



CONSULTATION PUBLIQUE

ENTREPÔT VAN HORNE

Atelier participatif
30 septembre 2025
Compte-rendu synthèse

Un atelier en trois temps —
usages, patrimoine et insertion
urbaine — pour recueillir les
constats, inquiétudes et
propositions citoyennes au
sujet du projet de
transformation de l'entrepôt
situé au 1 Van Horne.



2 ateliers

**35
personnes**



OFFICE
DE CONSULTATION
PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

1. LES USAGES

L'activité débutait par une présentation des usages qui seraient autorisés dans le projet de réglementation et une définition des usages dits sensibles. Suivait une période de discussion où les personnes participantes étaient invitées à réfléchir ensemble et à partager leurs commentaires individuels sur des post-it pour favoriser un échange visuel, sans pour autant rechercher un consensus. La question : **comment ces usages peuvent-ils répondre aux besoins du quartier?**

PRINCIPES ÉCOLOGIQUES & ESPRIT DU QUARTIER

Au sujet des bâtiments certaines personnes s'interrogent sur :

- leur efficacité énergétique;
- leur empreinte écologique;
- leurs caractéristiques environnementales.

Propositions liées aux principes écologiques :

- viser la carboneutralité;
- obtenir une certification environnementale (ex: LEED);
- en faire un modèle d'efficacité énergétique (ex: géothermie, panneaux solaires);
- intégrer des principes de l'économie circulaire.

Certains voient le risque que ces nouveaux usages entraînent une hausse des valeurs foncières et accentuent les dynamiques d'embourgeoisement.

Certaines personnes redoutent qu'une clientèle touristique plus aisée perçoive négativement les activités culturelles informelles qui font la renommée du secteur et exerce des pressions pour les déplacer. D'autres vont jusqu'à proposer que le projet de règlement ne soit pas adopté.

ABORDABILITÉ DES ATELIERS D'ARTISTES À LONG TERME

L'inclusion d'ateliers d'artistes abordables reçoit un appui quasi unanime.

Quelle abordabilité ? Une abordabilité calculée en fonction du prix courant. Certaines personnes estiment qu'elle devrait être calculée selon la capacité des artistes à payer.

Propositions liées aux ateliers d'artistes :

- prolonger l'entente d'usufruit ;
- créer une fiducie d'utilité sociale (FUS) afin d'en garantir la vocation non lucrative.



DES POSITIONS DIVERGENTES SUR L'USAGE HÔTELLIER

La fonction hôtelière ne fait pas l'unanimité, elle est souhaitée par certaines personnes et vivement contestée par d'autres.

Les personnes favorables mentionnent le manque d'hébergements temporaires dans le secteur et le potentiel de revitalisation suite à l'arrivée de l'hôtel.

Celles en défaveur mentionnent qu'il ne répondrait pas à un besoin réel, nuirait à la population locale en augmentant la circulation automobile et en accentuant son embourgeoisement.

Propositions sur la composante d'hôtel :

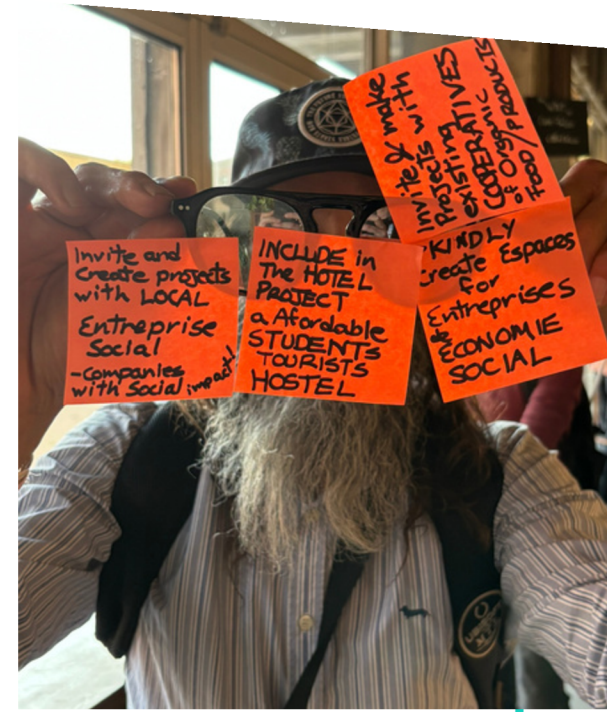
- Retirer complètement l'usage hôtel du projet;
- diminuer le nombre de chambres;
- transformer une partie de l'hôtel en auberge de jeunesse destinée à une clientèle étudiante.

MODALITÉS D'ACCÈS AU BELVÉDÈRE SUR LE TOIT

Des préoccupations sur le risque d'un encadrement trop restrictif limitant l'accès public à l'espace sont évoquées.

Propositions :

- définir clairement les paramètres d'accès;
- faire de l'accès du public au toit une condition d'adoption du règlement;
- aménager un espace de détente sur le belvédère.



ESPACES COMMUNAUTAIRES ET COMMERCIAUX

« Planifier les usages en fonction du bâti plutôt que
d'adapter le bâti en fonction des usages. »

La place et la forme que prendraient les espaces commerciaux et les espaces communautaires demeurent floues selon plusieurs personnes participantes.

En ce qui concerne les espaces commerciaux, cette ambiguïté suscite les **préoccupations** suivantes :

- loyers commerciaux qui seraient trop élevés pour les entreprises locales;
- offre commerciale qui ne s'adresserait pas à la clientèle du quartier;
- émergence de commerces de luxe qui accentueraient l'embourgeoisement.

Propositions sur les espaces commerciaux :

- offrir des loyers commerciaux abordables à long terme;
- accorder la priorité aux entreprises locales;
- favoriser les commerces créant des emplois pour la population locale;
- intégrer un commerce d'alimentation.

Pour ce qui est des espaces communautaires, plusieurs craignent qu'ils se limitent à un espace d'environ 185 m² (2 000 pi²) devant servir à la fois de lieu de diffusion et d'espace communautaire.

Propositions concernant les espaces communautaires :

- réserver une superficie minimale aux espaces communautaires;
- créer des espaces polyvalents au rez-de-chaussée dans lesquels des activités communautaires, culturelles et commerciales pourraient mutualiser leurs ressources grâce à un modèle de partage sur une base horaire ou spatiale.

STATIONNEMENT

Le stationnement souterrain suscite des inquiétudes divergentes. Le nombre d'unités de stationnement prévus : insuffisant ou excessif en vue des usages ?

Certaines personnes proposent d'augmenter le nombre d'unités tandis que d'autres suggèrent plutôt de les éliminer entièrement afin de ne pas augmenter l'afflux d'automobiles dans le secteur.





2. PATRIMOINE & IDENTITÉ

- Quelle **mémoire** ce bâtiment incarne-t-il et comment devrait-elle être transmise aux générations futures ?
- Quels **éléments architecturaux, artistiques ou culturels** du bâtiment devraient absolument être conservés ou mis en valeur dans le projet de transformation ?

Parmi les énoncés suivants, lequel ou lesquels correspond(ent) à la **représentation que vous vous faites de l'entrepôt** Van Horne ?

- il fait partie de l'identité du quartier;
- il est un repère dans le secteur;
- il est délabré et doit être rénové;
- il génère l'insécurité dans le secteur;
- il doit changer de vocation;
- il est un témoin du patrimoine.

Deux moyens étaient offerts pour exprimer les perceptions et les souvenirs liés au bâtiment :

- répondre par écrit aux questions;
- enregistrer un témoignage audio.

Cette station comprenait une exposition de photographies documentant l'intérieur et l'extérieur de l'entrepôt Van Horne, d'hier à aujourd'hui, ainsi que des images présentant les transformations architecturales proposées.

UN REPÈRE EMBLÉMATIQUE AU CARREFOUR DE TROIS ARRONDISSEMENTS

Les personnes participantes s'entendent pour dire que l'entrepôt Van Horne fait partie intégrante de l'identité visuelle du secteur. Visible à la fois depuis le boulevard Saint-Laurent et depuis le viaduc, il constitue un **repère marquant du paysage urbain**.

Le bâtiment signale également l'entrée ou la sortie de Rosemont–La Petite-Patrie et du Mile-End. En ce sens, il agit comme **un véritable trait d'union** entre Rosemont–La Petite-Patrie, Outremont et Le Plateau-Mont-Royal.

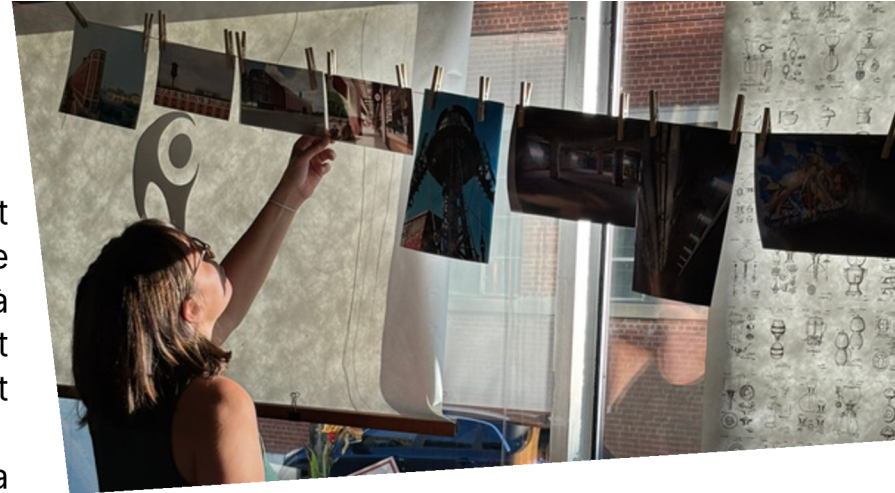
METTRE EN VALEUR L'HÉRITAGE

INDUSTRIEL ET CULTUREL DU QUARTIER

L'entrepôt est perçu comme un témoin du passé industriel de Montréal. Un fort sentiment d'appartenance s'est développé à l'égard du bâtiment.

Pour cette raison, certaines personnes estiment que le bâtiment devrait être géré par et pour la communauté locale. Pour d'autres, sa simple préservation et le maintien de son apparence suffisent à rendre service à la collectivité. Cela dit, le statu quo n'est pas jugé souhaitable : la plupart reconnaissent que le bâtiment, aujourd'hui délabré, doit être restauré et utilisé.

Plusieurs personnes voient aussi l'entrepôt comme un symbole de la vitalité artistique du quartier. C'est pourquoi les graffitis qui recouvrent ses murs, intérieurs comme extérieurs, sont aussi considérés comme faisant partie du patrimoine local.



Les interventions architecturales proposées par la société immobilière sont, dans l'ensemble, perçues comme respectueuses de la valeur historique du lieu. La restauration du château d'eau et la préservation des principales caractéristiques matérielles de l'entrepôt sont particulièrement bien reçues.

Quelques **inquiétudes** persistent concernant la préservation de sa valeur patrimoniale :

- obstruction des enseignes originales sur la façade ouest;
- transformations irréversibles apportées aux structures existantes dans un contexte où la pérennité des usages proposés demeure incertaine.

Propositions :

- inscrire la réfection du bâtiment dans un projet de requalification urbaine plus large, articulé autour d'une vision cohérente du secteur;
- d'aménager une salle d'exposition consacrée à l'histoire industrielle et ouvrière du quartier;
- conserver certains graffitis — ou à tout le moins d'en garder la trace.



3. INSERTION URBAINE

L'activité portant sur l'insertion urbaine se tenait à l'extérieur, aux abords de l'entrepôt. Les personnes participantes étaient invitées à parcourir les environs en petits groupes afin d'observer les caractéristiques du secteur et d'en discuter. Chaque groupe recevait deux cartes plastifiées : l'une illustrant les parcs, les pistes cyclables et les passages piétons et l'autre indiquant le sens de la circulation des rues. Munis de marqueurs, les groupes pouvaient annoter les cartes et inscrire leurs constats, inquiétudes et propositions par rapport à l'insertion urbaine. Ces pistes de réflexions vont au delà du projet.

RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ DU SITE ET SA CONNECTIVITÉ AVEC SON ENVIRONNEMENT

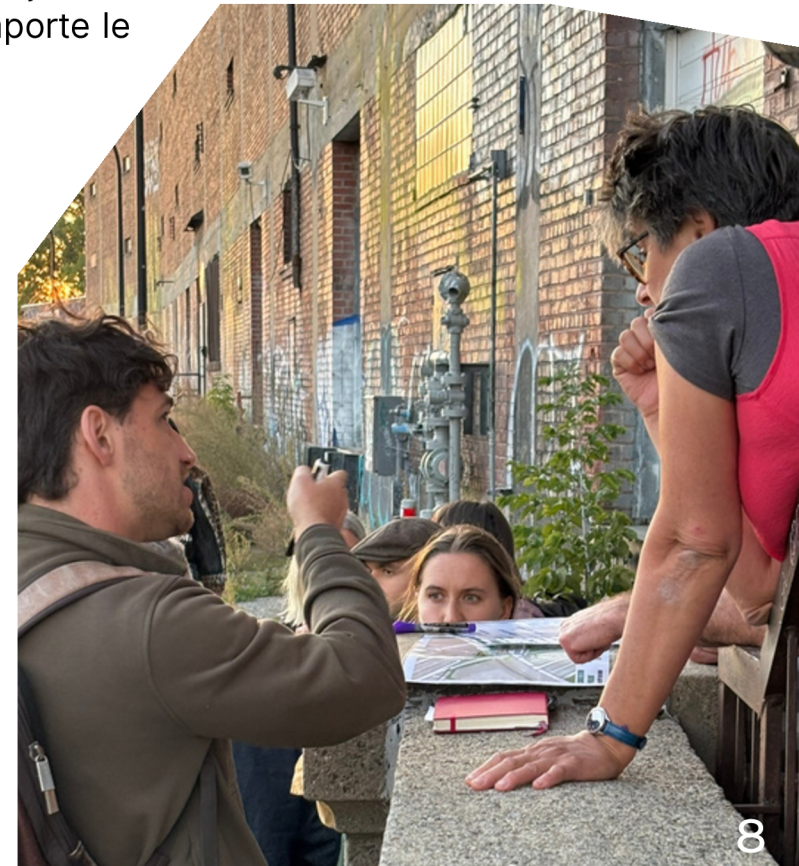
Selon les personnes participantes, l'accessibilité constitue l'enjeu principal du projet sur le plan de l'insertion urbaine. L'entrepôt Van Horne est difficile d'accès, peu importe le mode de transport emprunté.

Observations au sujet des accès :

- bâtiment accessible pour les voitures et vélos seulement par le boulevard Saint-Laurent;
- arrêt d'autobus le plus proche à 250 mètres;
- station de métro à 700 mètres sur un parcours jugé peu convivial pour les piétons;
- site isolé des parcs et des équipements sportifs environnants.

Propositions :

- aménager un passage piétonnier et cycliste au-dessus ou en dessous des voies ferrées;
- créer une piste cyclable devant le bâtiment, reliant le boulevard Saint-Laurent à la rue Saint-Urbain par l'avenue Van Horne;
- ajouter un arrêt de la ligne 161 devant le site;
- développer un parcours piéton agréable et sécuritaire entre le projet et la station de métro Rosemont;
- relier le projet aux espaces verts et aux installations sportives avoisinantes.



RENFORCER LA SÉCURITÉ AUTOUR DU SITE

Les personnes participantes considèrent la sécurité comme le deuxième enjeu le plus important en matière d'insertion urbaine.

Plusieurs soulignent que, de manière générale, l'accès au site est dangereux pour les piétons et les cyclistes. L'accès par le boulevard Saint-Laurent est particulièrement périlleux : la circulation automobile y est rapide, les trottoirs sont étroits et la dénivellation ainsi que la configuration de l'intersection créent plusieurs angles morts. Le viaduc, pour sa part, est jugé peu accueillant et peu sécuritaire pour le transport actif.

L'avenir du viaduc Van Horne étant incertain, il est difficile pour les personnes participantes de proposer des pistes d'aménagements concrets. Toutefois, il est suggéré d'ajouter des dos d'âne ou d'aménager des ronds-points près des voies d'accès du viaduc pour ralentir la vitesse automobile.



Propositions visant à améliorer la sécurité des déplacements :

Intersection Van Horne / Saint-Urbain

- installer un panneau d'arrêt;
- installer un passage piéton protégé.

Aux abords du boulevard Saint-Laurent

- créer un passage piétonnier et cycliste surélevé passant au-dessus de la voie afin de relier le site aux équipements sportifs situés à l'est du boulevard, par exemple à partir du parc de planche à roulettes.

