

Rapport synthèse :

Démarche d'élaboration de paramètres de développement du site
de la Canada Malting

Le jeudi 28 mars 2013

Mandat

Notre firme a eu pour mandat d'accompagner le Groupe Malterie, un promoteur immobilier, et l'arrondissement Le Sud-Ouest dans la définition de paramètres de développement pour un site comprenant l'ancienne usine de la Canada Malting. Notre rôle, en tant que tiers neutre, était de proposer et d'animer une démarche de réflexion visant à définir ces paramètres, pour ensuite rédiger le présent rapport. L'arrondissement et le promoteur se sont partagés les frais associés à cette démarche.

Contexte

Le Groupe Malterie a entrepris depuis 2010 des démarches afin d'acquérir un site d'une superficie d'environ 5 acres, localisé à l'angle des rues Saint-Ambroise et Saint-Rémi, en bordure du canal de Lachine, dans le quartier St-Henri. Ce site comprend l'ancienne usine de la Canada Malting et deux terrains limitrophes, soit celui de l'usine de distribution de produits chimiques de la compagnie Brenntag et un édifice occupé par l'entreprise Jules et Henri Couvreur Ltée.¹ Le Groupe Malterie a pour objectif de réaliser un développement immobilier résidentiel sur ces terrains. L'arrondissement Le Sud-Ouest souhaite également le redéveloppement de ce site, l'usine de la Canada Malting étant désaffectée depuis le milieu des années 1980.

Le complexe de la Canada Malting comprend des bâtiments industriels construits à différentes époques. La plus ancienne partie du complexe, érigée en 1905 et conçue par l'architecte d'origine américaine David Jerome Spence, comprend des silos construits en blocs de terra cotta. Ces structures ont une technique de construction singulière et font partie du paysage du Canal de Lachine. Des études portant sur la condition des structures existantes et sur la contamination des sols ont été réalisées par le promoteur et l'arrondissement au cours des deux dernières années. Ces analyses ont révélé que les sols sont fortement contaminés et que les bâtiments de l'ancienne malterie sont en mauvais état. Un énoncé d'intérêt patrimonial a été rédigé par la Ville de Montréal avec la collaboration du promoteur. De plus, au cours de la dernière décennie, des consultations ont été menées par l'arrondissement pour élaborer des principes pour le développement en général aux abords du canal.

Le développement du site à des fins résidentielles nécessite une modification de zonage et une modification du plan d'urbanisme. Ces modifications devront être étudiées en consultation publique dans le cadre du processus d'autorisation prévus par la Loi en impliquant le Conseil de l'arrondissement Le Sud-Ouest et le Conseil municipal.

Objectif

La démarche de réflexion a porté spécifiquement sur la définition de paramètres de développement pour le site, en particulier les paramètres se rapportant aux structures existantes de l'ancienne usine de la Canada Malting. L'objectif de la démarche conjointe de l'arrondissement et du promoteur était d'identifier des solutions mutuellement acceptables

¹ Les références au site de la Canada Malting dans la suite du rapport incluent les deux terrains limitrophes

relativement au traitement des structures existantes et à la prise en considération, dans un éventuel projet de développement, des intérêts de différentes parties prenantes.

Représentants des parties

Les personnes suivantes ont participé à la démarche en tant que représentants délégués de l'arrondissement Le Sud-Ouest et du Groupe Malterie :

Arrondissement Le Sud-Ouest	Le Groupe Malterie (promoteur)
Mme. Julie Nadon, Chef de division Urbanisme, Arrondissement Sud-Ouest	M. Albert Barbusci
M. Olivier Carignan de Carufel, Urbaniste, Conseiller en aménagement, Arrondissement Sud-Ouest	M. Christophe Folla, Président, Groupe Sutton Québec
	M. Maxime Vandal, Président, XO Développement
	M. Antoine Cousineau, Architecte associé, NEUF Architect(e)s

Processus

L'arrondissement et le promoteur ont convenu de suivre le processus décrit dans le tableau ci-dessous. Les étapes 1 à 7 se sont déroulées entre le 29 janvier et le 15 mars 2013.

Étape	Objectif	Activité
1	Validation et adoption du processus de discussion	- Rédaction, par le facilitateur, d'un document présentant le processus détaillé : sujets et dates des rencontres, intervenants invités, règles de fonctionnement, etc. - Rencontre (1) avec le promoteur et l'arrondissement pour validation et adoption du processus détaillé.
2	Compréhension partagée des intérêts communs et particuliers	- Entrevues, par le facilitateur, des principaux intéressés (groupes d'intérêt, voisins, intervenants municipaux et gouvernementaux), en compagnie du promoteur et de l'arrondissement. - Énoncé des critères de succès d'un projet de redéveloppement pour le site.
3	Définition commune de la problématique à résoudre	- Rencontre (1) entre le promoteur et l'arrondissement visant à élaborer un énoncé commun de la problématique de développement du site, tenant compte des intérêts en cause et pour lesquels une ou des solutions sont requises.
4	Brainstorming sur les options de solutions	- Rencontre (1) entre le promoteur, l'arrondissement et des intervenants experts visant à générer des options de solutions sans les évaluer.

Processus (suite)

Étape	Objectif	Activité
5	Choix de la solution optimale et des paramètres de développement en découlant	- Rencontre (1) entre le promoteur et l'arrondissement visant l'analyse des options de solutions et le choix d'une solution considérée optimale et acceptable par les parties.
6	Formulation et validation des paramètres de développement faisant consensus	- Rédaction d'un document synthèse par le facilitateur, transmission à l'arrondissement et au promoteur pour commentaires et validation. - Si requis, rencontre entre le promoteur et l'arrondissement pour finaliser la formulation des paramètres.
7	Documentation de la démarche et de la solution retenue	- Rédaction d'un document, destiné à être diffusé, expliquant la démarche et le processus mené pour formuler les paramètres retenus.
8	Rencontre de groupe avec les parties prenantes et public ciblé	- Présentation et discussion des conclusions du processus avec les principaux intéressés convoqués en Étape 2.

Intérêts et attentes

À l'étape 2, les représentants de l'arrondissement et du promoteur ont décidé d'une liste de parties prenantes à rencontrer de façon à obtenir une représentativité des intérêts liés au site et à son développement. Les parties prenantes identifiées ont été rencontrées individuellement. Les entrevues, d'une durée moyenne de 45 minutes, ont été menées par notre firme, en présence, dans la majorité des cas, de représentants de l'arrondissement et du promoteur. L'objectif de ces entrevues était de comprendre les divers intérêts en jeux afin d'en tenir compte dans l'élaboration de paramètres de développement

Les questions suivantes, qui ont servi à guider les entrevues, ont été transmises à l'avance aux participants :

- 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 ?

Les représentants des groupes ou parties suivants ont été rencontrés :

Parties prenantes
Héritage Montréal
Bâtir son Quartier
Brasserie McAuslan
Solidarité Saint-Henri
Parcs Canada
Regroupement économique et sociale du Sud-Ouest (RÉSO)
La Coopérative la Citadelle de Saint-Ambroise
Mme Véronique Fournier, Présidente du Comité consultatif d'urbanisme du Sud-Ouest, Conseillère de la Ville, Saint-Henri-Petite-Bourgogne-Pointe-Saint-Charles et Conseillère de la Ville désignée, Arrondissement de Ville-Marie
Résidents de la rue St-Ambroise et de la rue Philippe-Lalonde

Les paragraphes suivants résument les propos entendus :

- Les personnes rencontrées accueillent favorablement la mise en valeur du site de la Canada Malting, tout en reconnaissant le défi d'y réaliser un projet viable. Le développement du site réglerait des enjeux de sécurité, offrirait des occasions d'améliorer l'environnement urbain et permettrait de répondre à des besoins en termes de services de proximité et de logement.
- La majorité des intervenants estime que les structures existantes de l'ancienne malterie ont une valeur à la fois symbolique et paysagère. Par sa monumentalité aux abords du canal de Lachine, la Canada Malting est un point de repère dans la ville. Elle est aussi un témoin important de l'histoire industrielle du canal, de la ville, voire du pays. Certains considèrent que les silos en terra cotta ont une grande valeur en raison de leur technique de construction inusitée. Tous les participants soulignent l'importance de préserver la valeur historique du site de la Canada Malting ainsi que son authenticité, laquelle se reflète notamment dans sa matérialité.
- Pour plusieurs, le développement du site est l'occasion de créer des liens avec le quartier et le canal de Lachine. Le site doit être perméable de façon à favoriser l'accès public au canal. La démarcation nécessaire entre les domaines public et privé aux abords du canal doit aussi s'établir de façon harmonieuse. Enfin, un lien symbolique ou physique entre l'ancienne malterie et la brasserie McAuslan, voisine du site, permettrait de commémorer la vocation originale du lieu.
- Les besoins en logement ont été évoqués par plusieurs. On cite particulièrement l'offre de logements abordables, notamment pour les familles, et on souhaite qu'un projet puisse contribuer à y répondre. La majorité des participants s'étant prononcés sur ce sujet croient qu'une mixité sociale est souhaitable dans un nouveau développement. Toutefois, certains s'opposent à un projet privé pouvant, à leurs yeux, contribuer à l'embourgeoisement du quartier et à une pression à la hausse sur les loyers. D'autres perçoivent positivement une plus grande diversité dans le secteur. Aussi, des intervenants ont souligné la difficulté de viabiliser des projets de logements communautaires dans des structures existantes.

- La majorité des participants souhaitent retrouver une mixité de fonctions dans un futur développement. Il s'agit de combler des besoins en services de proximité, en espaces communautaires abordables et en espaces pour des entreprises créatrices d'emplois. Les fonctions ou activités générant un achalandage véhiculaire important ne sont toutefois pas désirées.
- Plusieurs font état de difficultés éprouvées par les résidents à stationner leur véhicule dans les rues du quartier. Ces personnes craignent qu'un développement immobilier aggrave la situation et estiment que le ratio de cases de stationnement par logement dans un éventuel projet doit prendre en considération cette réalité. On espère également que l'accroissement de la population dans le secteur contribuera à l'amélioration du service de transport en commun, jugé déficient dans le secteur.
- La gestion des nuisances pendant la construction (camionnage, circulation, bruit, poussières) est une préoccupation partagée par ceux qui habitent à proximité. On s'attend à ce que toutes les mesures soient prises pour minimiser l'impact sur le voisinage. La conception d'un projet doit aussi tenir compte de la proximité des activités de la brasserie voisine et de la cohabitation de celles-ci avec un nouveau voisinage résidentiel. Elle doit également tenir compte des bâtiments résidentiels sur la rue Saint-Ambroise afin de réduire son impact, notamment sur l'ensoleillement et sur le vent.
- Les personnes rencontrées ont dit apprécier être consultées et souhaitent une participation continue de la population dans les prochaines phases d'élaboration du projet.

Définition de la problématique

À l'étape 3, les représentants de l'arrondissement et du promoteur ont formulé un énoncé commun de la problématique de développement du site, lequel a, par la suite, guidé la recherche de solutions. Les différents intérêts en jeu, dont ceux exprimés par les parties prenantes interviewées, ont été pris en considération dans cet exercice. L'énoncé sur lequel se sont entendus les représentants de l'arrondissement et du promoteur exprime d'abord une vision de la situation désirée. Il énumère ensuite les caractéristiques de la situation actuelle à maintenir dans un éventuel projet ainsi que les principaux obstacles à surmonter.

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.

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)

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

Options de solutions

À l'étape 4, les représentants de l'arrondissement et du promoteur ont convié des experts techniques et des professionnels à une séance de remue-méninge visant à générer des options de solutions liées à l'énoncé de la problématique à résoudre. Les représentants des organisations suivantes ont été invités à participer à la séance :

Experts et professionnels

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)

Lors de cette journée, les participants ont travaillé sur deux scénarios « théoriques » qui leur ont été soumis : le premier étant de rendre acceptable la conservation de la totalité des structures existantes de l'ancienne malterie; le second étant de rendre acceptable la démolition de la totalité des structures. En travaillant sur ces deux scénarios opposés, les participants pouvaient ainsi explorer et approfondir un éventail de conditions et d'approches selon le traitement de ces structures existantes dans un développement futur du site.

Les participants ont tiré plusieurs leçons de cet exercice, dont les suivantes :

- 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 pour un développement du site, compte tenu du niveau de contamination des sols et de l'état de détérioration avancé des structures existantes.
- Même en excluant les considérations financières, il s'avère improbable de trouver des usages compatibles pour plusieurs des structures existantes, dont les silos en blocs de terra cotta, en considérant la présence de contaminants sous ces structures, leurs conditions structurales, les exigences pour rendre leur occupation conforme.
- Il faut aussi et surtout trouver une fonction et un propriétaire qui est prêt à prendre en charge les ouvrages conservés pour garantir leur entretien à long terme, ce qui se présente comme un obstacle majeur étant donné l'absence d'intérêt des instances publiques à assumer cette charge.
- À la lumière de ces conditions, les participants conviennent que l'on ne peut pas tout conserver et « qu'il est préférable de faire moins pour faire mieux ».

Dans la perspective où des démolitions significatives pourraient s'avérer inévitables, les participants estiment que :

- Il est important de conserver la silhouette, le jeu des volumes et l'impact des structures dans le paysage en préservant leur apport en tant que point de repère et point focal du futur développement.
- 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.

Scénario retenu

Les représentants de l'arrondissement et du promoteur se sont ensuite entendus sur la formulation des paramètres de développement pour le site.

1. Programmation

En termes de programmation fonctionnelle, le projet de redéveloppement visé :

- sera à prédominance résidentielle, avec un objectif de 650 à 700 unités;
- 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, ce qui se traduit concrètement par des prix de vente au pied carré inférieurs au marché immobilier sur le canal de Lachine et par l'application de la stratégie d'inclusion de la Ville (15 % de logements sociaux, 15 % de logements privés répondant aux critères de prix du programme d'abordabilité); et
- 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.

2. 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;
- 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;
- le maintien des parties visibles des cinq silos en terra cotta 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;
- 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; et
- la récupération d'artéfacts de l'ancienne malterie pour les intégrer dans les espaces publics et dans les espaces communs.

3. 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;
- 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;
- 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.

4. 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;
- 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).

5. Conditions de réalisation

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

- la densité envisagée et l'obtention de subventions du programme Climatsols sont les principaux leviers pour assurer la viabilité du projet, et
- 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.

Prochaines étapes

Une séance d'information avec les parties prenantes et le public ciblé sera organisée par l'arrondissement Le Sud-Ouest dans les semaines à venir (étape 8 du processus). L'objectif de cette séance sera de présenter les conclusions de cette démarche.