

Démarche d'élaboration des paramètres de développement
pour le site de la Canada Malting

5020 À 5070, RUE SAINT-AMBROISE

Vision de développement

Faire en sorte que le développement du site soit bénéfique pour l'ensemble des résidents du quartier et serve de levier à sa mise en valeur.

La réalisation d'un projet sur ce site industriel vacant permettra :

- De réaliser des logements abordables et communautaires;
- d'améliorer l'accessibilité au parc du canal de Lachine pour tous les résidents du quartier;
- d'accroître le nombre d'emplois dans le quartier;
- d'assurer la préservation des principales composantes patrimoniales;
- de verdir le site et ainsi réduire les îlots de chaleur;
- d'améliorer la sécurité;
- de nettoyer un site fortement contaminé.

L'augmentation du nombre de résidents dans le quartier permettra :

- de renforcer la vocation commerciale de la rue Notre-Dame Ouest par l'ouverture de nouveaux commerces et services de proximité;
- d'améliorer la déserte en transport en commun, car les secteurs plus densément peuplés sont toujours mieux desservis;
- d'augmenter l'offre de services à la communauté.

CONTENU DE LA PRÉSENTATION

LE SITE

- Le contexte
- Le zonage
- L'énoncé d'intérêt patrimonial
- L'archéologie
- L'état des bâtiments et du site

LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

LES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

- La programmation
- L'approche de conservation
- L'intégration urbaine
- Le développement durable
- Les conditions de réalisation

LE SITE

Le contexte

Le zonage

L'énoncé d'intérêt patrimonial

L'archéologie

L'état des bâtiments et du site

LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

LES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

La programmation

L'approche de conservation

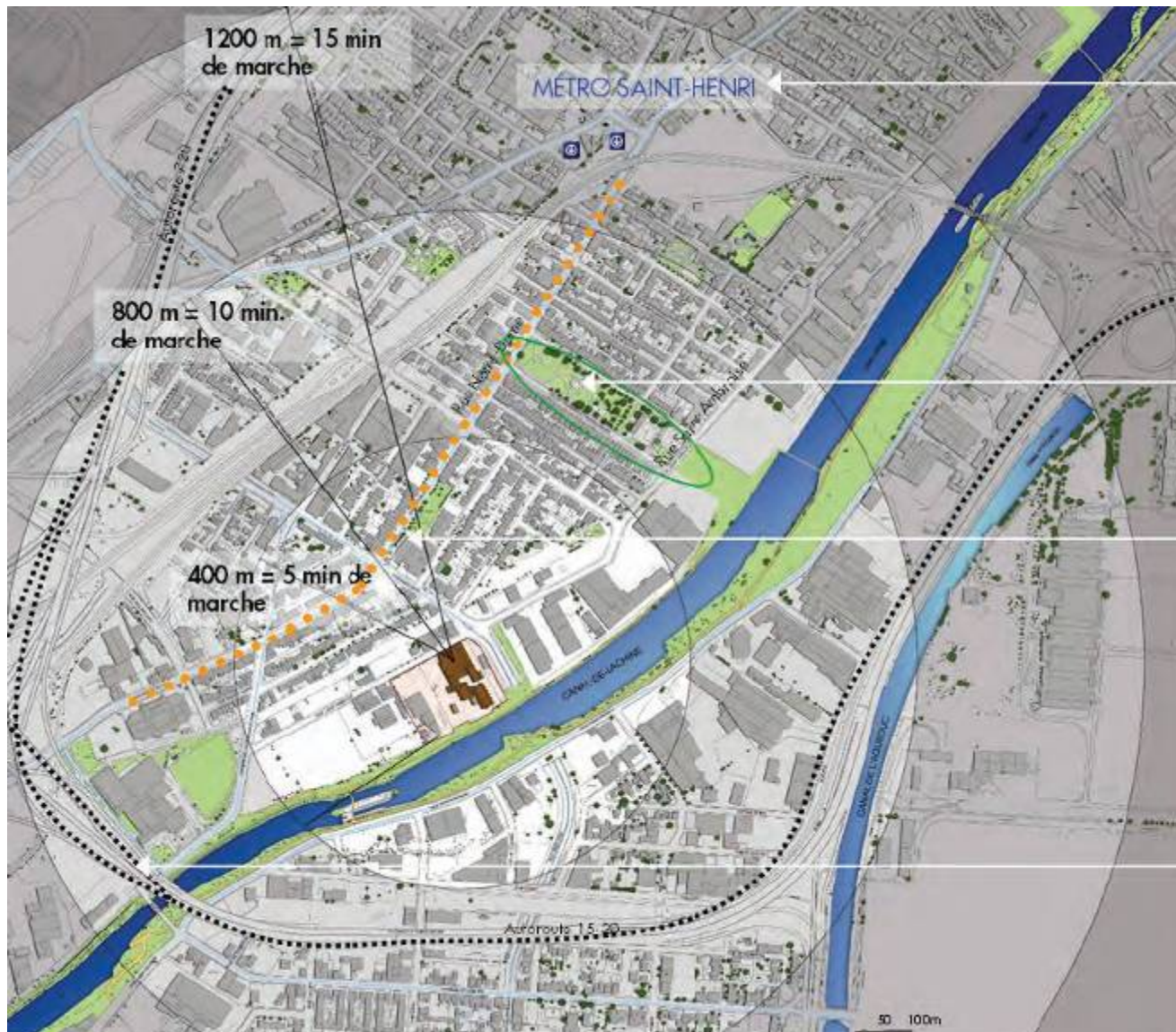
L'intégration urbaine

Le développement durable

Les conditions de réalisation

LE SITE

LE CONTEXTE



Circuits d'autobus (4)
en lien avec deux
lignes de métro
(12 min. de marche
à une station, 5 min.
en autobus)



Parc Sir-George-
Étienne-Cartier



Rue commerciale
de quartier
Notre-Dame.
(faible vitalité à
proximité du site)

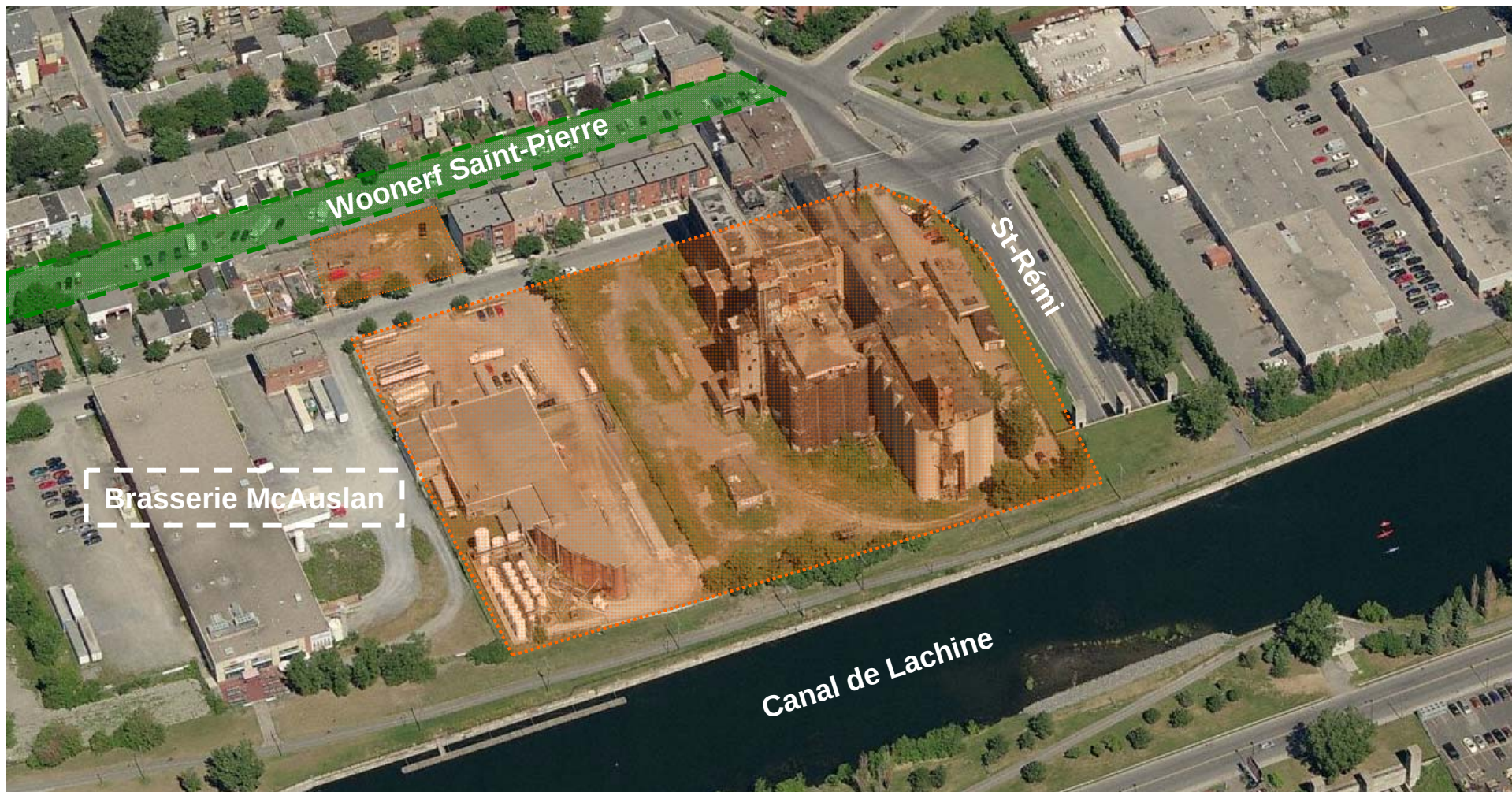


Échangeur Turcotte,
accès facile
autoroute 15 et 20



LE SITE

LE CONTEXTE



LE SITE

LE CONTEXTE



Superficie du site : 21 511 m²

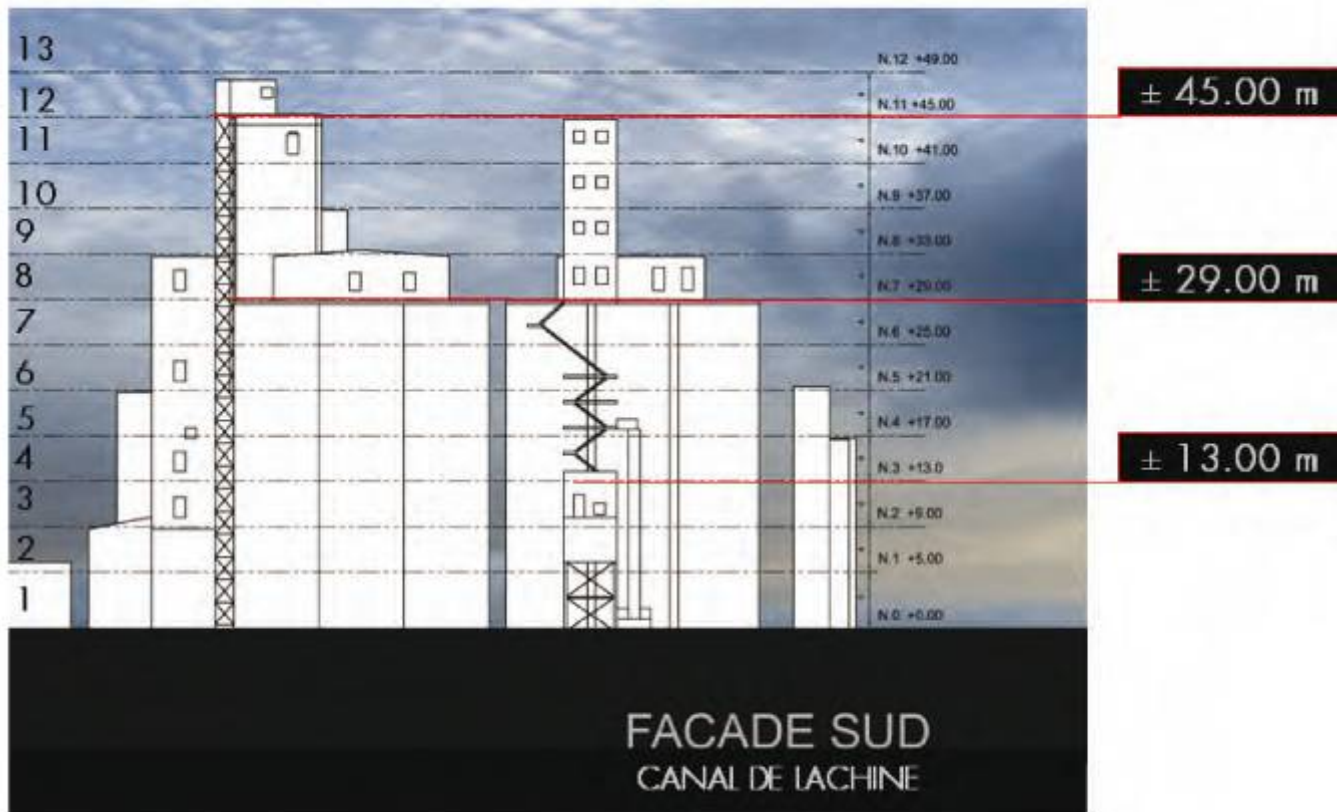
Brenntag = en cours de relocalisation - nuisances

Canada Malting - vacant depuis 1985

Couvreur

LE SITE

LE CONTEXTE

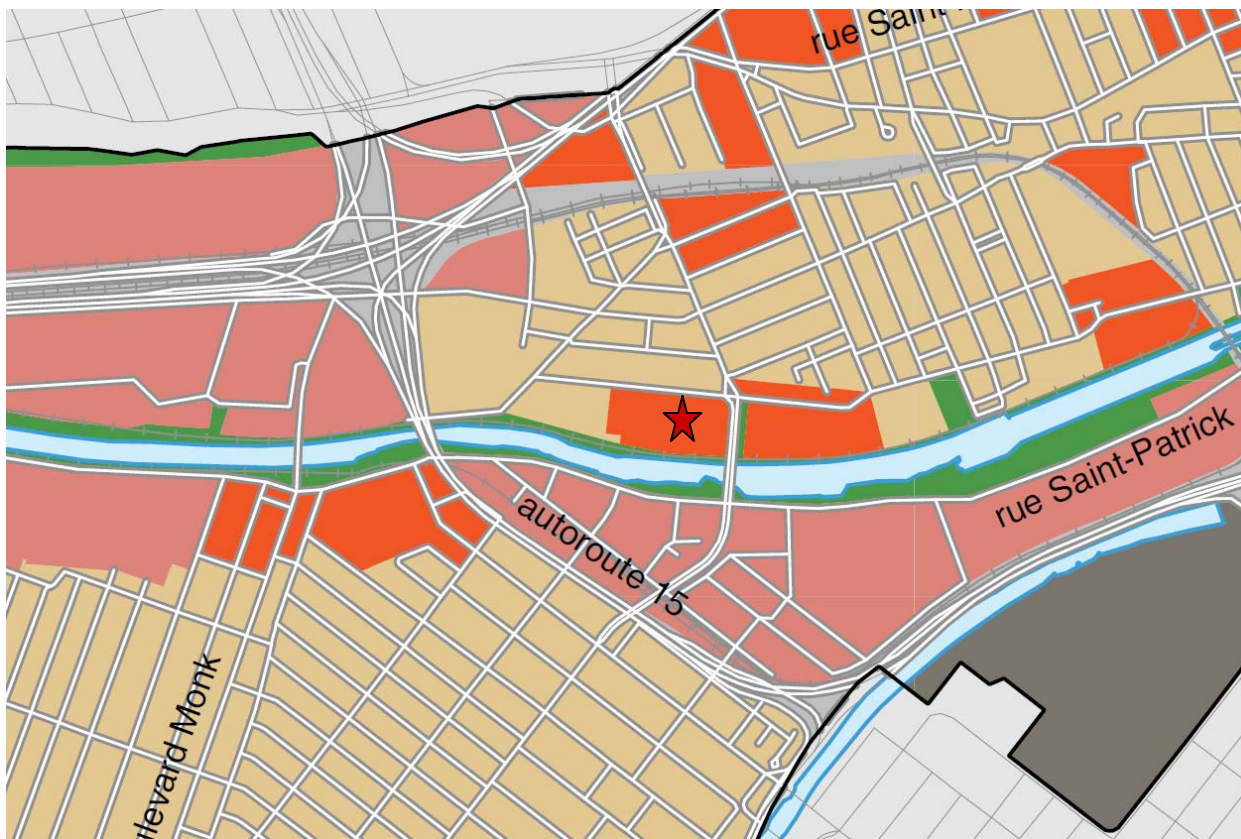


LE SITE

LE ZONAGE

LE SITE

LE ZONAGE



L'affectation du sol

Arrondissement du Sud-Ouest

- Secteur résidentiel
- Secteur mixte
- Secteur d'emplois
- Secteur rural
- Grand équipement institutionnel
- Couvent, monastère ou lieu de culte
- Grand espace vert ou parc riverain
- Grande emprise de transport
- Infrastructure publique
- Limite d'arrondissement

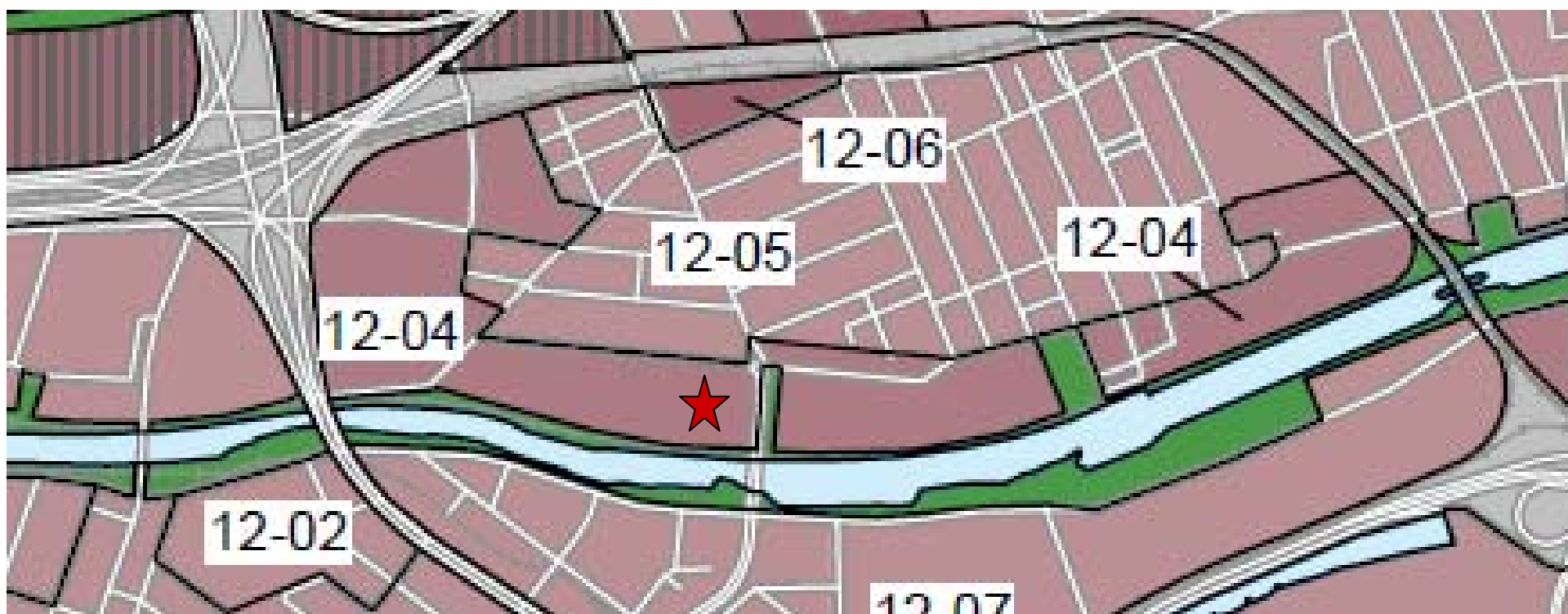
Voir tableau ci-contre pour la description des catégories d'affectation du sol.

Plan d'urbanisme

Montréal

LE SITE

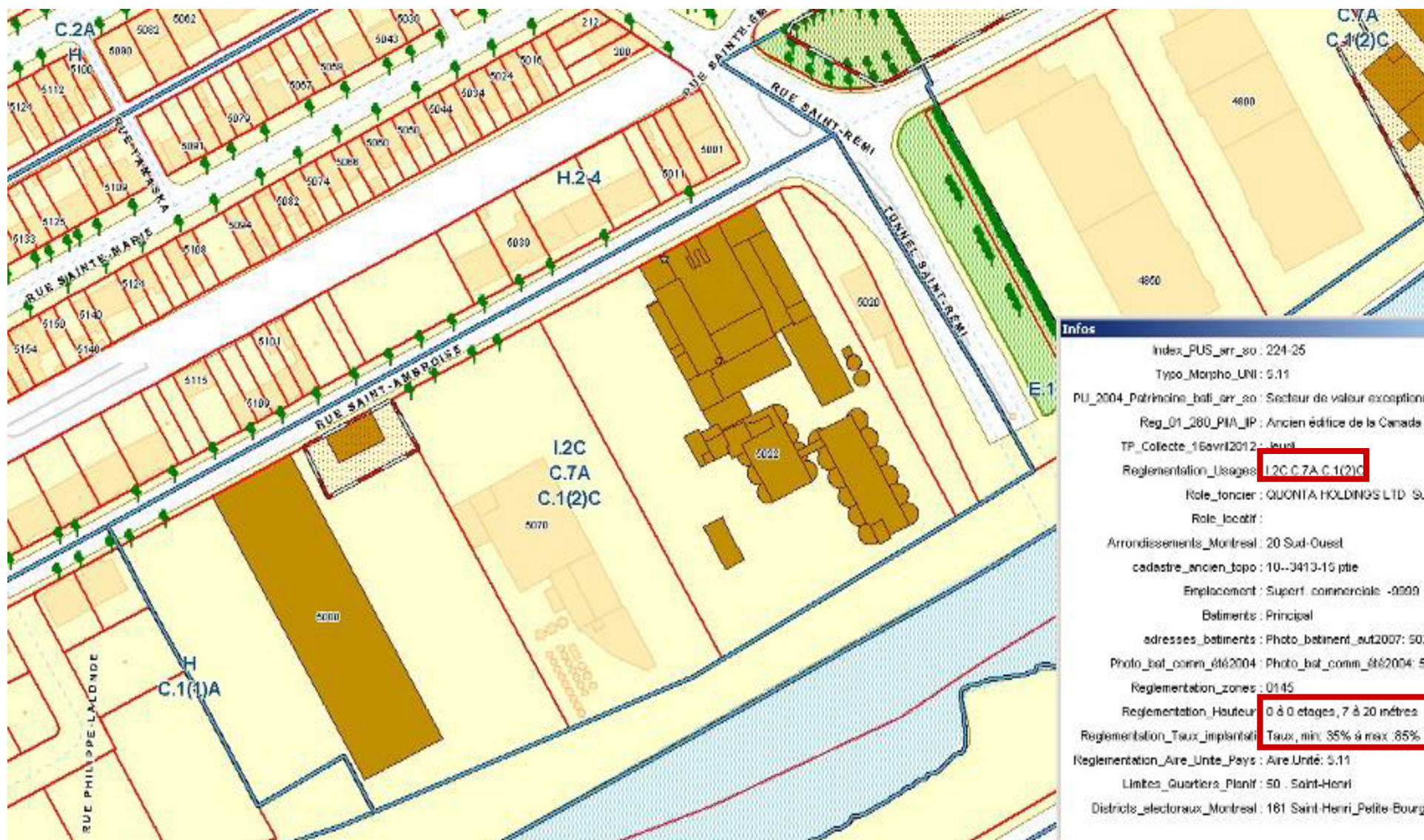
LE ZONAGE



Le secteur 12-04 permet un bâti de 2 à 6 étages hors-sol et un taux d'implantation au sol moyen ou élevé. (Secteur établi)

LE SITE

LE ZONAGE

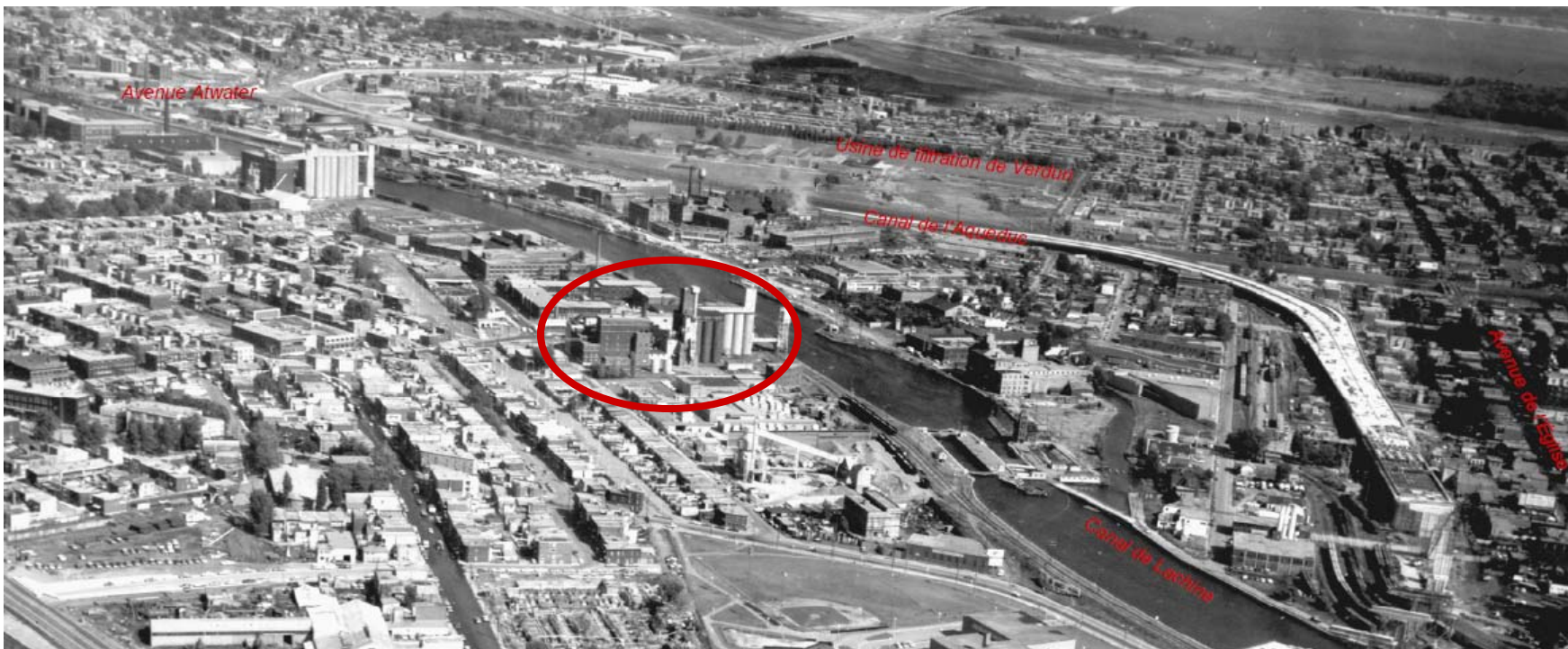


LE SITE

L'ÉNONCÉ D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

LE SITE

L'ÉNONCÉ D'INTÉRÊT PATRIMONIAL



L'intérêt patrimonial du site repose sur :

Sa valeur paysagère, par sa position à la fin d'un réseau d'industries marquantes en bordure du canal de Lachine, par sa volumétrie monumentale et le pouvoir évocateur de ses silos de terre cuite et de béton qui font de ce bâtiment un point de repère.

LE SITE

L'ÉNONCÉ D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

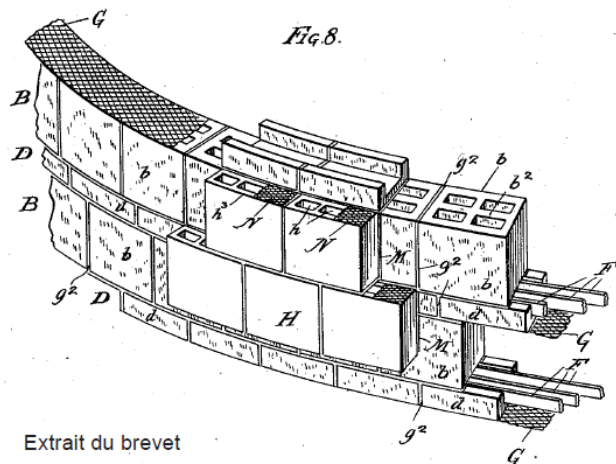


L'intérêt patrimonial du site repose sur :

Sa valeur architecturale qui repose sur son profil distinctif, la qualité des rapports volumétriques et la qualité matérielle et chromatique de ses quatre matériaux principaux (brique, terre cuite, béton et acier).

LE SITE

L'ÉNONCÉ D'INTÉRÊT PATRIMONIAL



L'intérêt patrimonial du site repose sur :

Sa valeur historique, en ayant abrité l'une des plus grandes malteries du monde au milieu du XXe siècle. Ce bâtiment est un témoin de l'évolution des diverses étapes du processus de transformation de l'orge en malt. Ses silos de terre cuite sont les derniers au Canada. Certains matériaux et techniques de construction sont d'une grande rareté (hourdis et silos en terracotta).

LE SITE

L'ARCHÉOLOGIE

LE SITE

L'ARCHÉOLOGIE

Le secteur est identifié au Plan d'urbanisme comme ayant un fort potentiel.

L'étude de potentiel archéologique recommande un inventaire archéologique préalablement aux travaux.

Le potentiel archéologique repose sur :

- 1)** La présence de la rivière Saint-Pierre directement au nord du site (informations d'ordre hydrographique et d'occupations préhistoriques seulement sur les emplacements qui n'ont jamais eu de bâtiment);
- 2)** L'occupation agricole du site jusqu'au 20^e siècle;
- 3)** L'occupation industrielle (documenter la période d'opération des industries).

LE SITE

L'ÉTAT DES BÂTIMENTS ET DU SITE

LE SITE

L'ÉTAT DES BÂTIMENTS ET DU SITE



Malterie / 1905

État de délabrement avancé.

L'intégrité structurale de tous les planchers et du toit ne peut être assurée.

Les façades pourraient être conservées, cependant plusieurs éléments devront être remplacés.



Pour conserver ces façades, un étaieement des murs est requis; ceux-ci perdront ainsi leurs fonctions porteuses.

LE SITE

L'ÉTAT DES BÂTIMENTS ET DU SITE



Malterie en béton / 1950

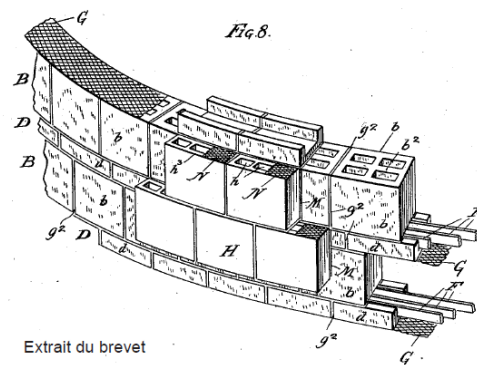
Les barres d'armature présentes dans les planchers et le toit sont sérieusement corrodées.

Les ingénieurs consultés recommandent la démolition de tous les planchers et du toit.

Pour préserver les façades en béton armé, une étude complémentaire devrait être produite.

LE SITE

L'ÉTAT DES BÂTIMENTS ET DU SITE



Extrait du brevet

Les silos en terracotta / 1905

Le parement des silos est en mauvais état.

Il y a eu des infiltrations d'eau entre le parement et le bloc structural en terracotta.

La partie structurale semble être dans un état acceptable et pourrait être conservée, cependant certains blocs structuraux devront être remplacés.

Étude complémentaire requise pour tous les silos conservés.

LE SITE

L'ÉTAT DES BÂTIMENTS ET DU SITE



Silos en béton / 1931

Du point de vue technique, la charpente des silos est sécuritaire et il n'y a aucun danger d'effondrement.



LE SITE

L'ÉTAT DES BÂTIMENTS ET DU SITE



Brenntag

Bâtiment sécuritaire, mais ayant peu d'intérêt architectural.



Industrie chimique Brenntag

LE SITE

L'ÉTAT DES BÂTIMENTS ET DU SITE

5020, Saint-Ambroise

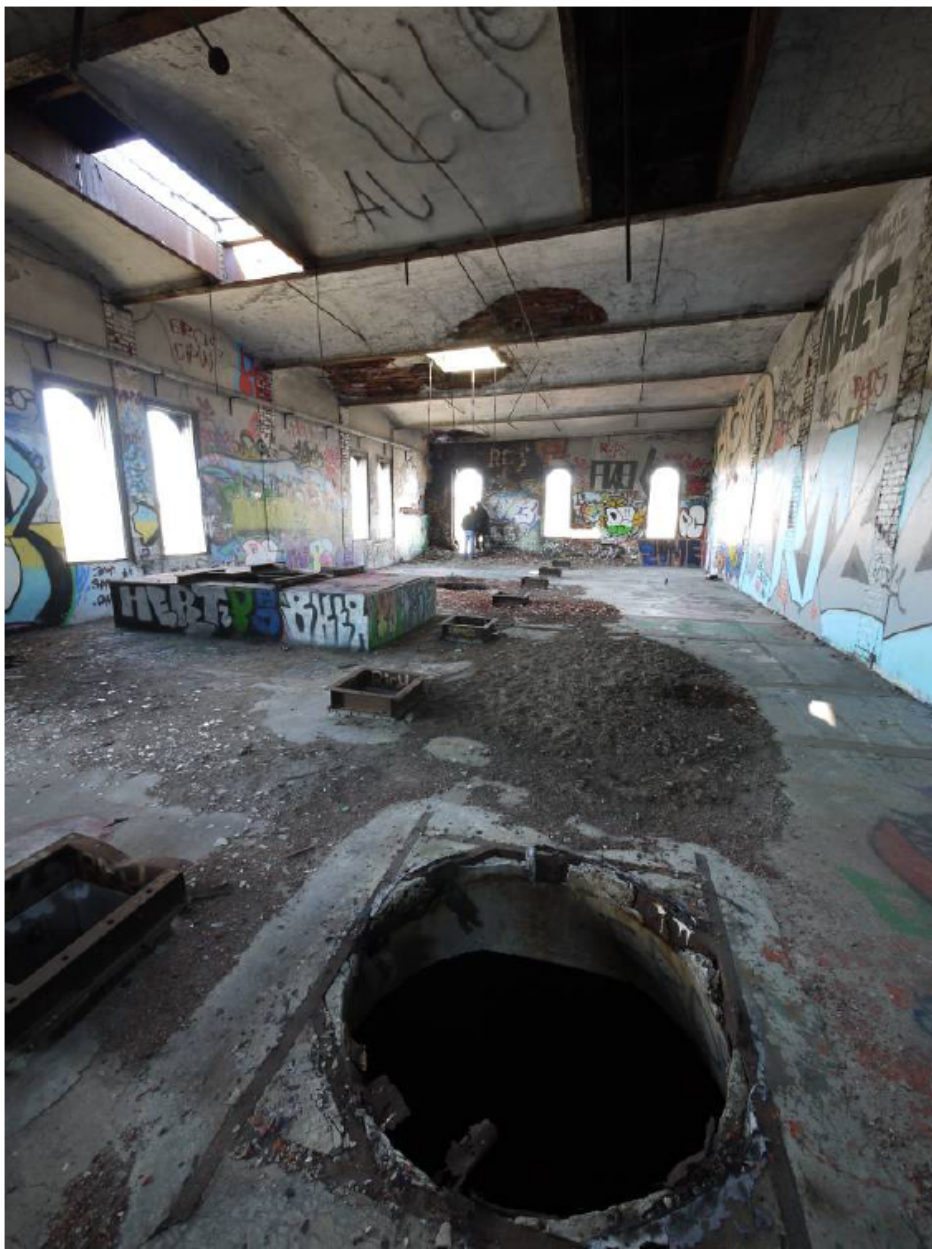
Bâtiment en mauvais état et sans intérêt architectural.



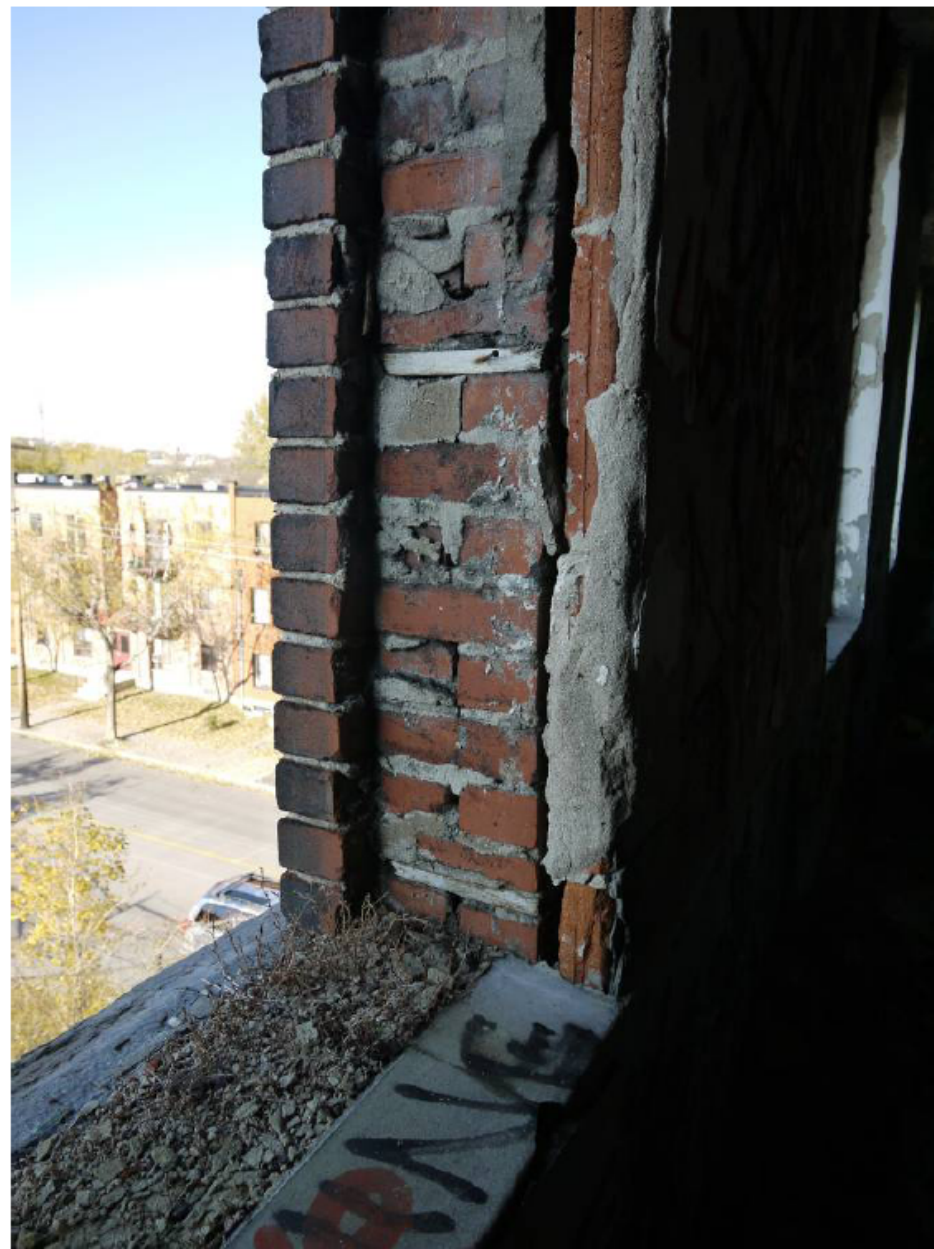








Intérieur du volume dédié au séchage, dernier niveau
E.Millette



Composition des murs extérieurs
E.Millette



LE SITE

L'ÉTAT DES BÂTIMENTS ET DU SITE

Contamination des sols

Site de la Canada Malting

Concentrations en hydrocarbures pétroliers et métaux lourds;

L'aire de contamination est estimée à +/- 9 400 m² (0 à 4 m de profondeur);

La contamination dépasse le critère générique B, pour une utilisation résidentielle.

Site de la Brenntag

Site très contaminé – détails à venir

Des investissements d'approximativement 7 à 8 M\$ seront nécessaires pour le nettoyage et la décontamination du site.

LE SITE

Le contexte
Le zonage
L'énoncé d'intérêt patrimonial
L'archéologie
L'état des bâtiments et du site

LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

LES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

La programmation
L'approche de conservation
L'intégration urbaine
Le développement durable
Les conditions de réalisation

Mandat à donné à un facilitateur neutre « Acertys »

Entreprise spécialisé dans les relations citoyennes

Accompagner le Groupe Malterie, le promoteur immobilier, et l'arrondissement du Sud-Ouest dans la définition de paramètres de développement

Objectifs

Définir des paramètres de développement pour le site

Identifier des solutions mutuellement acceptables et prenant en considération les intérêts de différentes parties prenantes

LA DÉMARCHE

Validation et adoption du processus



Entrevues avec des parties prenantes



Définition conjointe de la problématique à résoudre



Brainstorming sur les options de solutions



Choix de la solution optimale et des paramètres de développement



Formulation et validation des paramètres



Documentation de la démarche et de la solution retenue



Présentation et discussion avec les parties prenantes

LA DÉMARCHE

Entrevues auprès de diverses parties prenantes en compagnie de représentants de l'arrondissement et du promoteur

Héritage Montréal

Bâtir son Quartier

Brasserie McAuslan

Solidarité Saint-Henri

Parcs Canada

Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RÉSO)

Coopérative la Citadelle de Saint-Ambroise

Présidente du Comité consultatif d'urbanisme du Sud-Ouest

Résidants de la rue St-Ambroise et de la rue Philippe-Lalonde

Questions qui ont servi à guider les entrevues :

- Quelle est, pour vous, l'importance du site de la Canada Malting?
- Qu'attendez-vous de son développement?
- Quelles sont les qualités du site à mettre en valeur dans son développement?
- Quel est, pour vous, l'intérêt des structures existantes présentes sur le site?
- Quels sont les aspects les plus importants que le promoteur et l'arrondissement doivent considérer dans le développement de ce site?

LA DÉMARCHE

Résumé des propos entendus

Bénéfices : sécurité, environnement urbain, accroissement de la population, transport en commun, réponses à des besoins

Valeurs : présence dans le paysage, point de repère dans la ville, importance historique, unicité, authenticité

Besoins: logements abordables et familiaux, services de proximité, espaces communautaires et pour entreprises

Préoccupations : pression sur les loyers, stationnement, circulation, nuisances de construction, ensoleillement, vents, cohabitation

Attentes : mixité sociale, offre de services, liens avec le canal de Lachine, participation continue de la population

Défis : viabilité d'un projet (contamination, état des structures), intégration de logements communautaires dans l'existant

LA DÉMARCHE

Définition commune de la problématique à résoudre

1. Situation désirée

Revitaliser le site avec un projet à dominance résidentielle, accueillant une mixité sociale et fonctionnelle :

- sans compromettre sa viabilité économique et technique (incluant les coûts d'acquisition, de décontamination, de conservation, de démolition, de construction, de financement, de détention ainsi que d'autres facteurs comme l'assurabilité du développement et la sécurité des personnes);
- en garantissant la pérennité des ouvrages;
- en l'intégrant dans le respect de son environnement (ce qui comprend la cohabitation de voisinage, l'accessibilité au canal);
- en l'appuyant sur des principes de développement durable; et
- en complétant le projet en 2016.

LA DÉMARCHE

Définition commune de la problématique à résoudre

2. Caractéristiques de la situation actuelle à maintenir

- Profil, échelle, point de repère et monumentalité des structures existantes de l'ancienne malterie
- Histoire et passé industriel à l'échelle du quartier, de la ville et du pays (documentation, évocation et commémoration dans le futur projet)
- Témoins physiques authentiques du complexe de l'ancienne malterie (bâtiments, équipements, matériaux)

LA DÉMARCHE

Définition commune de la problématique à résoudre

3. Obstacles à surmonter

- État de détérioration des structures de l'ancienne malterie
- Présence de sols fortement contaminés
- Difficulté à trouver des usages compatibles avec les structures existantes
- Nombre important de parties intéressées et difficulté à répondre aux multiples attentes
- Complexité des enjeux à communiquer aux intervenants et au public
- Absence de sources de financement publiques ou privées pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine industriel non classé
- Instabilité économique et du marché immobilier

LA DÉMARCHE

Brainstorming sur les options de solutions

Séance de remue-méninges avec des experts techniques et des professionnels visant à générer des options de solutions liées à l'énoncé de la problématique.

Experts présents:

Division de l'urbanisme (Ville de Montréal)

Bureau du patrimoine (Ville de Montréal)

Division de la planification et du suivi environnemental (Ville de Montréal)

Division de l'urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Arrondissement Le Sud-Ouest)

NCK Inc. (Ingénierie des structures)

Maçonnerie Vincent Naud Inc. (Maçonnerie)

Le Groupe Solroc (Environnement)

LA DÉMARCHE

Brainstorming sur les options de solutions

Leçons :

- Il existe une variété d'approches possibles, tant au niveau de la décontamination des sols que de la conservation des structures.
- Les coûts associés à ces approches sont déterminants car ils peuvent devenir prohibitifs.
- Même en excluant les considérations financières, il s'avère improbable de trouver des usages compatibles pour plusieurs des structures existantes
- Il faut aussi et surtout trouver une fonction et un propriétaire qui est prêt à prendre en charge les ouvrages conservés
- On ne peut pas tout conserver. Il est préférable de faire moins pour faire mieux ».

LA DÉMARCHE

Brainstorming sur les options de solutions

Leçons :

Dans une perspective où des démolitions significatives s'avéreraient inévitables :

- Il est important de conserver la silhouette, le jeu des volumes et l'impact des structures dans le paysage.
- Il est également important de respecter l'histoire du site et de profiter de sa mise en valeur pour commémorer le canal et la malterie.
- Il faut un projet significatif et exemplaire sur le plan architectural (et non pas banal) en adoptant une facture contemporaine.
- Il faut un projet unifié et cohérent sur l'ensemble du site favorisant l'accès vers le canal, la présence de lieux publics et une ouverture sur le quartier limitrophe.

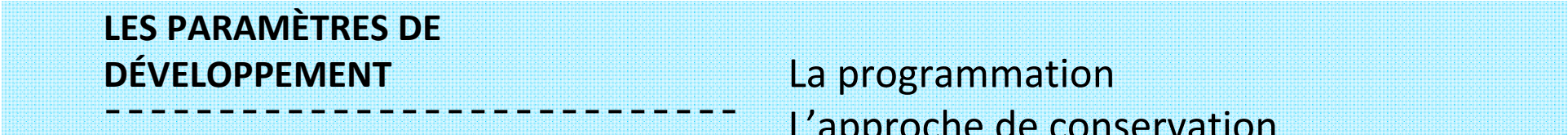
Le projet doit offrir une contribution au-delà des limites du site par un apport de bénéfices à la communauté (logement social et familial, services) et une amélioration de la qualité de l'environnement urbain.



LE SITE

Le contexte
Le zonage
L'énoncé d'intérêt patrimonial
L'archéologie
L'état des bâtiments et du site

LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT



LES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

La programmation
L'approche de conservation
L'intégration urbaine
Le développement durable
Les conditions de réalisation

LES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

LA PROGRAMMATION

Le projet :

- sera à prédominance résidentielle, avec un objectif de 650 à 700 unités, pour un investissement totalisant environ 130 M\$;
- intégrera des services de proximité et des lieux d'emplois;
- aura un caractère familial, offrant des unités de superficie moyenne de 1000 pieds carrés;
- aura pour objectif de fournir des habitations à prix abordables;
(Prix de vente au pied carré inférieurs au marché immobilier sur le canal de Lachine et application de la stratégie d'inclusion de la Ville) ;
- tiendra compte des enjeux de stationnement dans le secteur en tendant vers un ratio de 0.75 à 1 place de stationnement pour chaque unité de logement privé.



LES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

L'APPROCHE DE CONSERVATION

Le projet participera au paysage, à l'histoire industrielle, à l'animation du canal, par :

le maintien du profil, du jeu de volumes et des points de repère de l'édifice de la Canada Malting, notamment par la construction de deux nouvelles tours remplaçant les tours existantes, en reprenant leurs gabarits;



LES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

L'APPROCHE DE CONSERVATION

la restauration des façades principale et latérale de l'édifice administratif de l'architecte Spence et la reconstruction, avec des briques récupérées, de la portion arrière de cet édifice, en intégrant de nouvelles ouvertures pour une fonction résidentielle;



LES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

L'APPROCHE DE CONSERVATION

le maintien des parties visibles des cinq silos en terracotta visibles du canal:

en réutilisant le parement récupérable (validation par un laboratoire et un maçon en termes de durabilité et contamination) et en l'intégrant dans la nouvelle construction en reproduisant la géométrie originale,

en remplaçant les tuiles manquantes par des nouvelles qui seront fabriquées de façon identique à l'original, et

en minimisant les ouvertures dans les parties maintenues;

La récupération des tuiles en terracotta et des briques du bâtiment de Spence sur Saint-Ambroise, pourrait engager des investissements s'élevant au-dessus du million de dollars.



LES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

L'APPROCHE DE CONSERVATION

le respect du gabarit des silos en béton et le maintien de quelques silos ou des portions des silos dans une nouvelle construction; particulièrement en conservant la partie inférieure des silos pour l'utiliser comme basilaire d'une nouvelle construction, et

en intégrant une fonction publique ou commerciale au rez-de-chaussée;



LES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

L'APPROCHE DE CONSERVATION

la récupération d'artéfacts de l'ancienne malterie pour les intégrer dans les espaces publics et dans les espaces communs.



LES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

L'INTÉGRATION URBAINE

Une attention particulière sera portée à l'intégration du projet à son environnement urbain par :

un traitement de l'interface de la rue St-Ambroise qui tient compte du voisinage immédiat en termes de hauteur, de volumétrie et de marge de recul;



LES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

L'INTÉGRATION URBAINE

Une proportion importante d'espaces verts et libres de construction (tendre vers un taux d'implantation de 50 %), permettant :

l'accroissement de la frange verte du canal,
la création des accès publics et des liens physiques entre le quartier et le canal, et
l'établissement d'au moins un accès au canal au centre du projet, et d'un autre accès public le long de la propriété de la brasserie McAuslan;



LES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

L'INTÉGRATION URBAINE

un écran visuel végétal entre la brasserie McAuslan et le projet ainsi que des mesures acoustiques;

une démarcation entre les domaines privé et public par des aménagements sans barrière; et

l'application des principes d'accessibilité universelle à tous les niveaux.



LES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le projet poursuivra des objectifs de développement durable, se traduisant notamment par:

la pratique de l'agriculture urbaine pour les résidents sur les toits des nouveaux immeubles (toits verts cultivés);

la conservation de structures et la récupération de matériaux;

le respect de la norme Novoclimat dans les bâtiments neufs;



LES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

la décontamination des sols;

une proportion maximale d'espaces verts;

l'exploration des possibilités des programmes Allégo, Communauto et Bixi; et

un stationnement intérieur pour les vélos (1 case pour chaque unité de logement).



LES PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT

LES CONDITIONS DE RÉALISATION

Les représentants du promoteur et de l'arrondissement reconnaissent que :

considérant que l'investissement initial pour l'acquisition du site, la conception du projet, la démolition de certains bâtiments et la décontamination du sol est évalué à environ 30 M\$, la densité envisagée et l'obtention de subventions du programme ClimatSol sont les principaux leviers pour assurer la viabilité du projet;

l'approche de conservation préconisée repose sur la possibilité d'attribuer une fonction et un propriétaire aux ouvrages qui sont conservés afin d'assurer leur entretien à long terme.

QUESTIONS / COMMENTAIRES