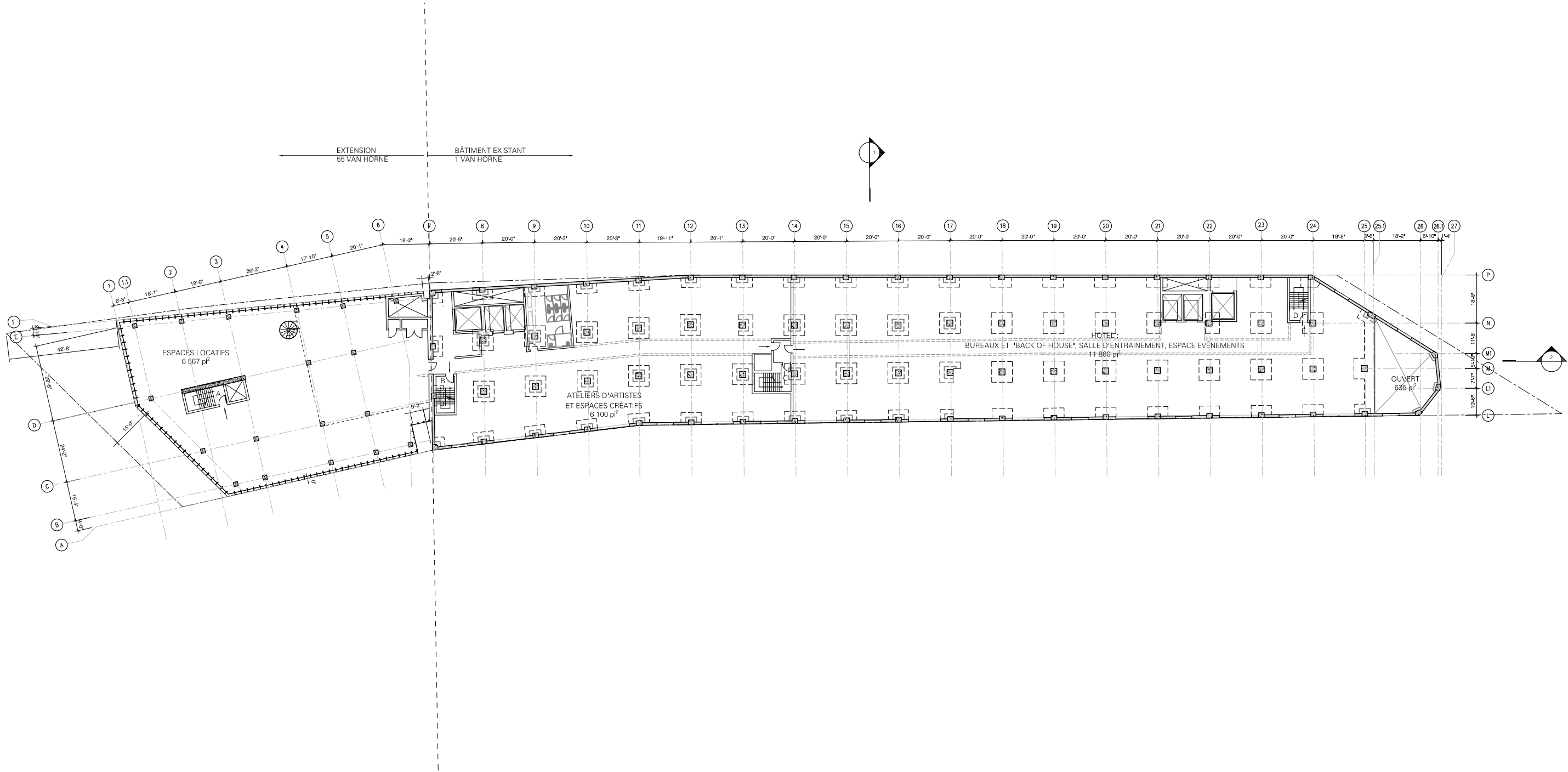
55 VAN HORNE

PLAN NIVEAU 1 (REZ-DE-CHAUSSÉE)
ENTRÉE AU STATIONNEMENT, SERVICES ET
DÉBARCADÈRE

1 VAN HORNE

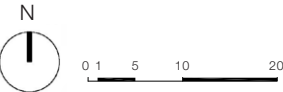
PLAN NIVEAU 1 (REZ-DE-CHAUSSÉE)
LOBBY ATELIER D'ARTISTES ET ESPACES LOCATIFS,
ESPACE COMMUNAUTAIRE ET COMMERCE, LOBBY
HÔTEL ET RESTAURANT



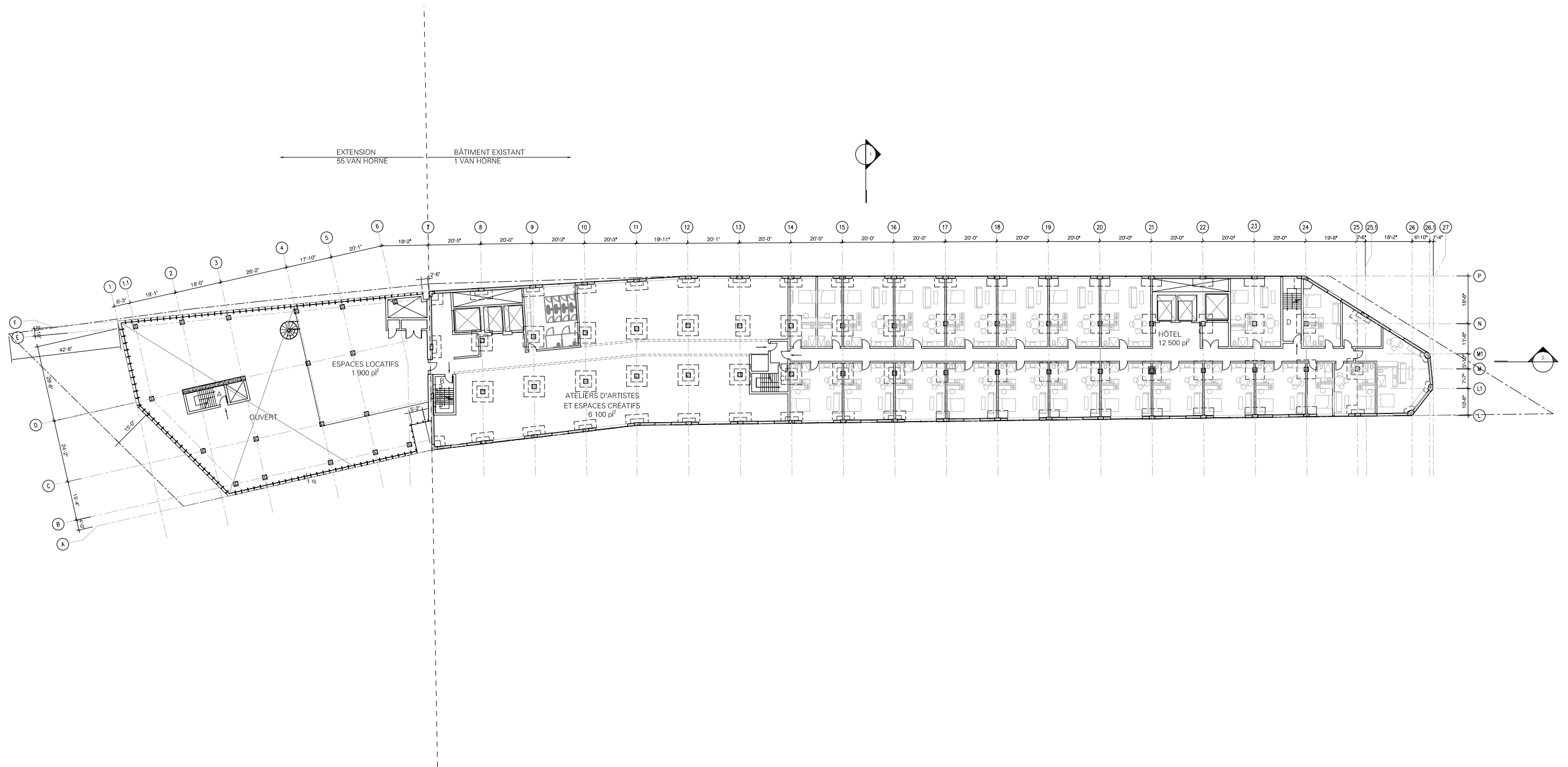


55 VAN HORNE
PLAN NIVEAU 2
ESPACES LOCATIFS

1 VAN HORNE
PLAN NIVEAU 2
ATELIERS D'ARTISTES ET ESPACES CRÉATIFS / HÔTEL



DÉVELOPPEMENT DU SITE DES ENTREPÔTS VAN HORNE



55 VAN HORNE

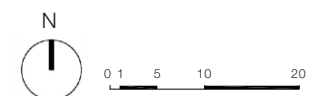
MEZZANNINE NIVEAU 2

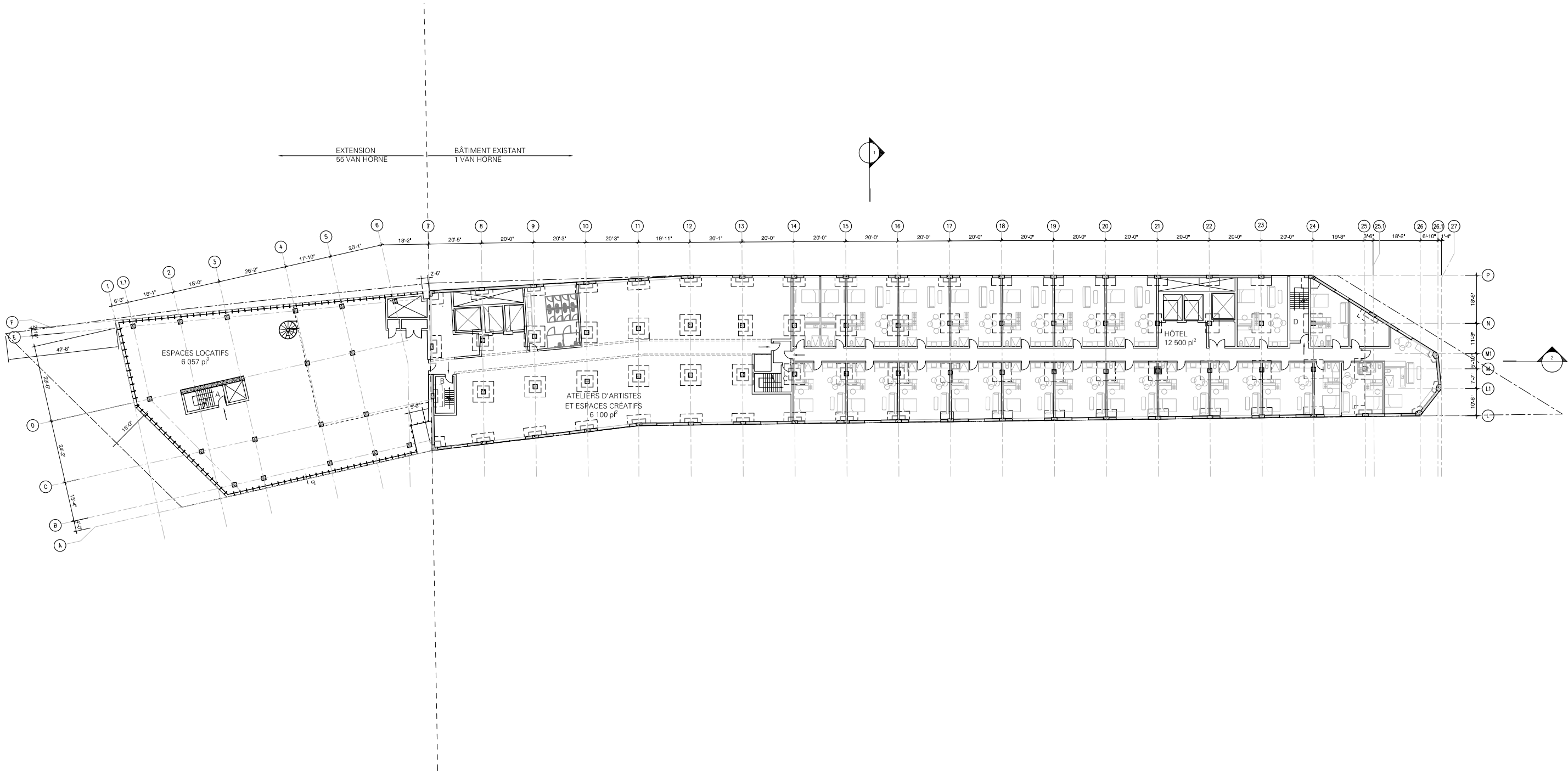
ESPACES LOCATIFS

1 VAN HORNE

PLAN NIVEAU 3

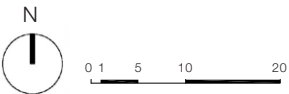
ATELIERS D'ARTISTES ET ESPACES CRÉATIFS / HÔTEL

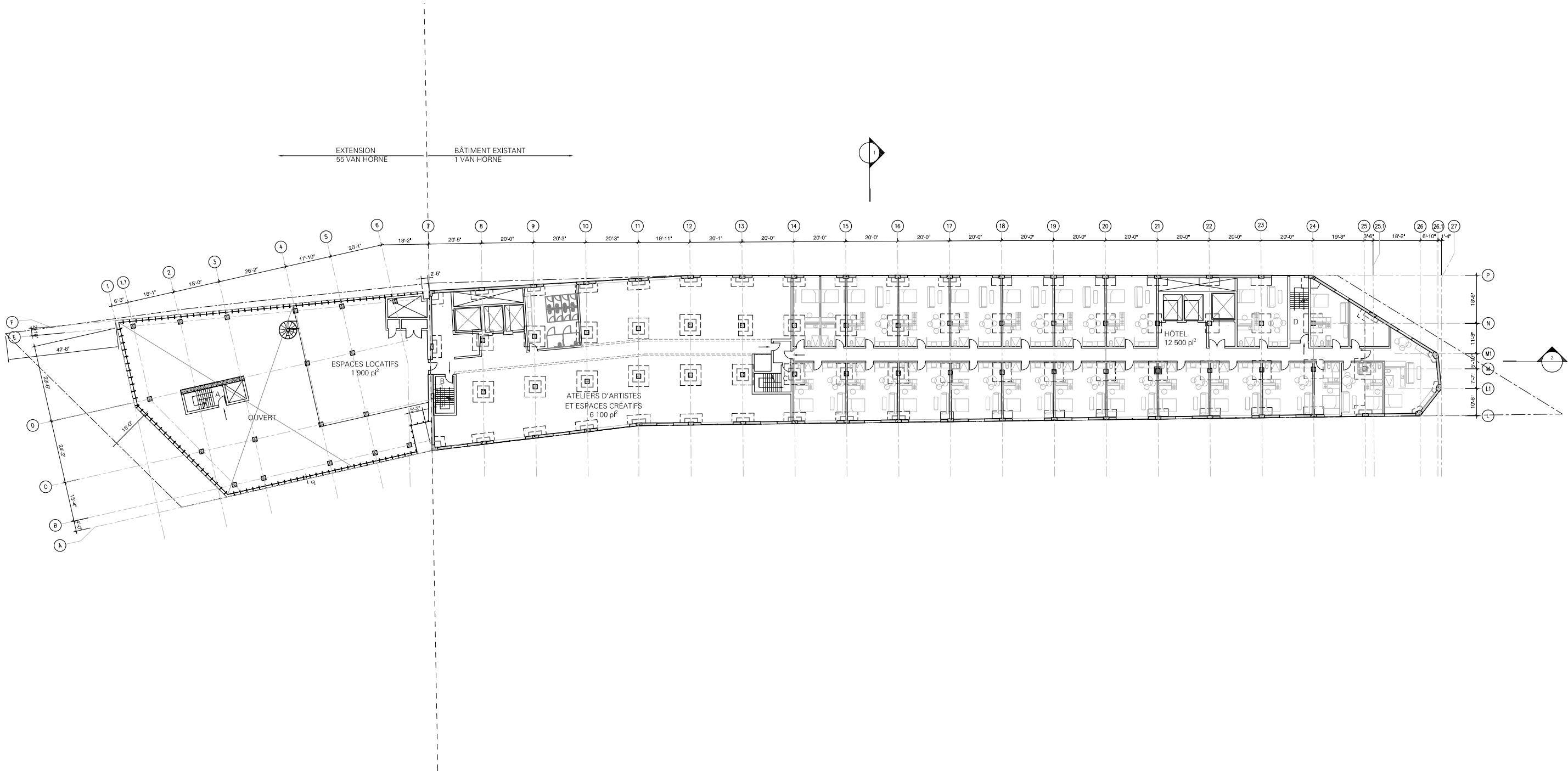




55 VAN HORNE
PLAN NIVEAU 4
ESPACES LOCATIFS

1 VAN HORNE
PLAN NIVEAU 4
ATELIERS D'ARTISTES ET ESPACES CRÉATIFS / HÔTEL



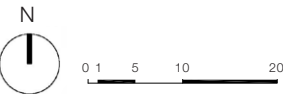


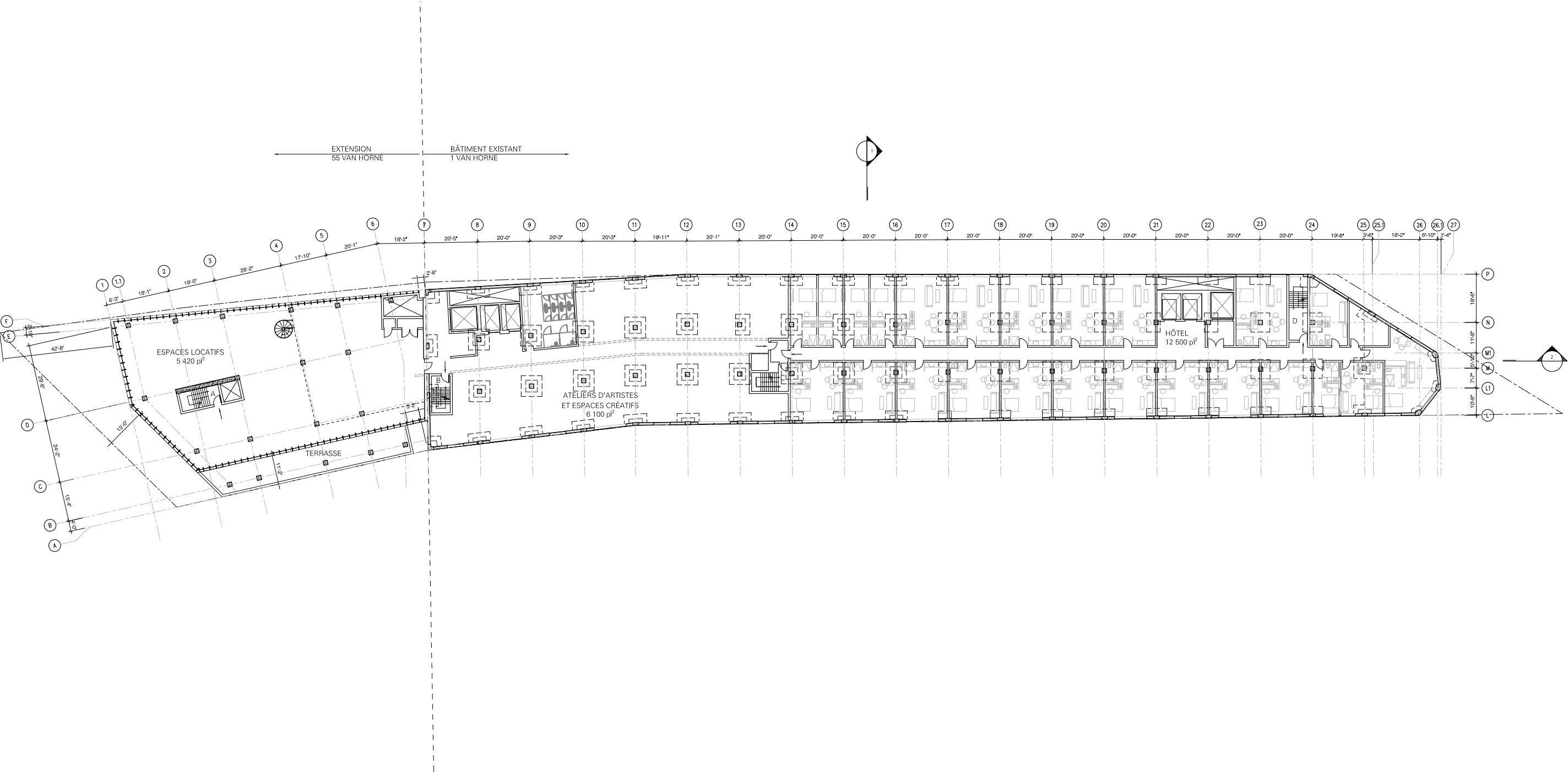
55 VAN HORNE

MEZZANNINE NIVEAU 4
ESPACES LOCATIFS

1 VAN HORNE

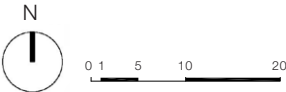
PLAN NIVEAU 5
ATELIERS D'ARTISTES ET ESPACES CRÉATIFS / HÔTEL

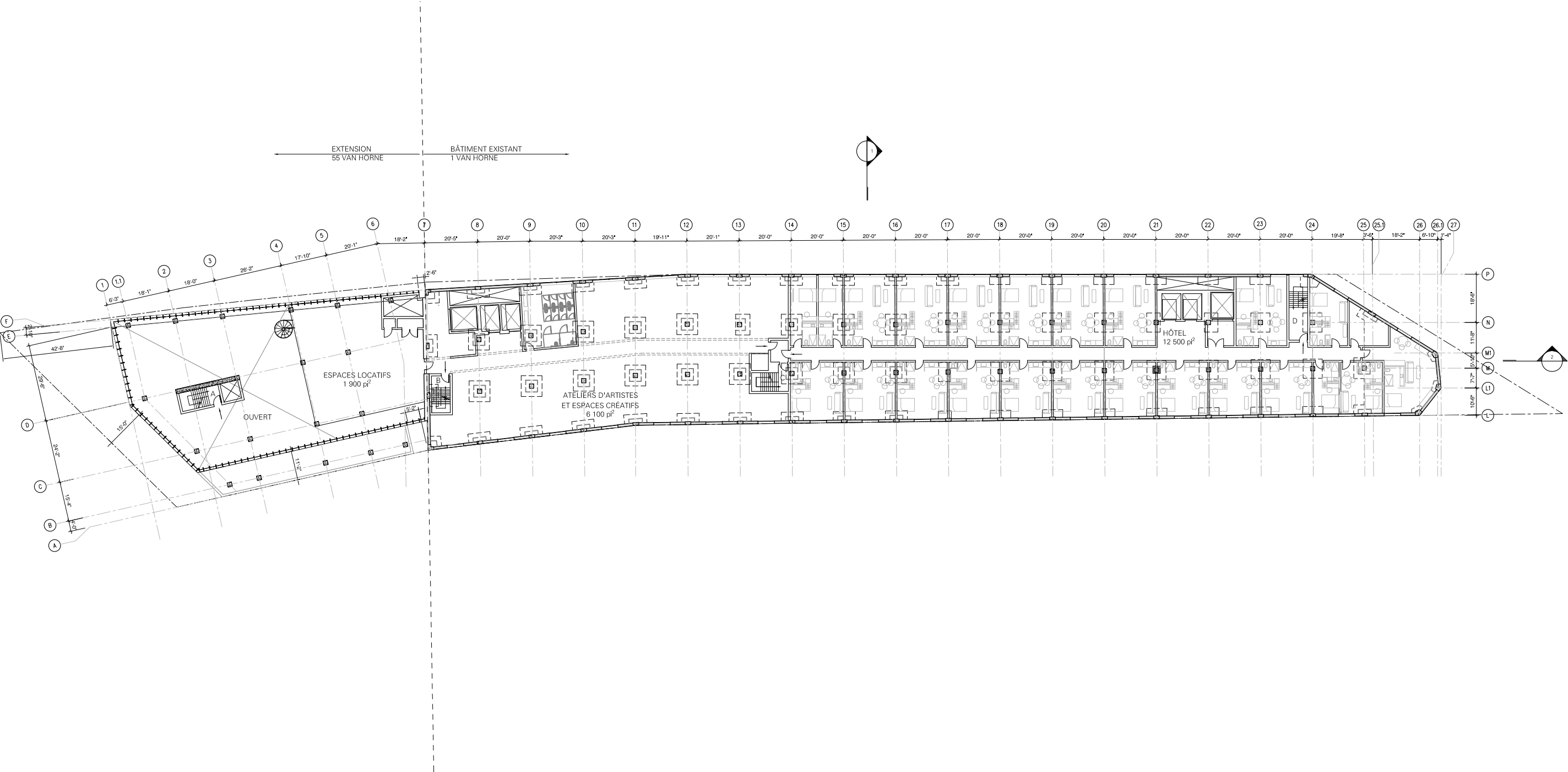




55 VAN HORNE
PLAN NIVEAU 6
ESPACES LOCATIFS

1 VAN HORNE
PLAN NIVEAU 6
ATELIERS D'ARTISTES ET ESPACES CRÉATIFS / HÔTEL



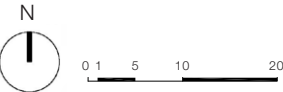


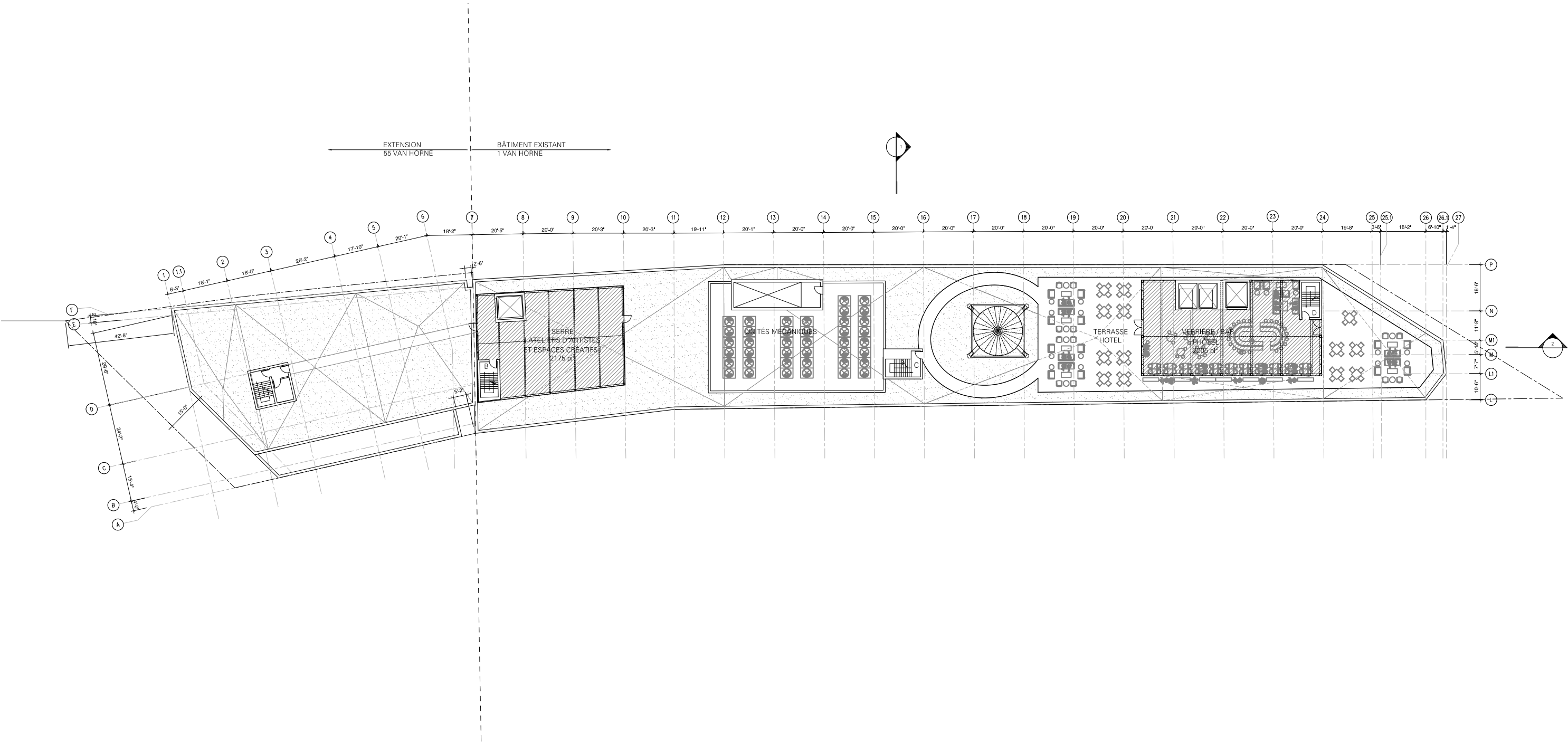
55 VAN HORNE

MEZZANNINE NIVEAU 6
ESPACES LOCATIFS

1 VAN HORNE

PLAN NIVEAU 7
ATELIERS D'ARTISTES ET ESPACES CRÉATIFS / HÔTEL



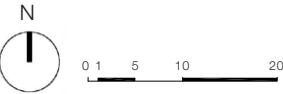


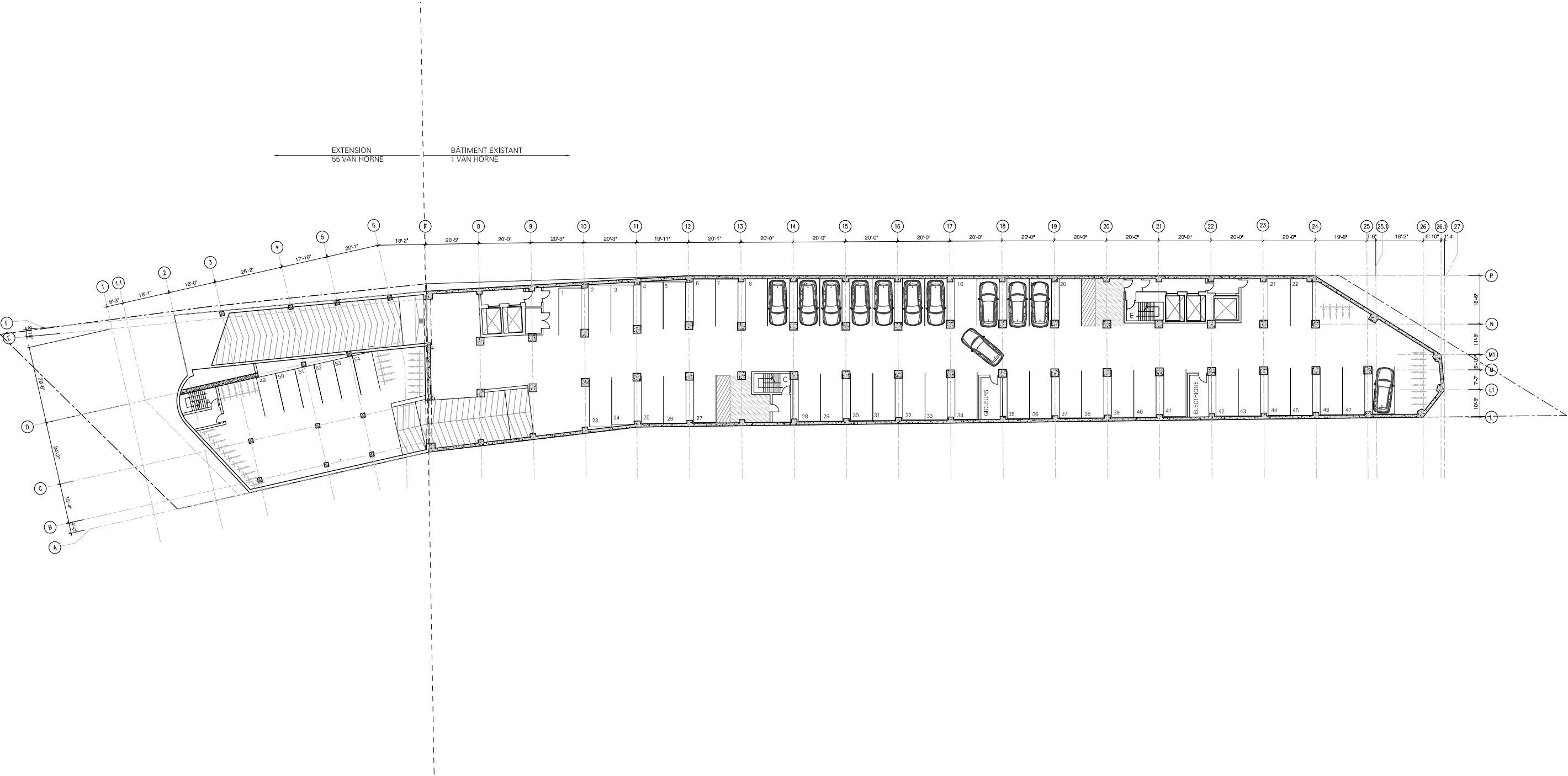
55 VAN HORNE

PLAN NIVEAU TOIT
TOITURE

1 VAN HORNE

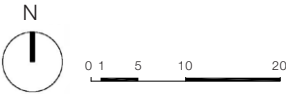
PLAN NIVEAU TOIT
TOITURE / SERRE URBAINE / TOUR D'EAU / MÉCANIQUE /
BELVÉDÈRE / TERRASSE DE L'HÔTEL





55 VAN HORNE
PLAN NIVEAU -1
SOUS SOL / STATIONNEMENT

1 VAN HORNE
PLAN NIVEAU -1
SOUS SOL / STATIONNEMENT



INTERVENTION URBAINE PROPOSÉE

Le plein potentiel de ce projet repose sur une relation harmonieuse entre les espaces locatifs et la création d'espaces sociaux, à la fois au sein du bâtiment et dans le domaine public. Ces espaces doivent s'intégrer de manière fluide aux zones urbaines environnantes, renforçant ainsi leur caractère dynamique et spontané.

Ce lien peut être renforcé davantage avec l'aménagement urbain du tronçon de l'avenue Van Horne directement en face du bâtiment. Afin de préserver les caractéristiques uniques de l'Entrepôt du Mile End, et compte tenu de son implantation à la limite de la propriété et de son rez-de-chaussée surélevé par rapport à la rue, une partie du trottoir doit être dédiée à l'accès au bâtiment. Les marches en béton actuelles, déjà installées sur la voie publique, remplissent cette fonction. Nous proposons de les reconstruire plus grandes en ligne avec les deux entrées au bâtiment. L'occupation du domaine public comprend également l'ajout d'une rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite parallèle à la façade.

- Un aménagement d'envergure peut être envisagé dans un futur proche, tributaire aux plans pour le viaduc Van Horne-Rosemont, comprenant :
- Terrasses saisonnières pour les restaurants et le marché.
 - Mobilier urbain diversifié et espaces libres pour les usagers.
 - Zones végétalisées et arbres entourant une rampe d'accès universelle.
 - Promenade sous arcades, créant un espace abrité et accueillante.
 - Trottoir élargi et zone piétonne multifonctionnelle, offrant une promenade sécuritaire et agréable devant le bâtiment.
 - Espaces dédiés aux événements culturels et communautaires, favorisant la vie de quartier.

Ces dispositifs transformant l'accès au bâtiment en lieu de rassemblement animé. Ils créent un dialogue entre cet édifice emblématique et l'espace public, faisant de l'avenue Van Horne un lieu partagé et convivial. La vitalité ainsi conférée au rez-de-chaussée renforcerait la fréquentation entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Saint-Urbain, dynamisant le secteur et améliorant le sentiment de sécurité.

Le concept de woonerf, ou rue partagée constitue une solution idéale pour favoriser la cohabitation entre piétons, cyclistes et automobilistes. Il repose sur des mesures d'apaisement de la circulation et sur des repères visuels délimitant les usages, tout en encourageant une cohabitation sécuritaire.

L'aménagement accorde la priorité aux piétons, grâce à un traitement spécifique du sol, du mobilier urbain et une végétation intégrée. Parallèlement, des repères visuels incitent les automobilistes à ralentir et à céder le passage. Une attention particulière doit toutefois être portée à l'intersection est de l'avenue, où la vitesse des véhicules en provenance du boulevard Saint-Laurent exige un aménagement paysager adapté pour sécuriser la zone.

Ces propositions, élaborées davantage dans le document des architectes paysagistes, illustrent le potentiel d'une intervention urbaine ambitieuse. Le promoteur souhaite collaborer avec l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal afin de réaliser un aménagement public renforçant l'interaction entre l'édifice et son environnement, pour une intégration harmonieuse au tissu urbain. L'arrondissement a toutefois précisé aux propriétaires qu'il ne disposait d'aucun plan ni budget à court terme.



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

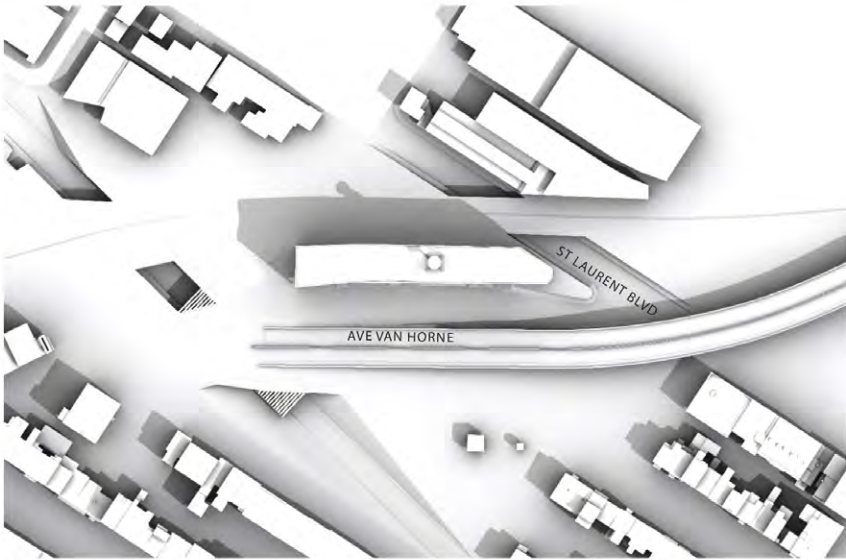
L'étude d'ensoleillement ci-dessous a été effectuée avec et sans le projet, à l'équinoxe d'automne (le 22 septembre). L'équinoxe de printemps est similaire à l'équinoxe d'automne.

L'extension et les nouvelles structures de toiture n'ont aucun impact notable sur l'accès à la lumière des propriétés privées adjacentes. L'ombre créée par la nouvelle construction tombe entièrement sur le parc linéaire du Réseau-Vert situé au nord du site.

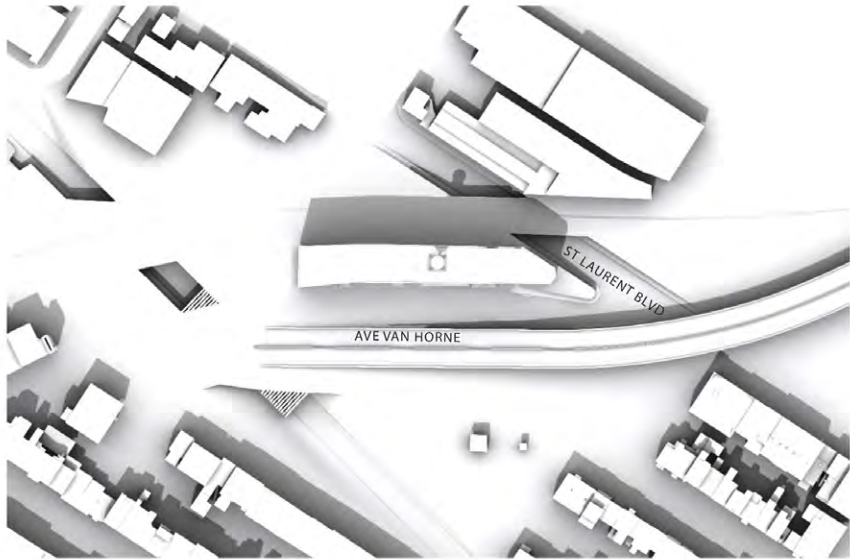
N

I

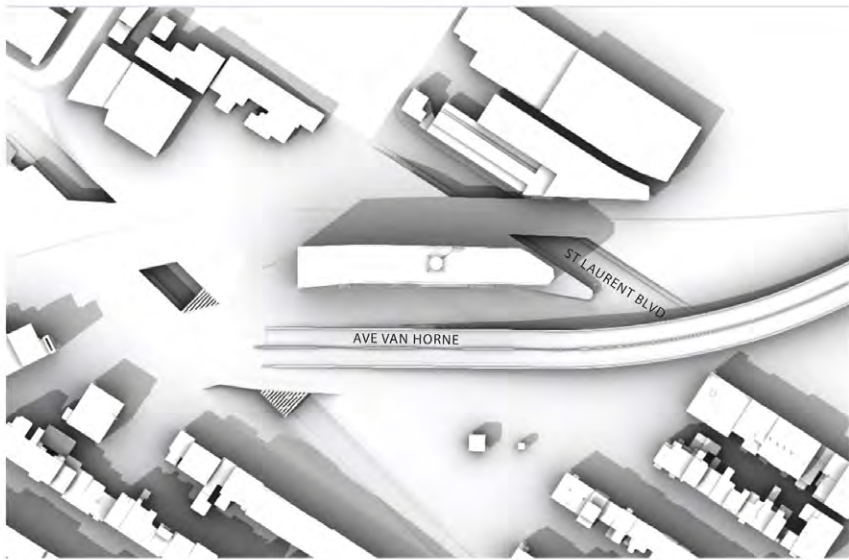
Avant
le projet proposé



09:30
1 Van Horne



12:50
1 Van Horne

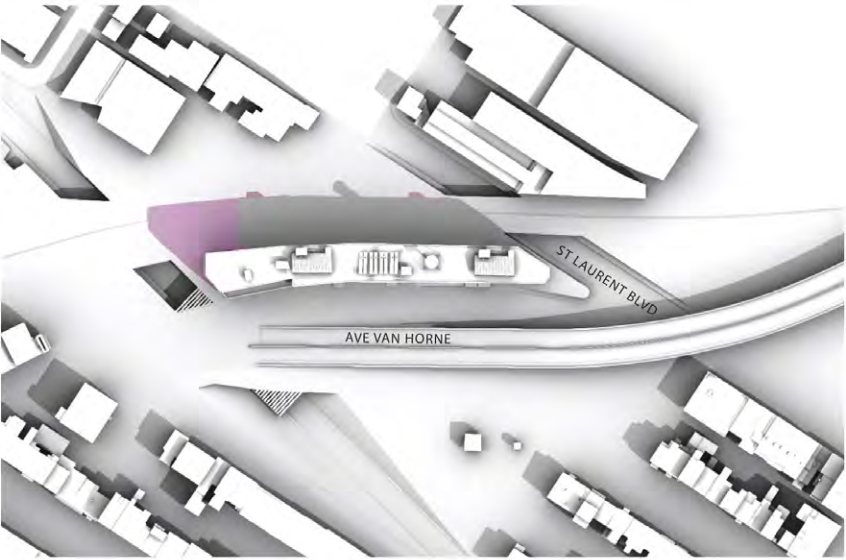


15:00
1 Van Horne

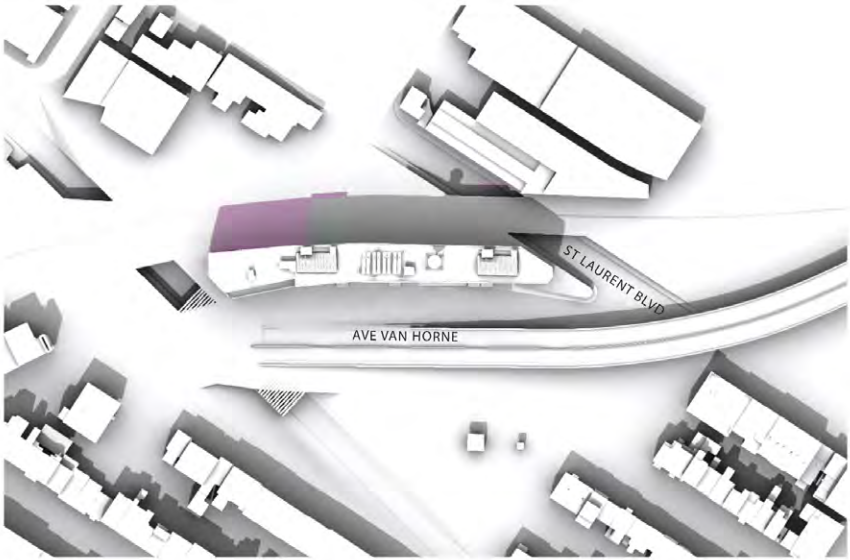
N

I

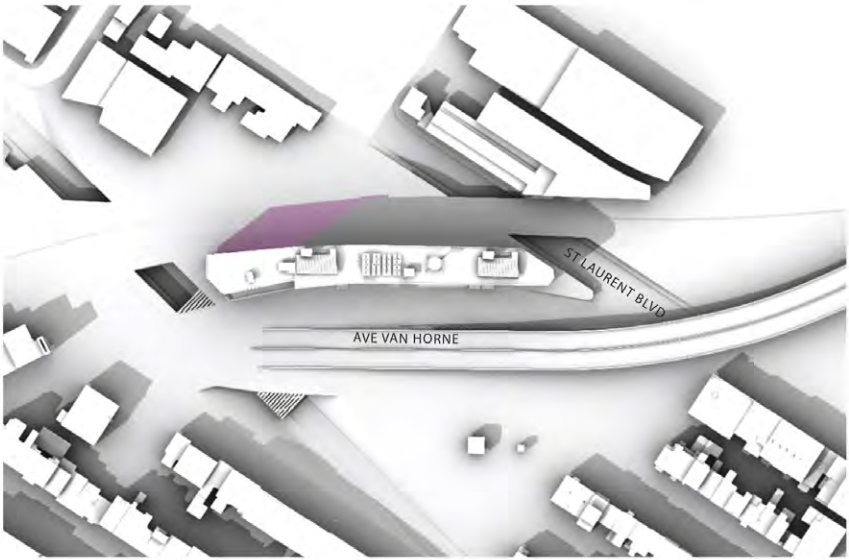
Après
le projet proposé



09:30
55 Van Horne & 1 Van Horne



12:50
55 Van Horne & 1 Van Horne



15:00
55 Van Horne & 1 Van Horne

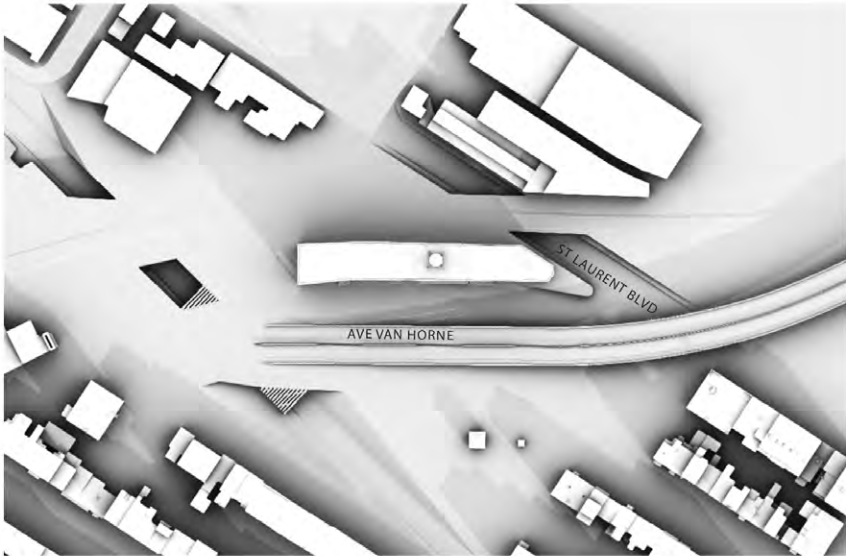
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

L'étude d'ensoleillement ci-dessous a été effectuée avec et sans le projet, au solstice d'hiver (le 21 décembre).

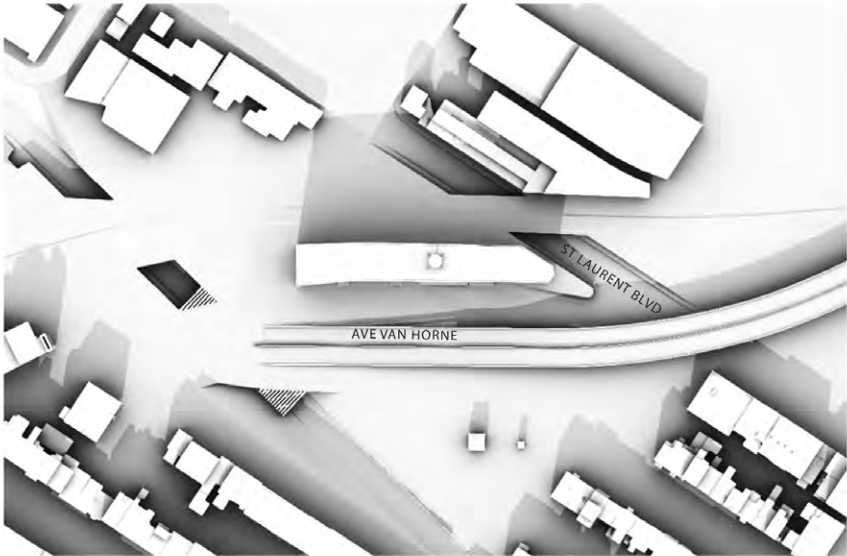
Une légère diminution de l'ensoleillement est perceptible pendant les mois d'hiver, à l'arrière du bâtiment commercial (présentement occupé par Portes Global) le matin. Cela devrait avoir peu d'impact dans le cadre d'un espace de travail industriel. Les fenêtres recommencent à recevoir de l'ensoleillement direct en fin de matinée.

La façade arrière et le jardin des bâtiments situés aux adresses 6210, 6218-6220, 6222-6226, boulevard Saint-Laurent sont affectés par la construction proposée entre midi et le milieu de l'après-midi.

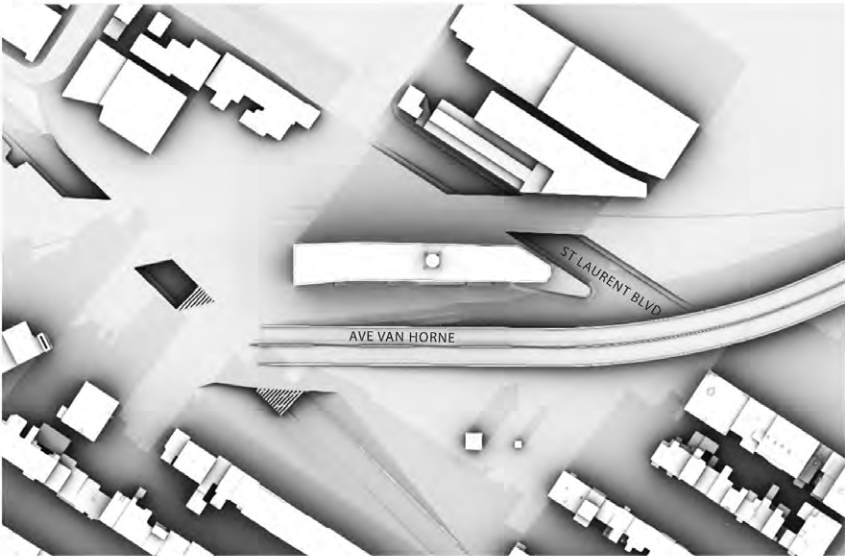
N
Avant
le projet proposé



09:30
1 Van Horne

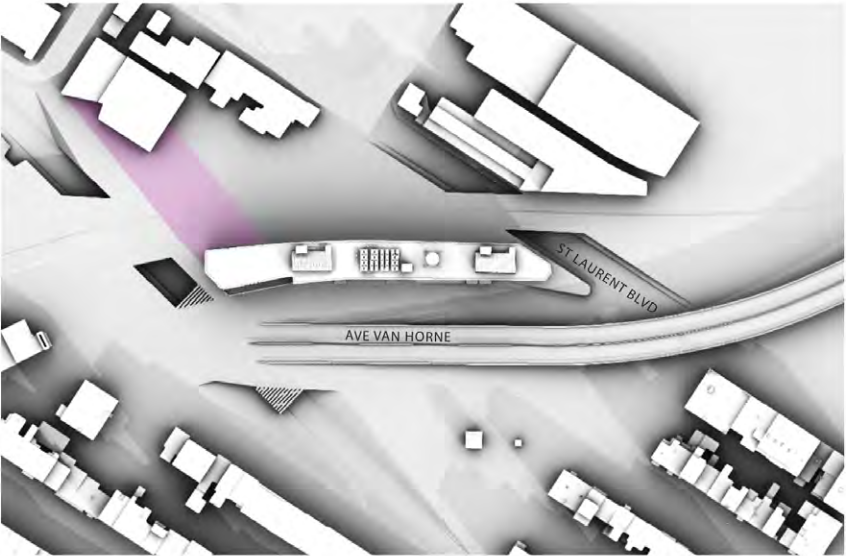


12:50
1 Van Horne

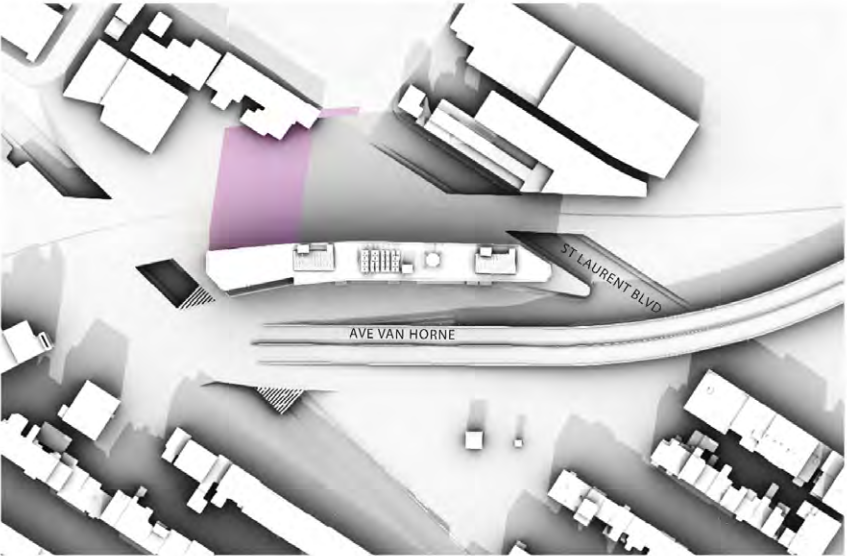


15:00
1 Van Horne

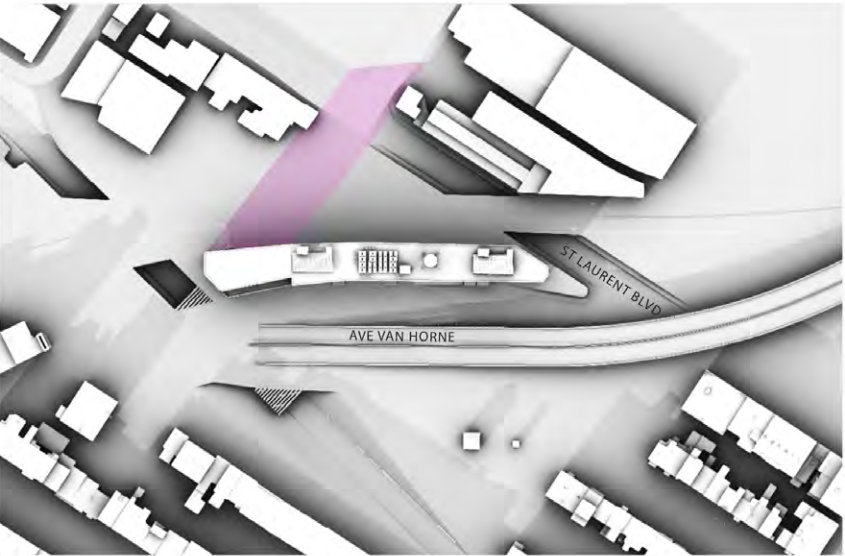
N
Après
le projet proposé



09:30
55 Van Horne & 1 Van Horne



12:50
55 Van Horne & 1 Van Horne



15:00
55 Van Horne & 1 Van Horne