

Bien que fermé et désaffecté depuis des dizaines d'années, le site de la Canada Malting a toujours incarné un repère visuel central dans Saint-Henri. Le projet présenté ici permet de remettre ce site monumental au cœur de la vie de la communauté en y intégrant des services et des équipements qui répondent au besoin de tous et en accueillant de nouvelles familles. Enfin, grâce à un effort constant d'innovation architecturale, urbanistique et d'inclusivité, ce projet honorera la mémoire de ce lieu unique et contribuera à son rayonnement à Montréal et au-delà de ses frontières.

la préservation de l'histoire de l'ancienne malterie

Une occasion unique de redonner à ce complexe industriel, abonné une pertinence et un rôle moteur dans le quartier Saint-Henri

Un parc commémoratif, des espaces verts publics, un accès public au canal et un lien cyclable sont autant de caractéristiques qui en font un projet résolument ouvert sur la communauté.

un projet innovateur, durable, respectueux de l'environnement et répondant aux besoins de la communauté et des familles

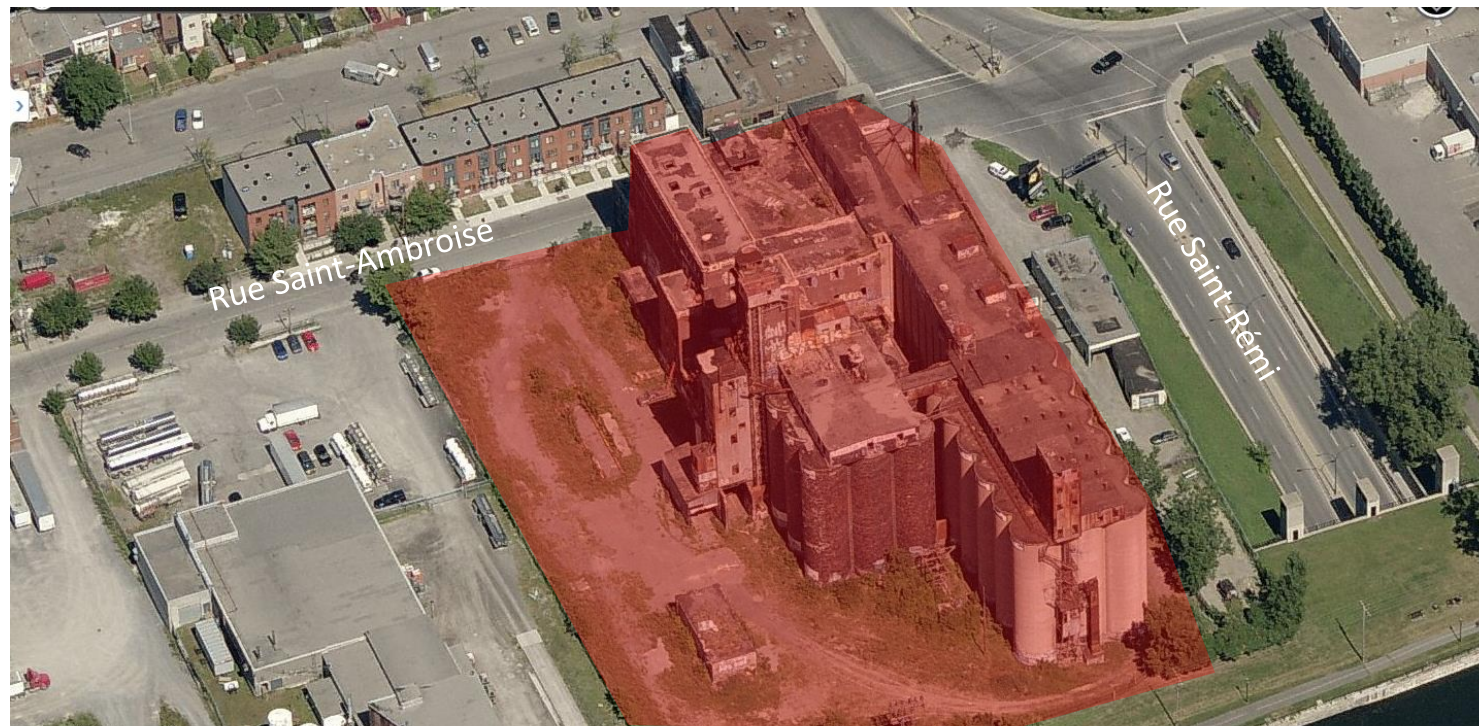
Une projet de réhabilitation et de réaménagement du site Canada Malting

des zones d'emplois, des ateliers pour les artistes, des services de proximité, un centre éducatif, des commerces et des lieux pour les événements et les rassemblements

Un développement à usages mixtes répondant aux divers besoins de la communauté.



Figure 1. Perspective sud-ouest sur le site de la Canada Malting

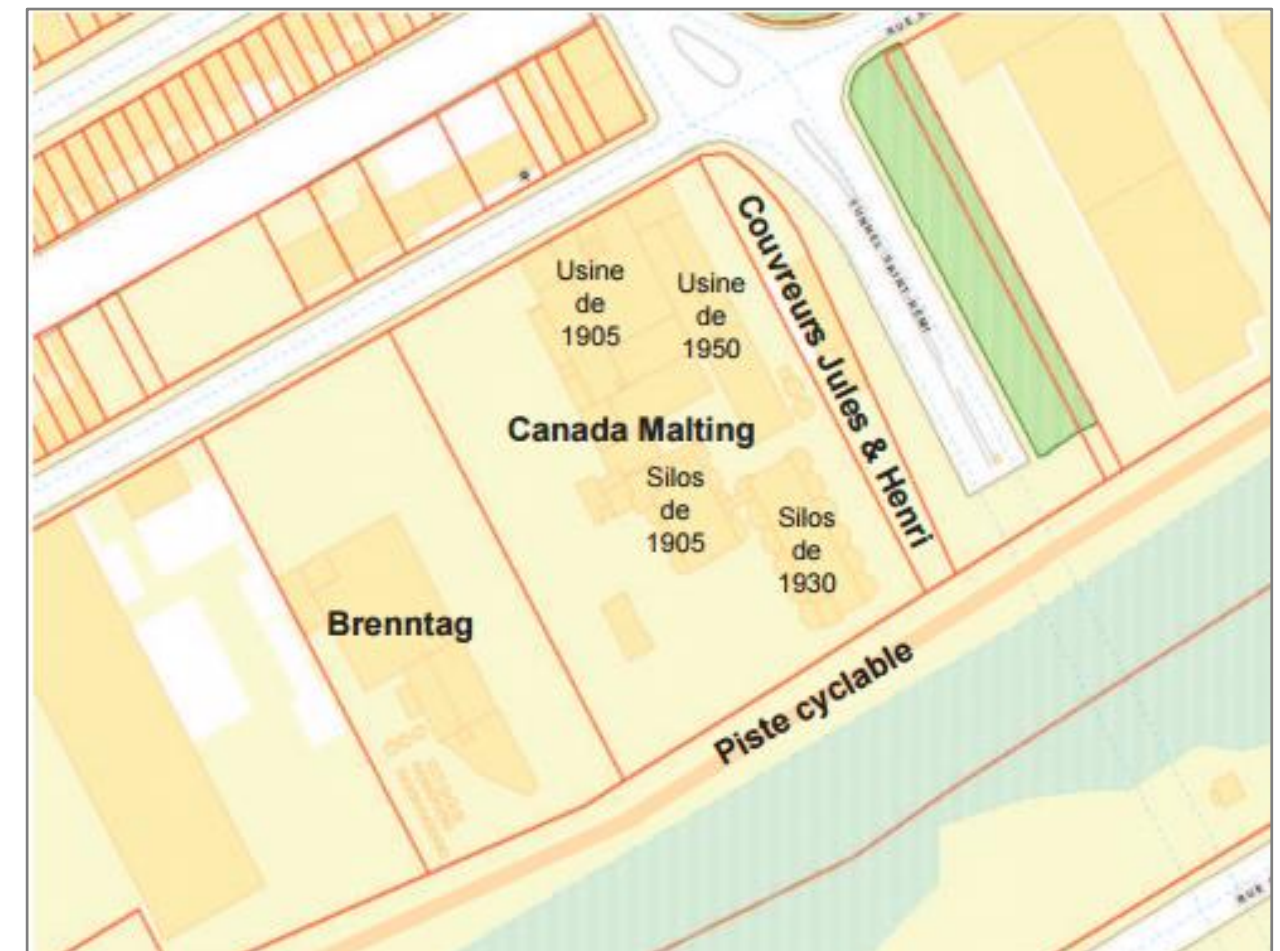


1.1 COMPOSITION DU SITE

Les anciennes installations de la Canada Malting Co., localisées au 5022, Saint-Ambroise dans l'arrondissement Le Sud-Ouest de la Ville de Montréal, sont désaffectées depuis 1961 et abandonnées. Le complexe industriel, dont le fonctionnement était directement associé au Canal de Lachine qui est riverain, a été construit à partir de 1905 et les ajouts se sont poursuivis jusque dans les années 1950. Le complexe se divise en trois parties principales :

- La Malterie (usines de 1905 et 1950), en bordure de la rue Saint-Ambroise, vaste construction de brique, béton et acier, où étaient concentrées les opérations de production;
- La série de 11 silos recouverts de tuiles de terra cotta de couleur violacée disposées en rangée de quatre cylindres, d'une hauteur d'environ 30 mètres, construits en 1905;
- Les 18 silos de béton, en trois séries de six cylindres, d'une hauteur d'environ 30 mètres, construits en 1930.

Figure 2. Date de construction des différentes parties du site



1.2 ÉNONCÉ D'INTÉRÊT PATRIMONIAL : UN MONUMENT UNIQUE AU CANADA

Construit en 1905, la Canada Malting a été la plus grande malterie du Canada et la seconde plus grande malterie en Amérique du Nord. Le site était alors composé d'une usine de maltage et de 11 silos d'entreposage en terre cuite. En 1930, s'ajoutèrent 18 silos supplémentaires en béton. En 1961, la malterie est désaffectée, et en 1980, la Canada Malting Co. quitte définitivement le site.

Aujourd'hui, en plus d'incarner le riche passé industriel du Canal de Lachine, le site de la Canada Malting constitue un repère visuel unique dans ce secteur. Sa volumétrie particulière et imposante marque le paysage et le distingue de nombreux autres témoins du passé industriel canadien.

En 2012, le site a fait l'objet d'un énoncé d'intérêt patrimonial (énoncé visant également les deux lots adjacents à l'est et à l'ouest, soit le site Brenntag et Couvreur Jules et Henri), document officiel produit par la Ville de Montréal qui « expose les différentes valeurs (historique, symbolique, artistique, sociale, technique, etc.) d'un lieu et qui identifie les caractéristiques du lieu qui expriment ces valeurs. »²

Déjà en 2004, le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal faisait du site un « secteur de valeur exceptionnelle et d'intérêt archéologique à fort potentiel ». L'énoncé d'intérêt patrimonial confirme cet aspect crucial du site pour le patrimoine urbain montréalais.

L'énoncé d'intérêt patrimonial met de l'avant les caractéristiques principales qui fondent la valeur patrimoniale du lieu :

- Valeur paysagère grâce à sa volumétrie monumentale et le pouvoir évocateur de ses silos de terre cuite et de béton.
- Valeur historique du fait de son statut de plus importante malterie du Canada et de la rareté actuelle des silos en terre cuite (les derniers qui subsistent au Canada) et des matériaux et techniques utilisés.
- Valeur architecturale grâce à son profil distinctif :
 - Qualité des rapports volumétriques par la juxtaposition des agrandissements;
 - Éléments de composition classique des façades;
 - Qualité matérielle et chromatique des quatre matériaux principaux (la brique, les éléments de terre cuite, le béton et l'acier).



1.3 ÉTAT ACTUEL DU SITE : UN SITE DÉTÉRIORÉ, COMPROMETTANT LA SÉCURITÉ DU PUBLIC ET LA SAUVEGARDE DES COMPOSANTES PHYSIQUES DU SITE

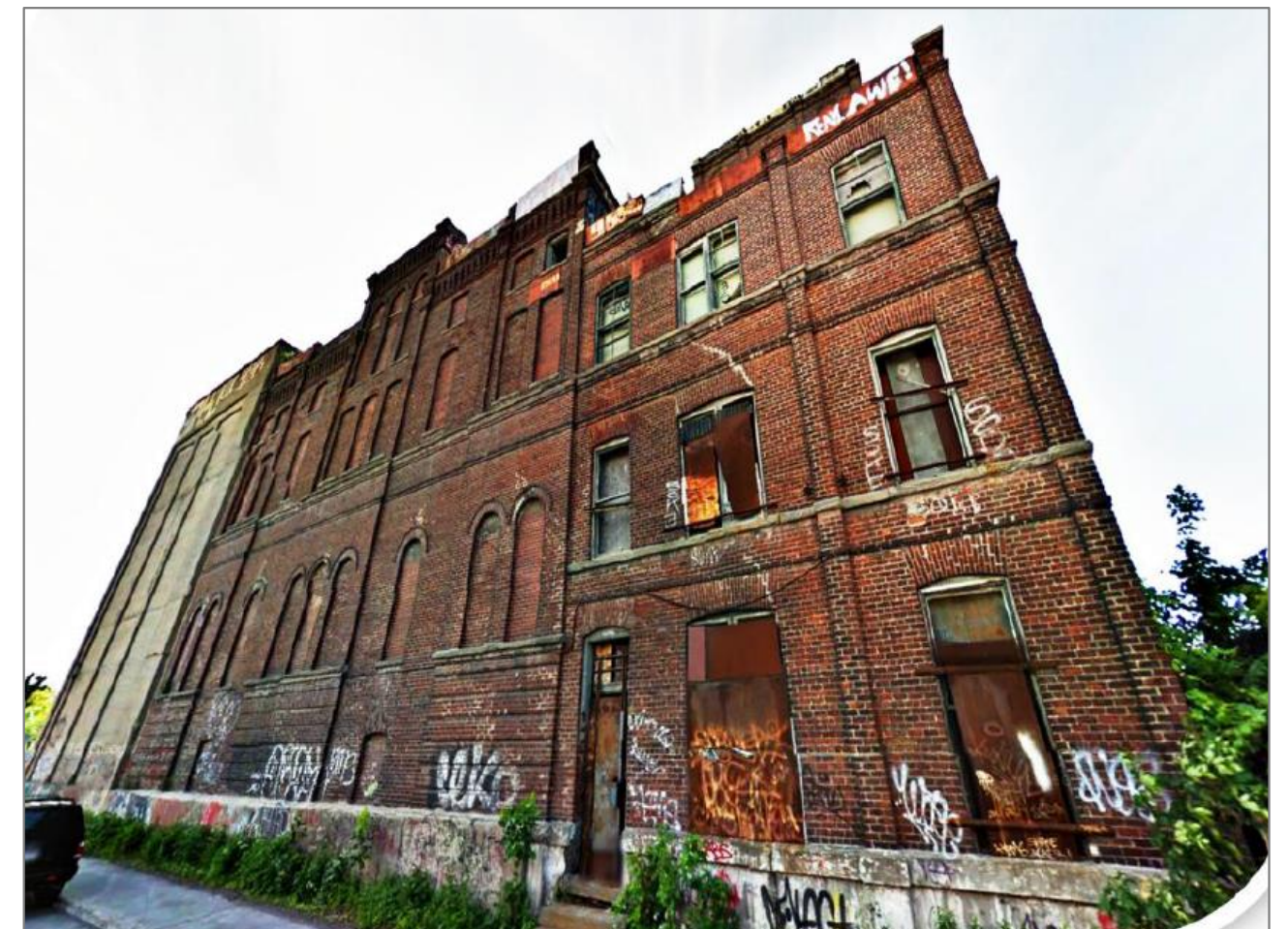
À l'abandon depuis 37 ans, le site de la Canada Malting montre des signes évidents de forte détérioration qui compromettent à la fois la sécurité du public et également la valeur patrimoniale du site. Plus encore, la détérioration rapide des éléments distinctifs du site compromet sa valorisation et l'étendue de la conservation et de la restauration qui pourra en être faite.

Deux visites ont été effectuées par des spécialistes en matière de restauration et de conservation, le Groupe Atwill-Morin, en juin et novembre 2015. Ces deux visites leur ont permis d'attester de la détérioration rapide et avancée des silos. Les silos en terre cuite, les derniers de ce type qui subsistent au Canada, sont en très mauvais état, particulièrement en ce qui a trait à leur revêtement extérieur. Une partie importante du revêtement d'un des silos s'est détérioré au point de s'effondrer et une partie importante du revêtement d'un autre silo menaçait d'en faire autant.

L'autre ensemble de silos en béton n'est pas épargné, car une partie du béton est lâche, soit celle située au-dessus du passage piétonnier.

À mesure que le temps passe, les coûts de sécurisation et de restauration augmentent et le potentiel de restauration décroît . . .

Figure 3. Extrait du rapport d'inspection des façades



UNE "CATHÉDRALE INDUSTRIELLE"

Canada Malting peut être sauvé et peut reprendre son rôle actif dans la communauté

Le moment est venu de sauver Canada Malting et de le réintégrer dans la communauté - d'une manière qui apportera des changements positifs à long terme



2.1 LE PDUES : FRUIT D'UNE CONSULTATION LARGE ET EN AMONT

De janvier à mai 2016, l'OCPM a mené une consultation publique et a recueilli 1 500 questionnaires en ligne, 80 personnes lors d'ateliers créatifs et 80 personnes lors de tables rondes thématiques. Aussi, des portes ouvertes ont été organisées permettant de rencontrer des intervenants du secteur. Enfin, 35 mémoires ont été déposés de façon écrite ou orale. Au total, plus de 2 200 personnes ont participé à ce processus de consultation publique.

Dans son rapport de consultation pour cette étape, l'OCPM recommande de maintenir le choix d'un urbanisme participatif pour l'élaboration du PDUES. Ainsi, le caractère participatif de cette consultation ambitieuse assoit aujourd'hui la légitimité du PDUES.

Le site de la Canada Malting a fait l'objet de nombreux commentaires et suggestions, notamment de faire de « ce lieu emblématique un pôle culturel, commercial et résidentiel (communautaire et privé) »³. La commission de l'OCPM recommande ainsi de faire du site de la Canada Malting « une composante marquante du territoire du PDUES ».

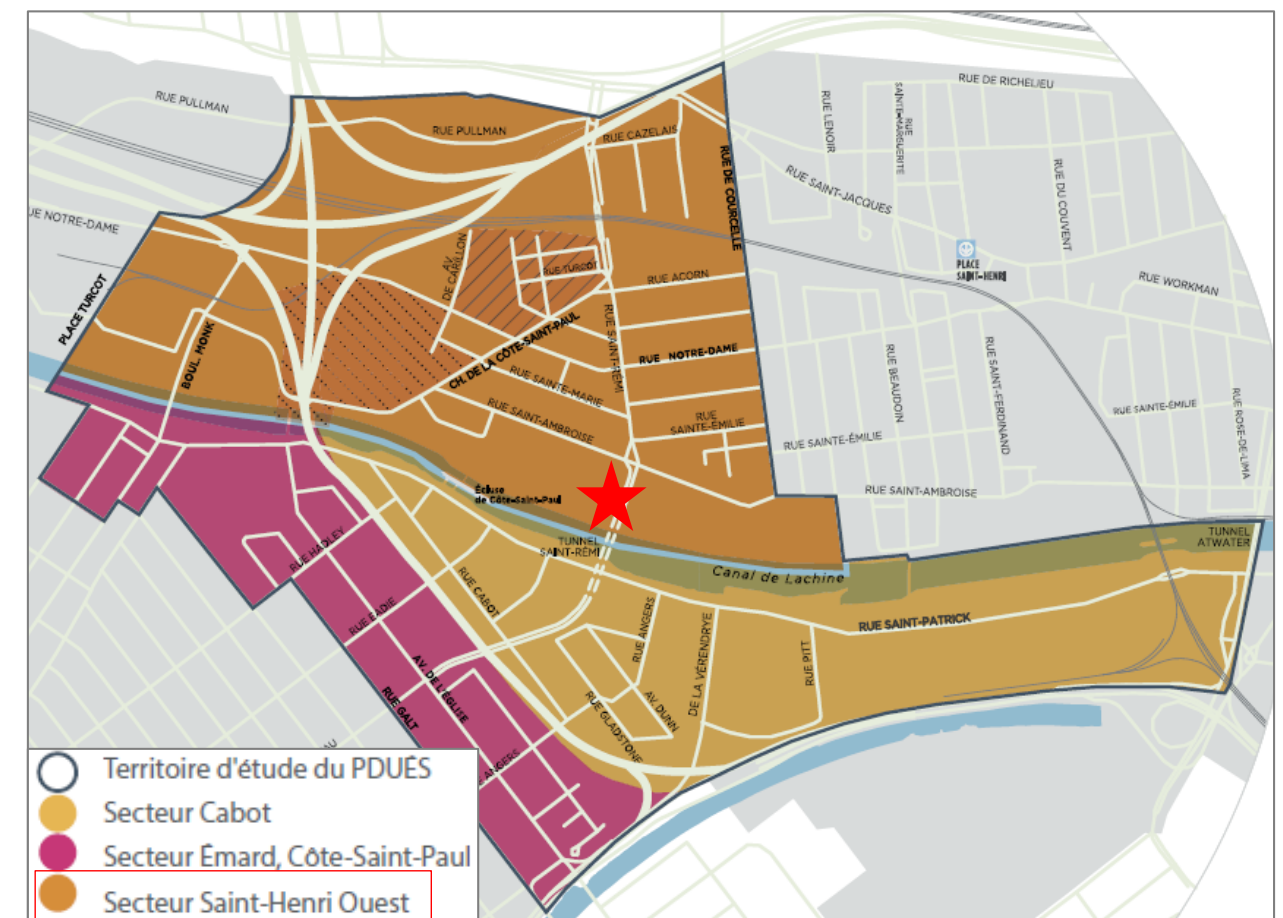
Le Comité Jacques-Viger a également salué cette démarche d'urbanisme participative et recommande la première version du PDUES qui en a découlé, celle qui fait objet de la présente consultation.

2.2 TERRITOIRE D'INTERVENTION

Le site de la Canada Malting se trouve au cœur du territoire d'intervention, d'une superficie de 2,17 km², dans le secteur Saint-Henri Ouest.

Un point de pivotement pour la communauté . . .

Figure 4. Territoire et secteurs d'intervention (Extrait du PDUES)



2.3 PDUES : VISION, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

La vision pour le territoire d'intervention émanant des consultations est la suivante : « Un environnement sain à échelle humaine avec une identité forte incarnée par l'héritage de ses quartiers, l'économie locale et ses citoyens».

Trois orientations de développement et d'aménagement sont directement déduites des recommandations de l'OCPM et ces orientations amènent à des objectifs spécifiques :

- Environnement sain et actif pour tous
 - Mettre en place des mesures compensatoires pour réduire les nuisances et maximiser le verdissement;
 - Accorder la priorité aux transports actifs et collectifs.
- Culture et patrimoine des fondations pour l'avenir
 - Mettre en place des mesures compensatoires pour réduire les nuisances et maximiser le verdissement;
 - Accorder la priorité aux transports actifs et collectifs.
- Potentiel de développement du territoire au bénéfice de la collectivité
 - Protéger et développer les zones d'emplois;
 - Miser sur les forces vives du milieu;
 - **Consolider l'usage résidentiel tout en maintenant une offre de logement de qualité pour tous.**

. . . la construction de nombreux logements pour les familles contribue à un objectif sous-jacent à l'ensemble des politiques et documents d'urbanisme pour le quartier, l'arrondissement et la Ville de Montréal

Seul un projet comportant une mixité à la fois sociale et fonctionnelle participera à l'atteinte des objectifs qui ont amené à l'élaboration du **PDUES**, soit de contribuer au dynamisme économique, social et culturel de ce quartier, en répondant aux besoins de la communauté

2.4 PRESCRIPTIONS DU PDUES VISANT LE SITE DE LA CANADA MALTING

Le PDUES reconnaît le secteur comme un « secteur d'intérêt archéologique ». De plus, le site de la Canada Malting est également identifié comme un « repère visuel ».

Figure 5. Environnement, paysage et patrimoine (Extrait du PDUES)



Canada Malting - un pôle dynamique ...

Également, le site de la Canada Malting est adjacent à un axe prioritaire de mobilité active à développer.

Figure 6. Mobilité et connectivité



... avec la capacité à soutenir la création de services de transport actifs et communs

2.5 STRATÉGIE D'INTERVENTION ET PLAN D'ACTION

Dans le cadre de la stratégie d'intervention du PDUES, sont reconnus les terrains présentant un plus grand potentiel de développement. Ces sites sont identifiés dans l'extrait ci-dessous.

Figure 7. Potentiel de développement (Extrait du PDUES)

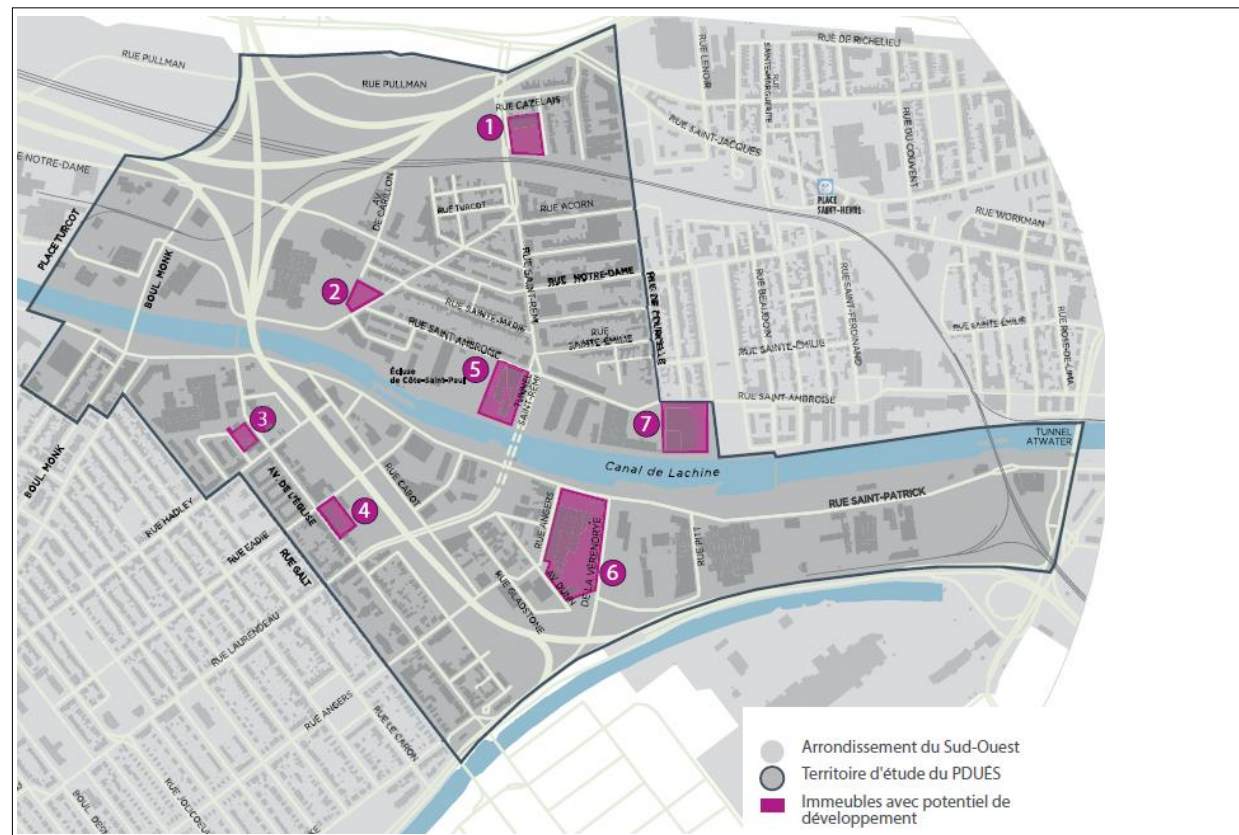
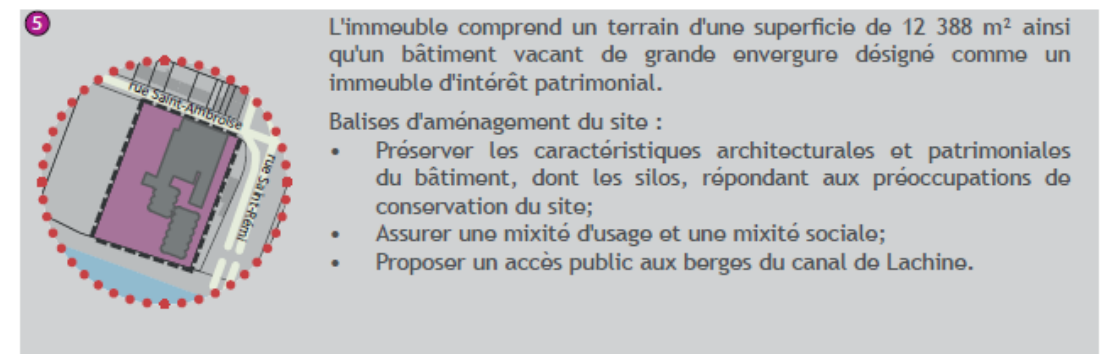


Figure 8. Balises d'aménagement pour le 5022, rue Saint-Ambroise (Extrait du PDUES)



Le potentiel pour la prestation de services essentiels, la création d'une communauté complète et inclusive . . .

. . . et ouvert au public avec la création d'un parc public et un accès public au canal Lachine

En complémentarité avec la démarche de consultation et de planification menée successivement par l'arrondissement du Sud-Ouest et par l'OCPM, le promoteur a entrepris avec la communauté un dialogue continu afin de jeter les bases d'un projet ambitieux, complet et bénéficiant à l'ensemble de la communauté.

Très tôt, ce processus de concertation avec les représentants du milieu a conduit à dégager des éléments structurants pour le projet, qui tiennent compte des multiples contraintes techniques du site, de la volonté de conserver au mieux les éléments de valeur patrimoniale et des attentes du milieu. Ces éléments ont également respecté l'objectif central de concevoir un projet réaliste et viable financièrement.

Logiquement, les éléments structurants qui ont émergé des consultations spécifiques au projet concordent en tout point avec les balises d'aménagement émises dans le cadre du PDUES. Ces conclusions concordantes sont la preuve de la réussite et de l'efficacité du processus mené par Renwick Development. Ce processus est toujours en cours et le présent mémoire vise à avancer cette discussion vers un projet viable et bénéfique à tous.

3.1 UNE CONSULTATION EN AMONT AVEC L'ENSEMBLE DES ACTEURS CONCERNÉS

Des consultations ont été concluantes avec l'ensemble des acteurs suivants : Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO), TANDEM, Bâtir son Quartier, Héritage Montréal et la Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest. D'autres organismes ont été sollicités pour participer à ce processus et échanger avec nous quant à l'avenir du site et parmi ceux-ci nommons Parcs Canada, le député fédéral l'Hon. Marc Miller et les représentants de la députée provinciale et ministre Mme Dominique Anglade. Ainsi, un effort a été fait pour échanger avec l'ensemble des représentants du secteur, qu'ils soient des représentants du milieu social, culturel, économique ou politique. Les éléments structurants du projet constituent une synthèse innovante et créative des attentes de ces parties prenantes.

Situé au cœur de Saint-Henri, le projet permet notamment de proposer un ensemble de services, tels que des commerces ou des services à la personne, qui amélioreront immédiatement et concrètement la vie quotidienne des résidents et des organismes alentour, qui ont déploré l'absence actuelle de tels services à l'ouest de Saint-Henri.

La consultation sur le PDUES, menée par l'OCPM en mai 2016 a clairement démontré que la communauté a un besoin urgent de logements sociaux et abordables, de logements familiaux, d'espaces verts publics, d'accès aux services essentiels, de lieux d'emploi, de studios pour artistes, d'une offre accrue en transport public et actif et d'accès publics au Canal de Lachine.

L'ensemble de ces préoccupations se traduit au sein des éléments structurants du projet.

Une consultation complète . . .

RESO . . . TANDEM . . . La Chambre du
Commerce . . . Bâtir Son Quartier . . .
Héritage Montreal . . . Parcs Canada . . .
Hon. Marc Miller . . .
Mme. Dominique Anglade

3.2 ÉLÉMENTS STRUCTURANTS : UN PROJET MIXTE, INCLUSIF ET OUVERT

Des objectifs importants en termes d'aménagement balisent la conception du projet et conditionnent sa réussite. C'est en collaboration avec les autorités compétentes et la communauté que Renwick Développement a dégagé les éléments structurants suivants :

- Réaménagement de la Canada Malting pour y inclure de l'habitation, des services à la communauté et des espaces commerciaux et culturels;
- Reconstruction des silos de béton en habitation;
- Reconstruction des silos de terra cotta en espaces communs et récréatifs;
- Construction d'un nouveau bâtiment destiné au logement communautaire;
- Aménagement d'un parc public en bordure de la rue Saint-Ambroise;
- Aménagement d'un sentier multifonctionnel donnant un accès public à la rive du Canal de Lachine depuis la rue Saint-Ambroise;
- Aménagement de l'Atelier des Artistes, soit un espace événementiel et de création artistique et culturelle compris au sein d'espaces commerciaux et de services d'une superficie de 38 000 pieds carrés;
- Reconstruction de la tour élévatrice centrale, maintenant son statut de point culminant de Saint-Henri.

À terme, le projet comptera 240 unités de logement de diverses catégories.

... Un véritable projet pour une
«communauté complète» ...
ouvert et inclusif

... avec le soutien de la communauté

3.3 UN PROJET BÉNÉFIQUE À LA COMMUNAUTÉ, PORTÉ DÈS AUJOURD'HUI PAR DES PARTENARIATS FORTS

Deux partenariats ont pu voir le jour grâce à ce processus de consultation.

La Fondation Place Coco, organisme de bienfaisance pour enfants, disposera d'une superficie de plancher de 6 000 pi² pour y aménager un centre visant l'accueil d'enfants vivant avec un trouble du spectre de l'autisme.

Massivart / Atelier Créatif, un organisme à but non lucratif proposant des locaux abordables pour les artistes, pourra compter sur un espace de 22 000 pi² dans l'ancienne malterie donnant sur la rue Saint-Ambroise.

Plus tard, les organismes et communautés pourront compter sur une superficie importante de services à la communauté et de nombreux locaux au cœur d'un projet mixte tant au niveau social, qu'au niveau des fonctions.

Enfin, l'usage résidentiel au sein du projet se déclinera sous la forme d'une gamme complète de logements ciblant particulièrement les familles, tant dans la configuration des logements que dans l'aménagement du site. C'est un besoin clair et constant émis par l'ensemble des intervenants et les logements créés dans le cadre du projet répondront spécifiquement et prioritairement à ces attentes.

La Fondation Place Coco - **6 000 PC pour un centre de réadaptation pour les enfants autistes**
MassivArt + Atelier Créatif - **22 000 PC pour la création de l'ATELIER DES ARTISTES**

... avec des partenaires très forts

CONCLUSION : UN DIALOGUE À CONCRÉTISER POUR LA SAUVEGARDE VIABLE ET AMBITIEUSE D'UNE SITE EXCEPTIONNEL

M A L T E R I E

Le projet de réaménagement de la Canada Malting est crucial pour le devenir du territoire visé par le PDUES Turcot.

Sa valeur patrimoniale et symbolique, son emplacement central, son envergure et sa monumentalité requièrent un projet ambitieux qui sera à la hauteur de la mémoire exceptionnelle que représente ce site pour le Canada, pour Montréal et pour sa communauté.

À la suite d'un processus complet de participation publique, tant concernant le site de la Canada Malting que le territoire du PDUES en général, des éléments structurants ont émergé. Ces éléments structurants découlent logiquement des balises d'aménagement que l'arrondissement a préparé pour ce site, dans le cadre d'un consensus avec le milieu.

Notre projet est une traduction audacieuse et concrète de ces balises d'aménagement. Il répond directement aux besoins d'un milieu social et économique en plein bouleversement. L'adéquation entre les éléments structurants du projet et les attentes des autorités concernées et de la communauté d'accueil est claire.

Surtout, le projet permet une réintégration pérenne de ce site au cœur de la vie sociale et communautaire de Saint-Henri, en préservant son caractère monumental, en valorisant sa mémoire par un programme architectural et urbanistique ambitieux et intégrant les services et les équipements sollicités par le milieu. En respectant ces exigences, le projet contribuera au dynamisme et à l'équilibre de la communauté de Saint-Henri par une mixité sociale et fonctionnelle complète.

Ainsi, par ce mémoire, nous invitons l'ensemble des parties prenantes à participer à l'élaboration complète de ce projet d'aménagement afin que celui-ci puisse à la fois incarner et accueillir l'ensemble de la communauté.

Il importe, à la suite de cette consultation, de mener activement la concrétisation de ce projet, car malgré le temps et le rythme de la consultation, la détérioration du site s'accélère et compromet l'avenir global du site. Pour enfin entreprendre les démarches urgentes et nécessaires à la sauvegarde du site, la consultation doit mener à la décision. La consultation menée jusqu'à présent et l'avancement du projet en concordance avec les recommandations émises lors de celle-ci renforcent ce projet d'une forte légitimité politique et sociale.

Pour l'avenir de ce site et pour l'atteinte des objectifs du PDUES, il est essentiel de s'engager ensemble dans la réalisation d'un projet porteur et ambitieux.

« Une concrétisation ambitieuse des objectifs du PDUES répondant à des besoins clairs et partagés par l'ensemble de la communauté »