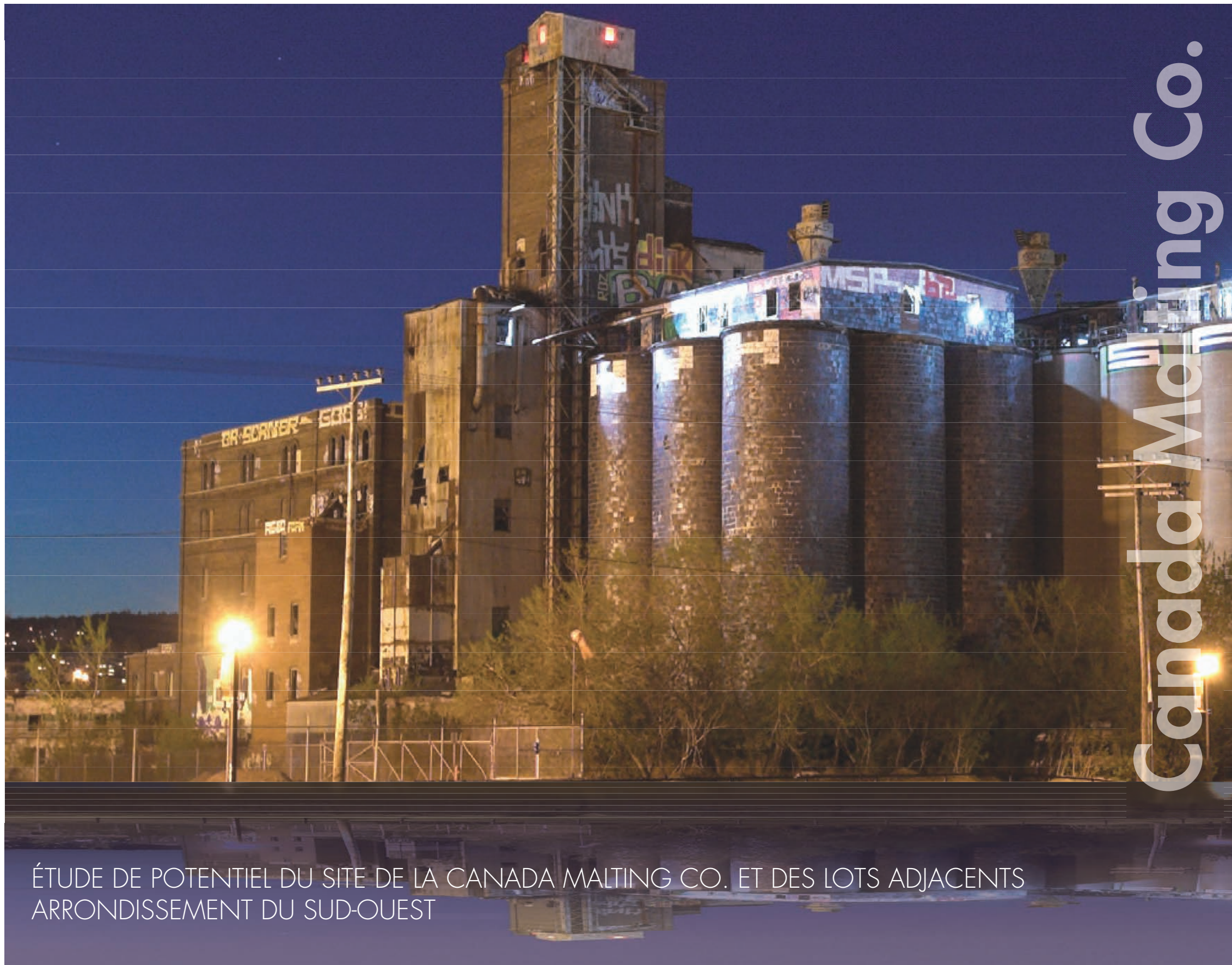




Canada Malting Co.

ÉTUDE DE POTENTIEL DU SITE DE LA CANADA MALTING CO. ET DES LOTS ADJACENTS
ARRONDISSEMENT DU SUD-OUEST





Table des matières

INTRODUCTION	3
1 ANALYSE DU SITE	4
1.1 Localisation et accessibilité	4
1.2 Historique et tendances actuelles	8
1.3 Caractéristiques paysagères	14
1.4 État du site et des bâtiments	18
1.5 Orientations municipales et cadre réglementaire	30
2 OBJECTIFS ET ORIENTATIONS	32
2.1 Synthèse des potentiels et contraintes	32
2.2 Précédents	34
2.3 Processus de conceptualisation	50
3 SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT	55
3.1 Programme d'aménagement	55
3.2 Statistiques de développement et revenus fiscaux	63
3.3 Intervention sur l'existant	66
3.4 Phases de développement	69
CONCLUSION	70
DOCUMENTS CONSULTÉS	72
ANNEXES	73
RAPPORT DE LA FIRME GENIVAR	79
CRÉDITS	83



Introduction

La présentation d'un concept d'aménagement pour le site de la Canada Malting Co. s'inscrit dans le projet plus vaste de mise en valeur des abords du canal de Lachine. Bien que cette revitalisation engendre déjà d'importants investissements publics et privés, la poursuite de cette mise en valeur est stratégique pour la reviviscence économique, sociale et urbaine des quartiers du Sud-Ouest de Montréal.

Dans l'optique de favoriser la reconversion du site tout en préservant ses éléments architectoniques exceptionnels, les présentes orientations et le scénario d'aménagement qui en découle adoptent la perspective d'un développement durable. Les dimensions patrimoniales, écologiques et sociales constituent par le fait même des éléments-clés du projet.

L'appropriation temporaire des anciennes installations de la Canada Malting Co., même si elle est illégale, souligne la connotation artistique du lieu. L'événement obsolescence piloté par Alex Morganthaler et l'organisme Quartier Éphémère a confirmé cet attrait particulier du site par une mise en scène spectaculaire de l'ancien complexe industriel. * Cette importance symbolique, voire culturelle, mérite d'être affirmée par une intervention contemporaine sensible au « génie du lieu ».

* L'événement Obsolescence est un spectacle de lumière qui s'est produit en mai 2005 dans le complexe de la Canada Malting Co.

Mandat:

L'arrondissement du Sud-Ouest a confié au groupe Cardinal Hardy le mandat d'étudier les potentiels de développement du site de la Canada Malting Co. et des lots limitrophes suivant les deux volets suivants:

Volet 1: Effectuer une étude d'opportunités à partir des informations disponibles, des visites de terrains et de l'analyse sommaire des caractéristiques physiques du site et de son contexte. Résumer les contraintes et les potentiels ainsi que les orientations d'aménagement de l'arrondissement dans le but de définir la ou les nouvelles vocations du site.

Volet 2 : Élaborer un scénario de développement pour le site et produire un plan d'ensemble et un schéma d'organisation des usages. Orienter la mise en œuvre du projet.



1. Analyse du site

1.1 Localisation et accessibilité

Le site est localisé dans l'arrondissement du Sud-Ouest plus précisément dans le quartier Saint-Henri. Il est circonscrit par le canal de Lachine au sud, la rue Saint-Ambroise au nord, le tunnel Saint-Rémy à l'est et par la brasserie McAuslan à l'ouest. Les activités commerciales de la rue principale du quartier, Notre-Dame, ainsi que le métro Saint-Henri sont accessibles à moins de 15 minutes de marche. Le centre récréatif Gadbois situé à quelques pas de la Canada Malting Co. est le principal pôle de loisirs de l'arrondissement.

Plusieurs circuits d'autobus desservent le secteur. Le trajet de l'autobus 78 passe directement à l'intersection de Saint-Rémy et Saint-Ambroise et il relie quatre stations de métro sur les lignes principales verte et orange. Ainsi, on accède selon une fréquence constante de 30 minutes à la station Saint-Henri en moins de cinq minutes, à la station de correspondance Lionel-Groulx située un peu plus loin ou encore au terminus Angrignon dans la direction opposée. L'accès facile aux autoroutes (15 et 20), la proximité de l'ouest du centre-ville et le lien direct avec le parc du canal et sa piste cyclable, sont autant d'avantages à l'accessibilité du site.





Garage



Nouvelles résidences



Usine chimique Brenntag



Intersection
St-Rémy/St-Ambroise



Accès au canal de Lachine

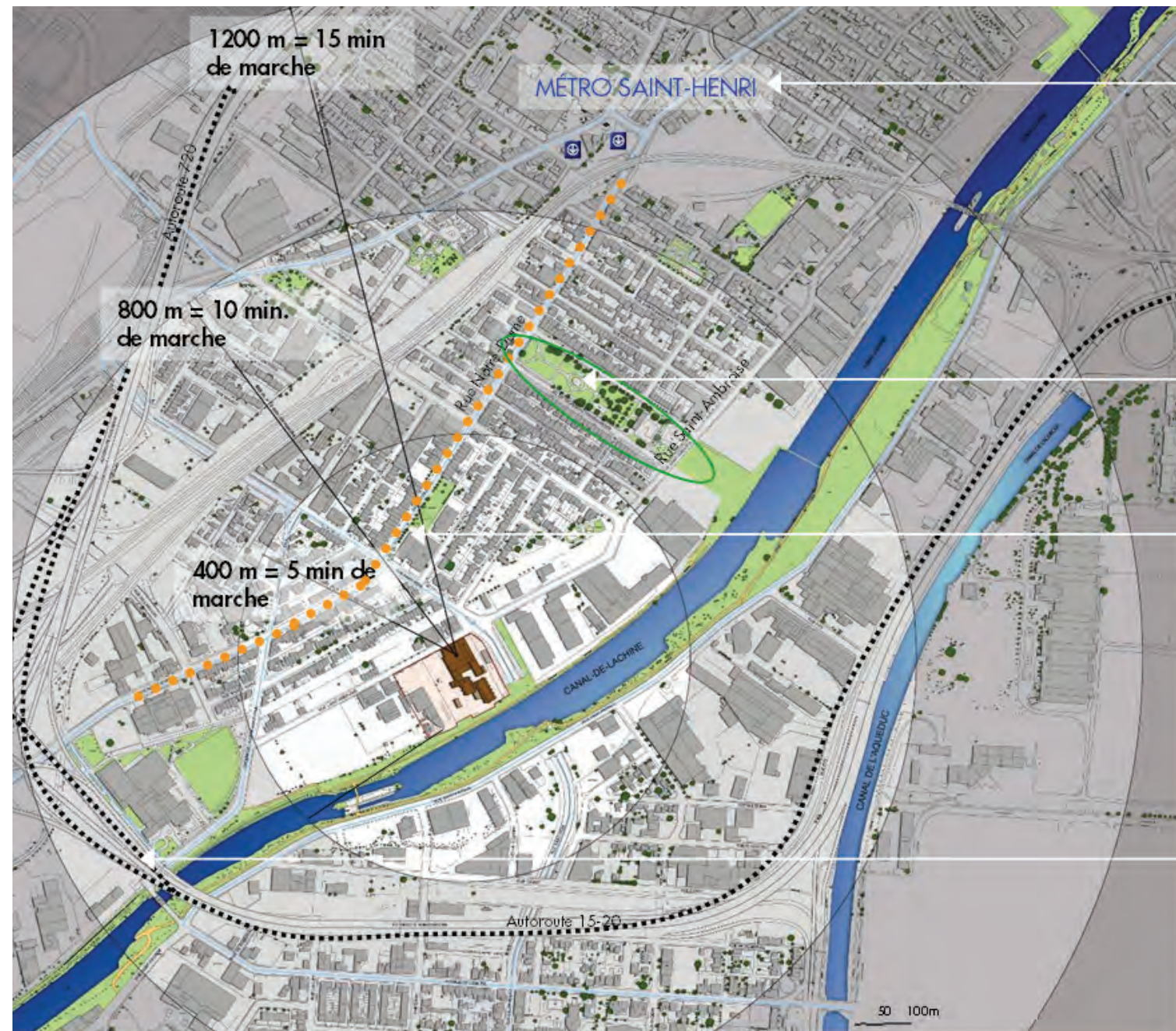


Tunnel Saint-Rémy



Compagnie de recouvrement
de toiture

- Secteur industriel en transformation;
- Superficie du site à l'étude: Canada Malting Co. (désaffecté) 12 498 m², Brenntag (en fonction) 7 494 m²
Usine de recouvrement (en fonction) 1 519 m²;
- Accès au site via la rue Saint-Ambroise;



- Le caractère industriel de la rue Saint-Ambroise est balancé par la présence d'un quartier résidentiel ainsi que de parcs publics de grande qualité.
- La rue Notre-Dame Ouest qui constitue la principale artère commerciale du quartier présente toutefois une faible vitalité à proximité du site. Les récentes résidences et de nouveaux emplois établis dans le secteur modifieront peut-être cette dynamique commerciale.

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)

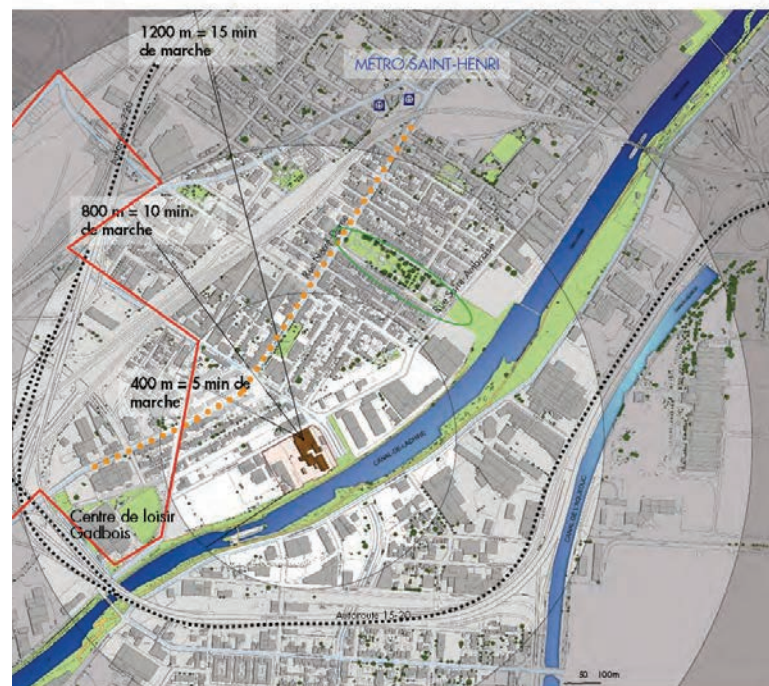


Échangeur Turcot, accès facile autoroute 15 et 20

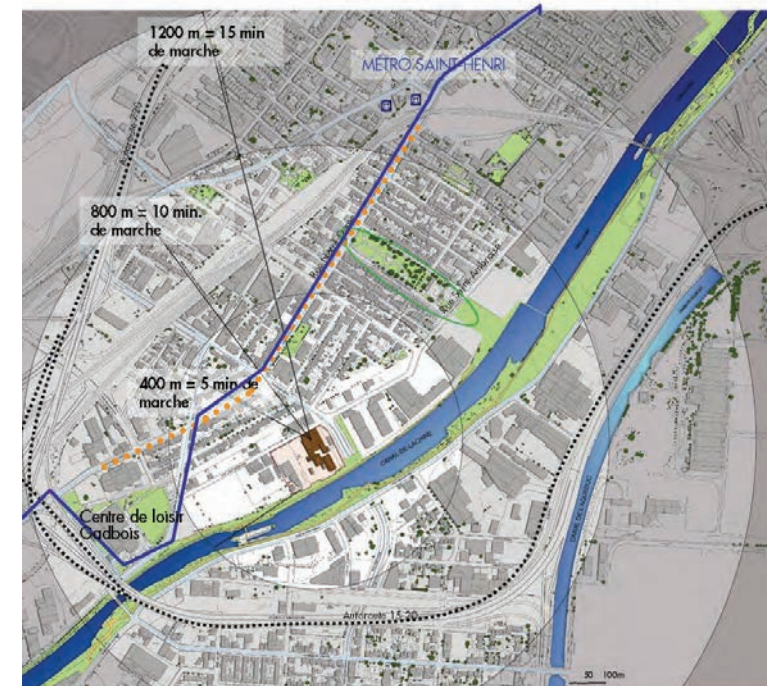




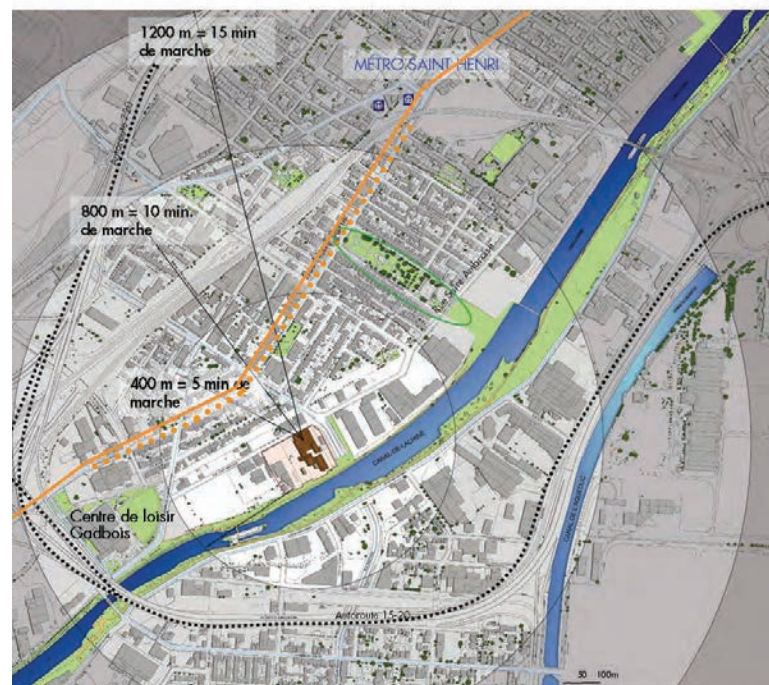
Circuit 37 : (Vendôme/De l'église et al.)
fréquence moyenne 30 min.



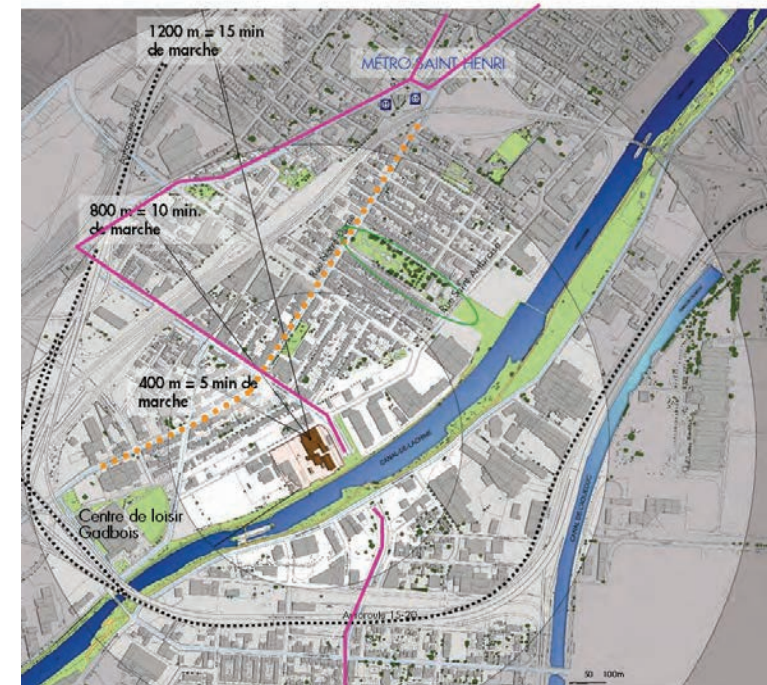
Circuit 36 : (St-Henri/Monk et al.)
fréquence moyenne 30 min.



Circuit 191 (Dorval/Lionel-Groulx)
Fréquence moyenne 20 min.



Circuit 78 (Monk/St-Henri et al.)
Fréquence moyenne 30 min.



● ● ● Rue commerciale de quartier Notre-Dame



1.2 Historique du site et tendances actuelles

Le canal de Lachine a profondément marqué l'histoire du Canada et de Montréal depuis sa construction en 1825. Porte d'entrée liant l'océan Atlantique au cœur du continent, cette voie d'eau artificielle a joué un rôle déterminant dans le développement industriel de Montréal, alors qu'elle organise jusqu'à la Deuxième Guerre mondiale l'un des principaux centres de production manufacturière au Canada. L'ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent rend peu à peu désuet le canal jusqu'à sa fermeture en 1970. Aujourd'hui, sa revalorisation à des fins culturelles et récréatives ouvre à tous un paysage exceptionnel fortement marqué par ce lourd passé.¹

Au début du vingtième siècle, dans la foulée de l'industrialisation du canal de Lachine, la compagnie ontarienne Canada Malting Co. s'installe dans la municipalité de Saint-Henri pour y construire une malterie. L'entreprise manufacture essentiellement du malt voué à l'industrie de la bière ainsi qu'à la distillation. En dépit des aléas économiques de la première moitié du siècle passé, la Canada Malting Co. ne cesse de prendre de l'expansion. Elle devient à partir de la Seconde Guerre Mondiale la plus importante malterie canadienne et le second producteur mondial de malt pour les brasseurs, distillateurs et manufacturiers d'aliments.²

La dernière expansion de l'industrie à Saint-Henri remonte à 1963.³ À cette époque, les quartiers du sud-ouest de Montréal sont déjà fortement touchés par un processus de désindustrialisation. Conséquemment, une part importante des résidents quittent les quartiers centraux au profit des nouvelles banlieues. En 1979, l'abandon de l'usine s'annonce déjà avec le projet de construction d'une nouvelle malterie moderne dans le port de Montréal.¹ En effet, la société Canada Malting Co. continue alors de prendre de l'expansion et est achetée en 1995 par une importante filière canadienne, qui prospère encore aujourd'hui.

¹ Parcs Canada : www.pc.gc.ca, 2007

² ARCHEMI, 1995

³ CUM, 1982



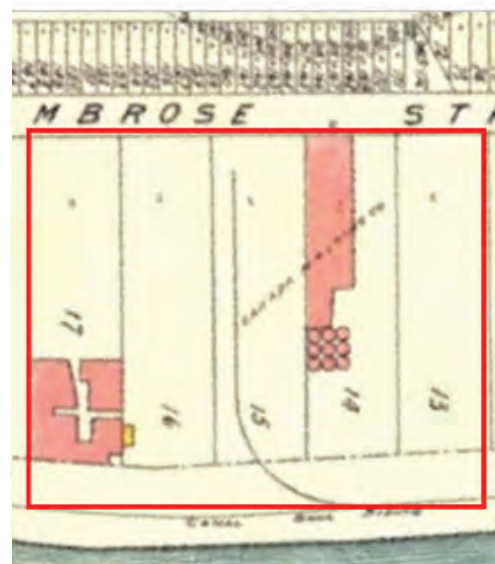
Construction de silos en terracotta
par la firme Barnett and Record Co.
Minneapolis, 1900-1910

- Canada Malting Co Ltd.-
1905-1985



Laissé sans fonction depuis le départ de la Canada Malting Co., il y a plus de vingt ans, les bâtiments voués à la transformation du malt sont investis par des squatteurs et des artistes qui s'approprient le lieu telle une gigantesque œuvre d'art en constante redéfinition. Cela, malgré les efforts du présent propriétaire. Ce dernier achète l'industrie vacante dans les années soixante dix afin d'y entreposer du maïs. Il utilise les silos jusqu'en 1985, ce qui met un terme à toute activité industrielle sur le site.

Aujourd'hui, le site de la Canada Malting Co. se trouve dans un secteur en pleine mouvance où se sont faits d'importants investissements publics et privés dans les dernières années. La réouverture du canal de Lachine aux activités nautiques de plaisance crée de nouvelles opportunités telles que le recyclage de bâtiments industriels principalement à des fins résidentielles et d'emplois.



1907



1929



1949

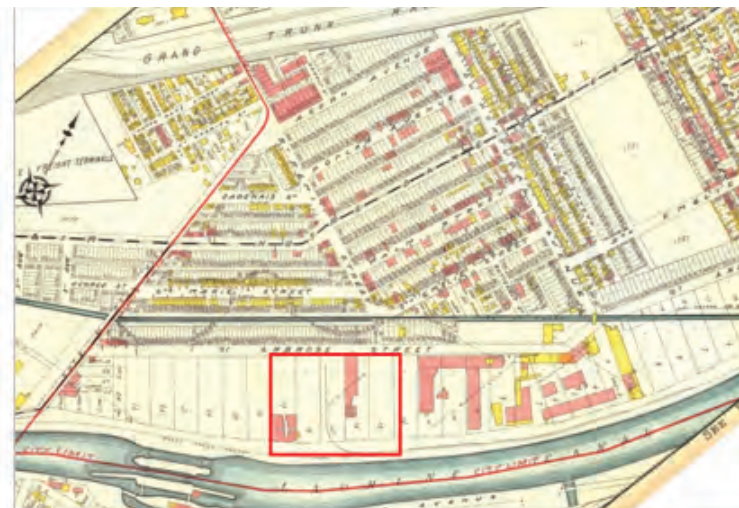


2007

Sources: BANQ (1907; Pinsonneault planche 37- 1929; GOAD planche 179 - 1949; Ville de Mtl) 2007 Google



1879, Hopkins



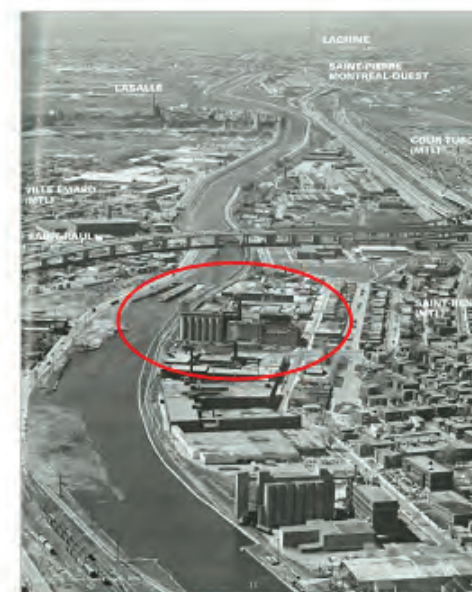
1907, Pinsonneault, planche 37



2007, © Google



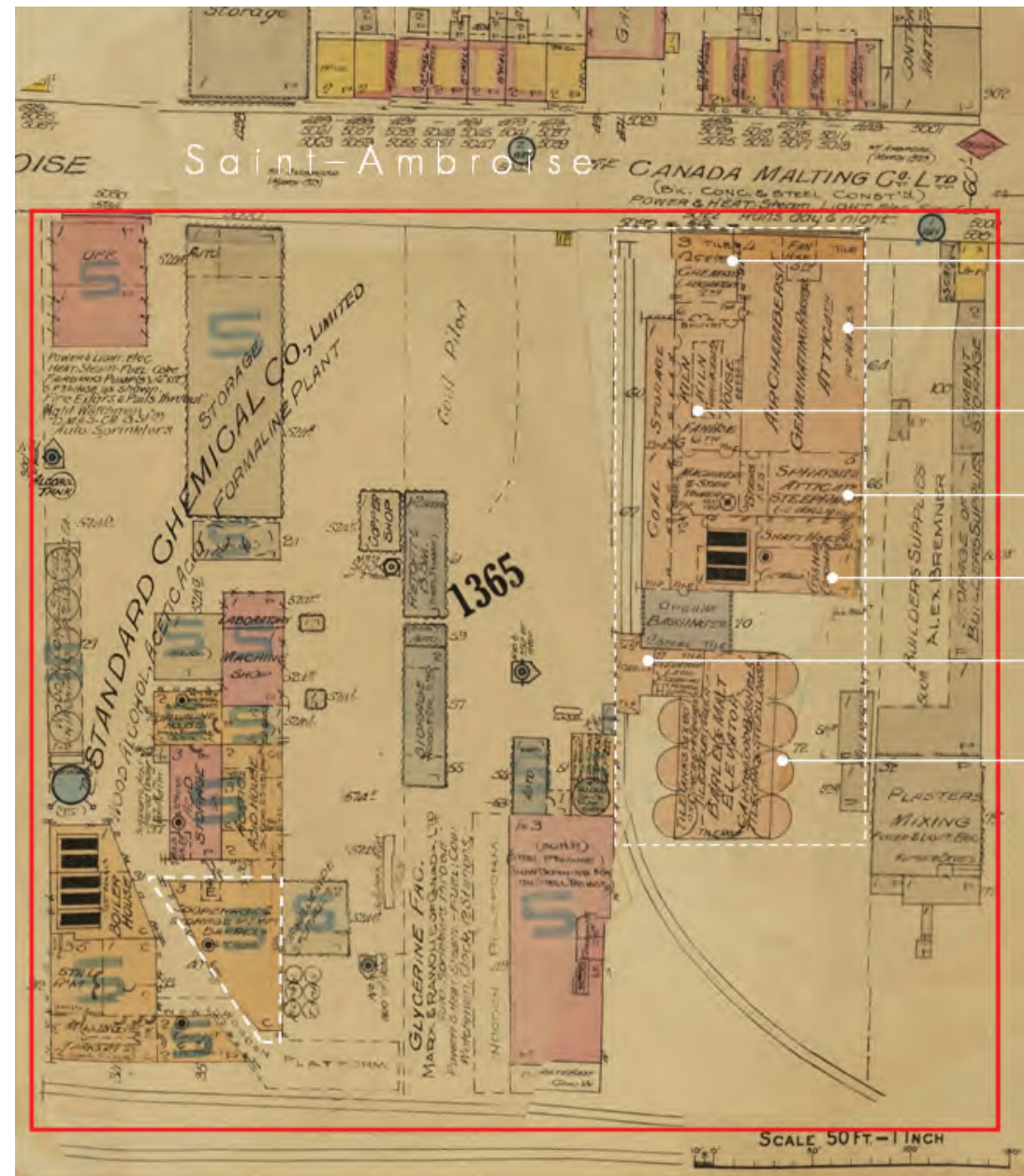
1903, Bibliothèque et archives du Canada



1978, Parcs Canada



1998, Parcs Canada



Composantes de fabrication du malt à partir du plan de 1929

- Administration

- Germination de l'orge (B)

— Séchage (C)

- Trempage de l'orge (A)

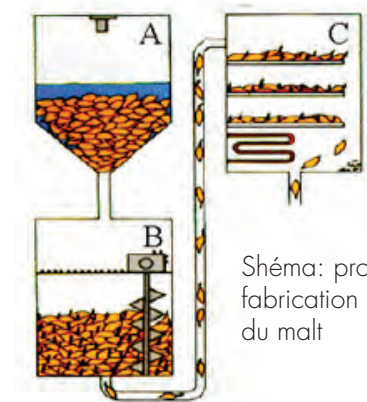
- Chaufferie, production de vapeur

- Tour

- Silo d'entreposage

Toujours sur le site :

Aujourd'hui



Shéma: processus de fabrication du malt



Cadre bâti
traditionnel ouvrier



Secteur industriel
Cabot



Brasserie, terrasse
Saint-Ambroise



Complexe récréatif
Gadbois



La présence d'imposantes infrastructures autoroutières, de vastes terrains ferroviaires laissés sans fonction au nord et à l'ouest du site, ainsi que la falaise Saint-Jacques, constituent autant de frontières à l'accessibilité du secteur. Toutefois, d'importants projets sont annoncés et une modification profonde des dynamiques urbaines est anticipée dans les années à venir. Parmi ces projets, l'aménagement du complexe de santé de l'université McGill (CUSM) sur le site de l'ancienne gare de triage Glen, ainsi que la reconfiguration de l'échangeur Turcot attirent particulièrement l'attention.



Parcs Canada, 2000

Château Saint-Ambroise:
Industrie reconvertie,
fonctions mixtes



Lofts Quai des
Éclusiers



Secteur résidentiel en
développement,
programme accès
condos



Projet Dompark:
résidentiel/Bureau





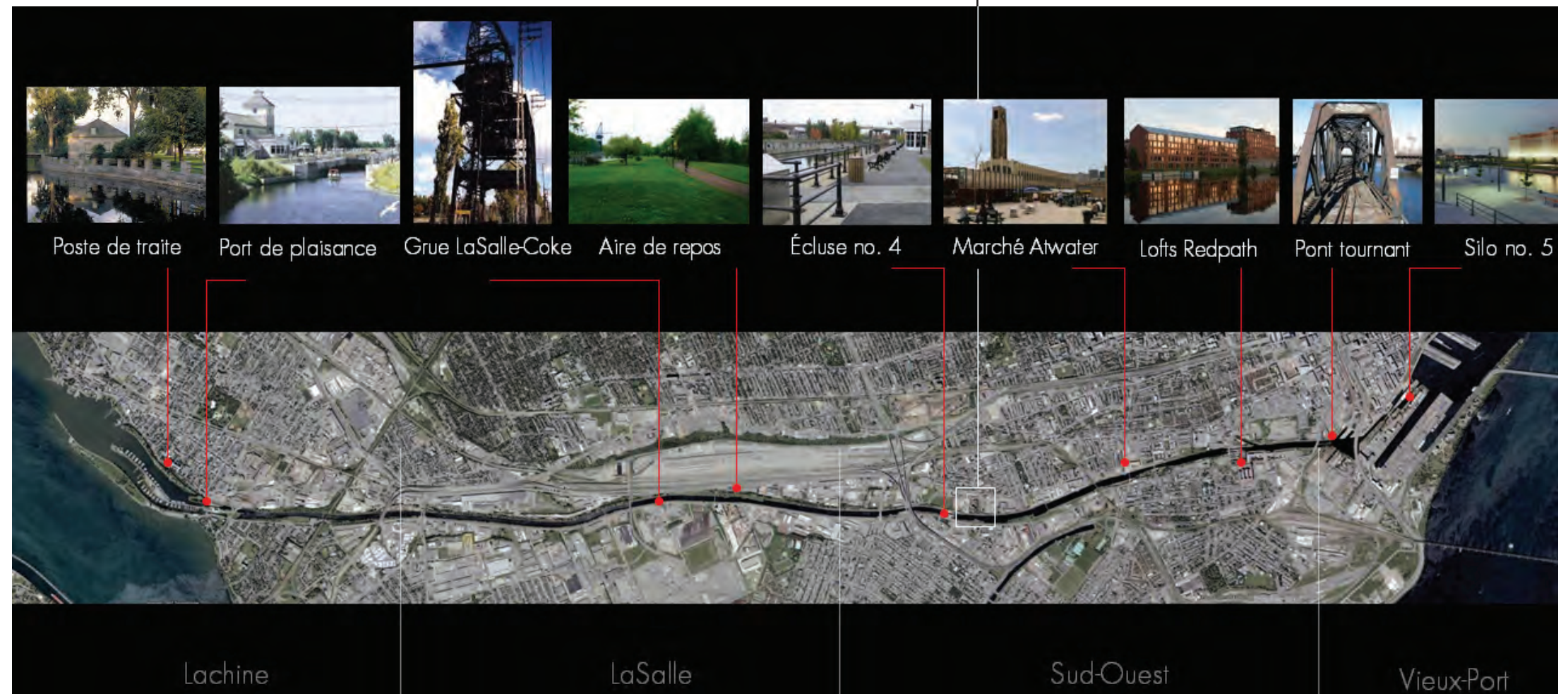
1.3 Caractéristiques paysagères

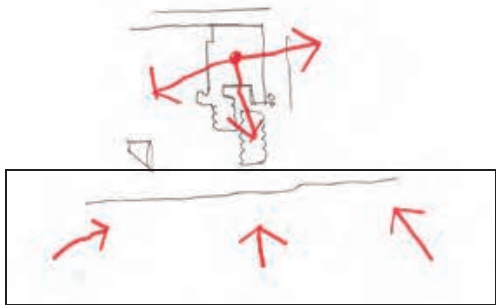
Le corridor du canal de Lachine est une richesse paysagère au cœur de la ville. L'ensemble des vestiges de l'ère industrielle en fait un lieu des plus symboliques et révélateurs de l'essor fulgurant de Montréal et du Canada à cette époque. Au fil de cette voie d'eau canalisée se succèdent différentes ambiances. Celles-ci sont associées à des points d'intérêts uniques, qui sont autant de repères pour les promeneurs, touristes et résidents.

La mise en valeur récente par l'aménagement d'un corridor récréatif reliant le Vieux-Port de Montréal à la marina de Lachine permet une cohabitation singulière de l'eau, de la végétation et de l'héritage industriel d'autrefois. Le contraste est particulièrement marquant lorsque l'on arrive devant les anciennes installations de la Canada Malting Co. L'amalgame des formes et des matériaux de l'imposant complexe décrit ici un paysage exceptionnel. Toutefois, la sous utilisation du site, la nature des fonctions qu'on y retrouve et la configuration du tunnel Saint-Rémy limitent l'ouverture du canal avec le quartier qui le borde.



Parcs Canada, 2000

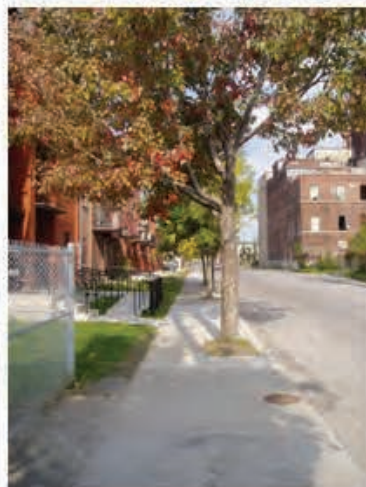




À partir de l'écluse no.4



À partir du canal



À partir de St-Ambroise



À travers le site



À partir du canal



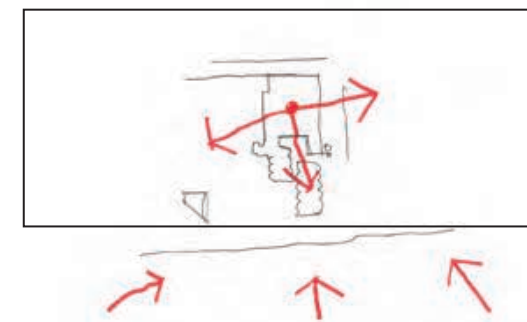
Vue vers le canal



Vue vers la ville et la montagne



Vue vers la cour intérieure





1.4 État du site et des bâtiments

L'ensemble des bâtiments de la Canada Malting Co. compose deux malteries côte à côte en plus du bâtiment de trois étages servant jadis à l'administration. L'ensemble des principaux bâtiments variant de 3 à 9 étages, possède un vocabulaire architectural élaboré propre aux deux grandes étapes de construction. La plus ancienne malterie est celle située à l'ouest du Complexe. Conçue par l'architecte David Jerome Spence, cette malterie comporte onze silos. Ceux-ci sont recouverts de tuiles en terracotta et ils sont construits selon un brevet appartenant à Ernest V. Johnson (United States Patent Office, 1902). Les motifs associés à l'architecture des bâtiments d'origine sont d'inspiration néo-romane comme le démontre plus particulièrement l'arc plein cintre des fenêtres réelles ou aveugles. L'appareillage de brique au rez-de-chaussée et les corniches marquant les différents étages rappellent d'autres ouvrages de l'architecte.¹

La malterie moderne tant qu'à elle est fait entièrement de béton. Construite en hauteur, elle s'insère étroitement à l'est du lot. Sur la rue Saint-Ambroise, le rythme de la plus récente façade contraste avec celui de l'ancienne par les matériaux et la composition. En effet, les pilastres de béton décrivent une composition verticale sans ouverture. Une architecture que l'on associe somme toute au style international de l'époque.²

On peut distinguer par les formes et textures les différentes phases de construction associées à l'évolution de la Canada Malting Co., ainsi que les différents processus de production d'une malterie. L'imposante architecture exprime aujourd'hui la portée des activités industrielles d'autrefois.

¹ CUM, 1982

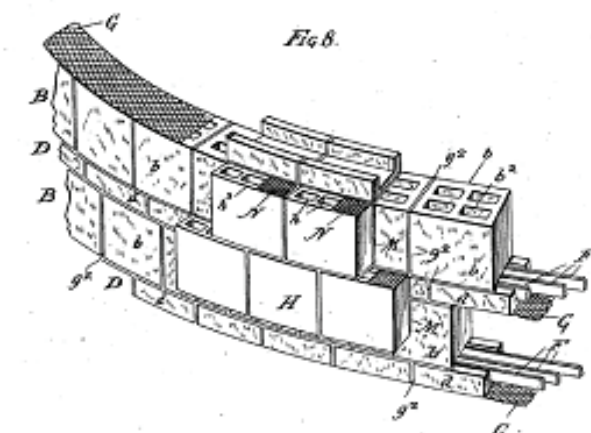
² ARCHEMI, 1995

³ www.vieux.montreal.qc.ca, 2007

David Jerome Spence:

David Jerome Spence (Louisville, Kentucky, 1873 – Montréal, 1955) est diplômé du Massachusetts Institute of Technology de Boston (MIT) en 1896. Il étudie à Paris et travaille à Boston avant de s'installer à Montréal en 1901. Il s'associe avec l'architecte montréalais Robert Finley (1859-1951). Ensemble, ils seront les maîtres d'œuvre de plusieurs édifices à Montréal dont le Guardian (1902), le Strachcona Hall de l'université McGill (1905) et l'édifice Belgo (1912). Leur association prend fin en 1912. Ensuite, Spence signe individuellement plusieurs édifices, notamment le Unity Building (1912), l'immeuble Insurance Exchange sur la rue Saint-Jacques (1923-1924) et le House of Seagram, rue Peel (1928-1929).³

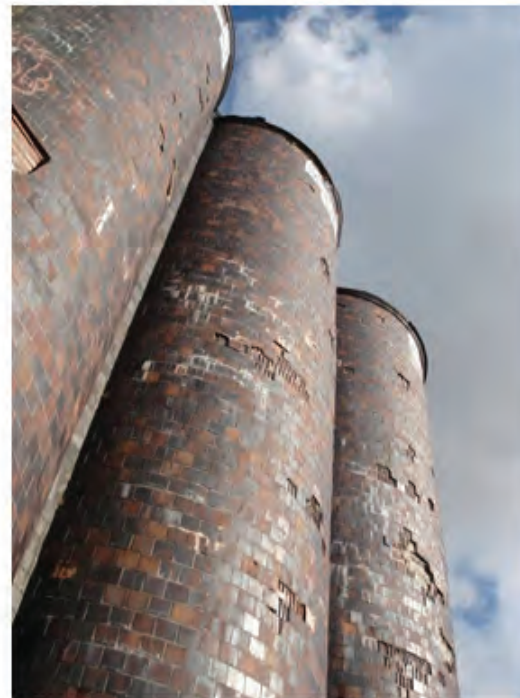
Détails de construction:



E.V Johnson, «Fireproof grain bin», brevet no. 713 104, United States Patent Office, 1902



Métal



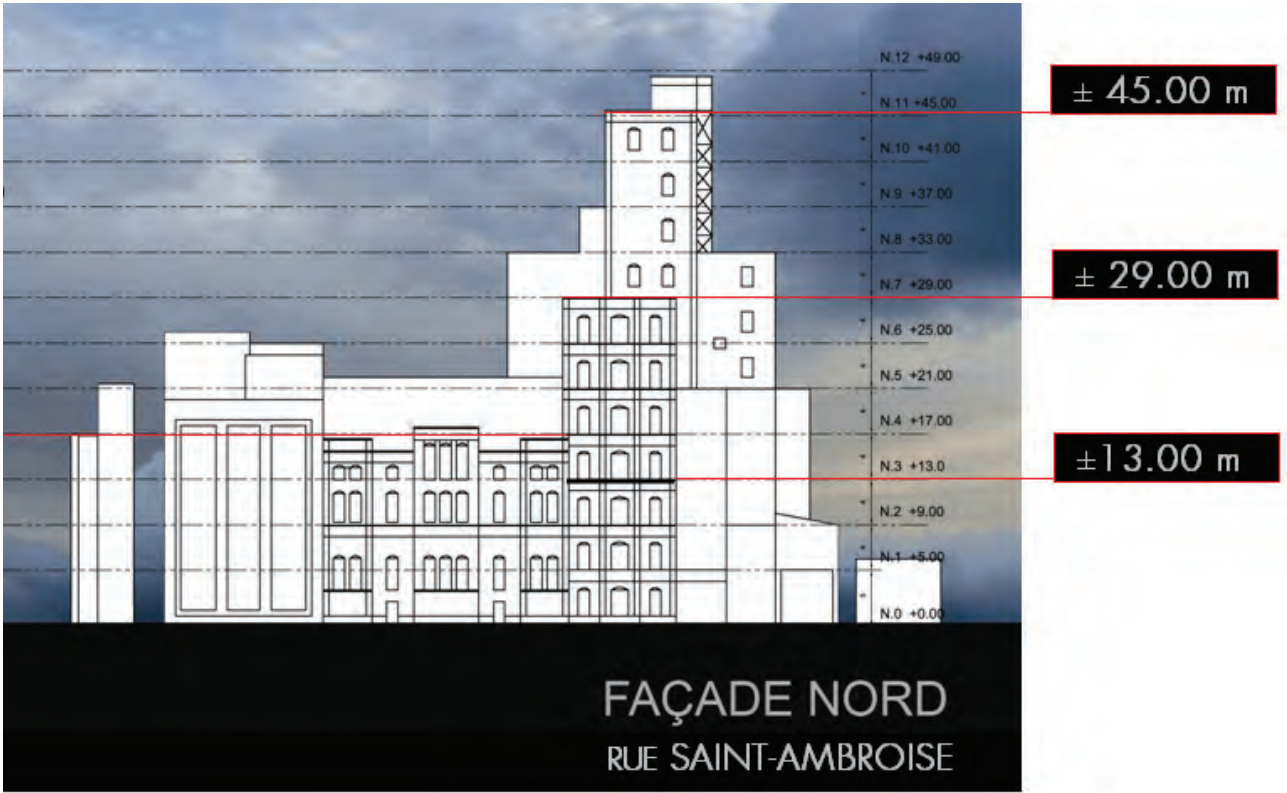
Terracotta

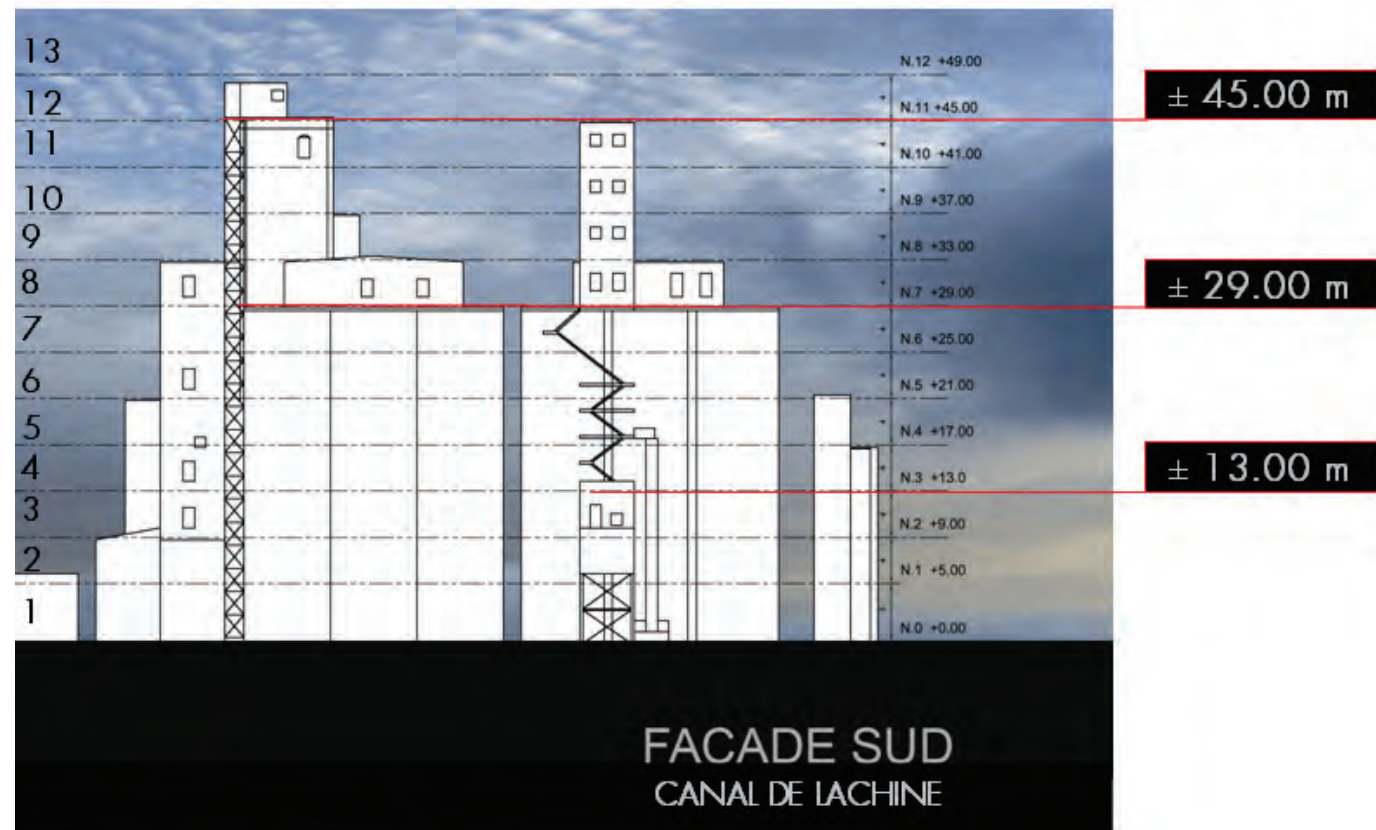


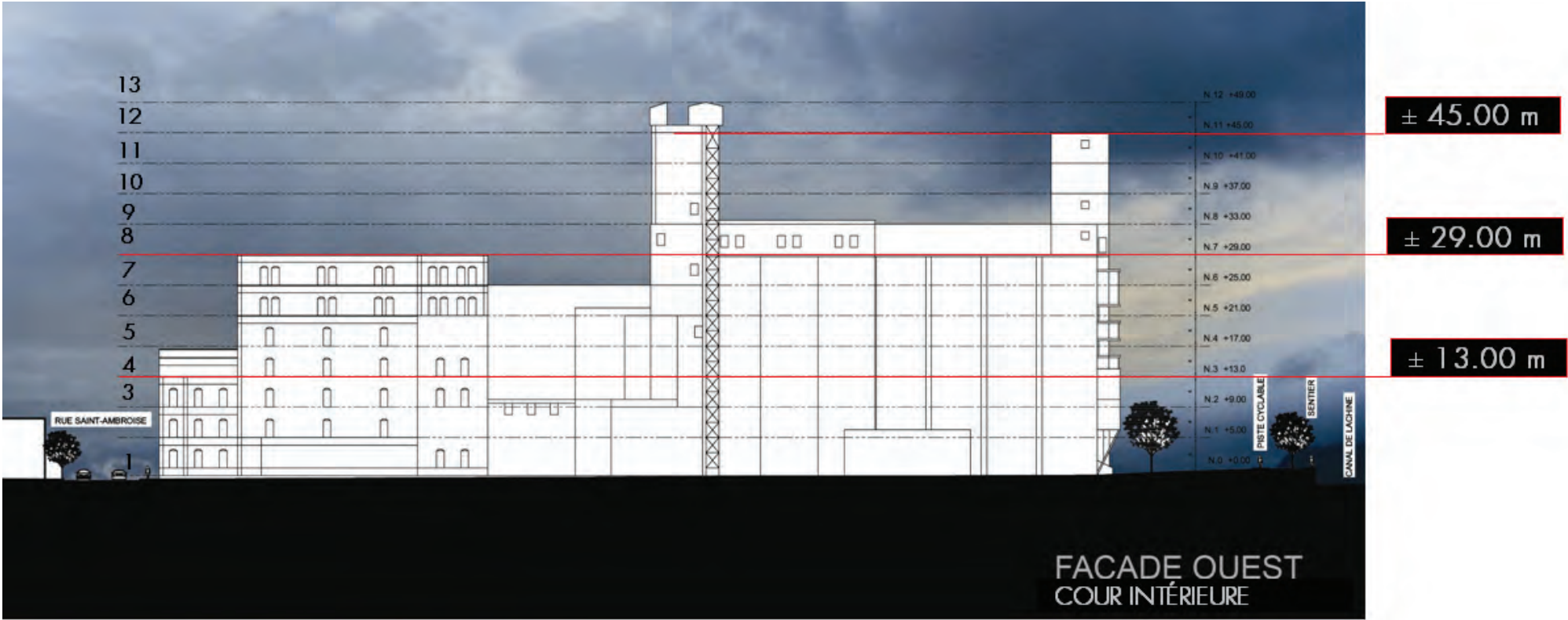
Brique



Béton



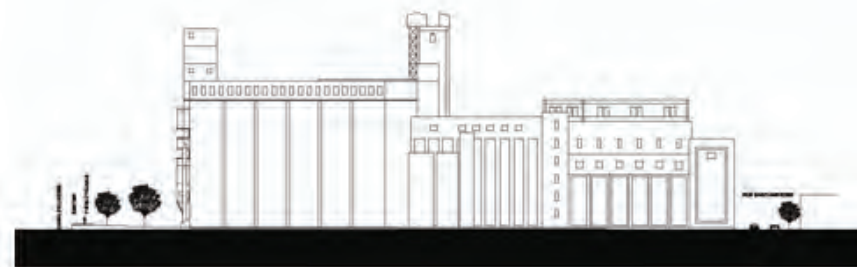




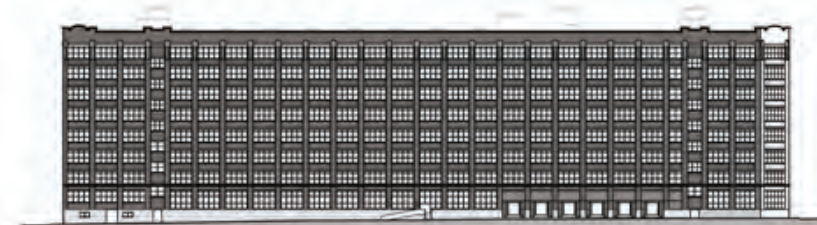




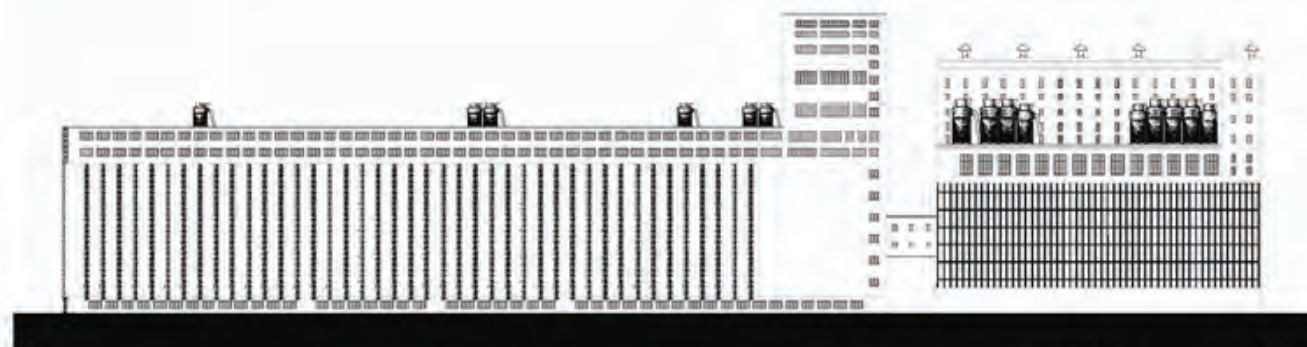
CANADA MALTING



NORDELEC



SILO NO. 5



LOFTS REDPATH





- 1. 1905 - 1930
- 2. 1930 - 1961
- 3. 1961 - AUJOURD-HUI



1905 - 1930



1930 - 1961



1961 - aujourd'hui



Caractérisation générale des bâtiments						Critères d'évaluation de l'état des bâtiments						Critères d'évaluation de l'intérêt patrimonial						Potentiel de reconversion						Évaluation générale	
Bâtiment						Structure	Enveloppe extérieure	Revêtement intérieur	Toiture	Machinerie	Total	Intégrité	Identification à une époque	Participation à un ensemble	Repère visuel	Unicité/ rareté	Total	Potentiel de reconversion						Degré d'intérêt pour une conservation	Remarques
	Année de construction	Hauteur en mètres	Équivalence en nombre d'étages	Matériaux (Structure, Paroiement extérieur, Revêtement intérieur)	Usage Original													Facilité de transformation *	Appréciation générale de l'adaptabilité **	Résidentiel	Commercial / Bureau	Culturel / Institutionnel	Récréatif		
1a	1905	13	2+1	Hourdis de terra-cotta + béton, Brique, Plâtre Acier + béton & hourdis de terra-cotta + béton, Brique, Brique Acier + béton, Brique, Brique & terra-cotta + plâtre Fonte + acier & hourdis de terra-cotta + béton, Brique, Brique & terra-cotta + crépi Acier + béton & hourdis de terra-cotta + béton, Brique, Gypse + brique Acier + béton & hourdis de terra-cotta + béton, Brique, Brique & enduit de ciment Acier + béton, Brique, Brique Terra-cotta + acier & hourdis de terra-cotta + béton, Tuiles de terra-cotta, Blocs de terra-cotta Acier + béton & bois, Brique, Brique Inconnu Acier + béton, Tôle ondulée d'acier, aucun Béton, Béton, Béton Acier + béton, Brique, Brique Béton, Béton, Béton	Bloc administratif	3	4	1	3	N/A	28%	6	7	8	5	4	60%	Faible	Fort	x	x	x	x	Moyen	L'étage supérieur a plusieurs caractéristiques qui portent à croire qu'il s'agit d'un ajout à la construction originale.
1b	1905	15,5	4		Germoir de l'orge	4	4	3	2	3	32%	7	7	8	5	6	66%	Aucune	Moyen		x	x	x	Moyen	Structure générale complexe, comportant des grands volumes.
1c	1905	23	6		Silos de trempage de l'orge	4	4	7	4	3	55%	7	7	7	3	5	58%	Faible	Moyen		x	x	x	Moyen	Les cuves de trempage ont l'équivalent de deux niveaux et sont fortement intégrés à la structure de l'immeuble.
1d	1905	9	2		Chaufferie - production vapeur	3	4	4	3	1	30%	2	4	6	3	3	36%	Faible	Moyen	x	x	x		Faible	Ces constructions de faible hauteur comportent de grands volumes; les équipements sont pour l'ensemble démantelés.
1e	1905	10	2.5		Quai de réception, entrepôt charbon	4	3	2	2	1	24%	2	4	6	4	2	36%	Faible	Moyen	x	x		x	Faible	La construction d'origine a été scindée en deux suite à l'ajout du volume 4b; les espaces ont été maintes fois remaniés; des parties de la toiture ont été reconstruites
1f	1905	29	7		Séchoir du malt	3	3	4	5	5	40%	7	6	8	6	7	68%	Moyen	Fort	x	x	x	x	Moyen	La construction imposante comporte deux parties principales : celle des fours du séchoir et celle du séchoir au-dessus; les tables de séchage et plusieurs accessoires en acier sont encore présents
1g	1905	49	12		Tour élévateur	3	3	4	2	4	40%	7	7	9	9	8	80%	Fort	Faible		x		x	Moyen	La tour d'origine encore perceptible a été modifiée par l'ajout d'équipements supplémentaires sur les faces extérieures.
1h	1905	33	8		Silos d'entreposage	5	5	?	?	N/A	50%	8	8	10	9	10	90%	Moyen	Moyen		x	x	x	Fort	Les silos auraient été construits de façon progressive sur plusieurs années. La technique de construction fait l'objet de brevets détenus par une firme américaine.
1i	1905	21	5		Tour de chargement	4	3	4	?	3	35%	5	4	5	3	4	42%	Faible	Moyen	x		x	x	Faible	Le fonctionnement spécifique n'est pas clair; il semble qu'une partie permettrait la mise en sac du malt et la manutention du produit fini avant son expédition.
1j	1905	N/A	N/A		Moulin (démoli)						N/A						N/A	N/A	N/A					N/A	Ce moulin devait servir de pompage de l'eau du canal; sa démolition a été rendu nécessaire par la construction de nouveaux silos.
2a	1930-1950	N/A	N/A	Abri de machineries complémentaires	5	3	N/A	3	4	38%	6	5	6	5	3	50%	Faible	Faible		x		x	Faible		
2b	1931 ou après	33	8	Silos d'entreposage	8	8	?	N/A	?	80%	9	7	10	8	8	84%	Moyen	Excellent	x	x	x	x	Fort	La construction aurait été faite suivant une méthode continue de coulée de béton; la qualité du béton est nettement supérieure aux standards de l'époque.	
2c	1931 ou après	5	1	Moulin, pompe à eau	5	5	N/A	6	5	53%	6	6	6	3	4	50%	Aucune	Faible				x	x	Faible	
2d	1930-1960	21	5	Tour de manutention	7	5	N/A	?	2	47%	2	2	4	3	2	26%	Moyen	Moyen	x		x		Moyen		
3a	1961 ou avant	20	5	ventilation et équipements	7	6	6	4	5	56%	7	7	6	5	4	58%	N/A	N/A					Moyen	Volume raccordé au niveau bas avec le 1b.	
3b	1961 ou avant	16,5	4	Germination de l'orge	7	6	6	4	N/A	78%	7	7	6	5	4	58%	Fort	Excellent	x	x	x	x	Fort	Volume haut au plancher intermédiaire, en continuité avec le volume 4c; les équipements n'existent plus; sur la paroi extérieure, un élévateur à grain est installé et alimente la partie haute du volume 4c.	
3c	1961 ou avant	24	6	Trempage (niveau haut) + Germination de l'orge (idem niveau 4b)	7	7	6	4	8	64%	7	7	6	5	4	58%	Fort	Fort		x	x	x	Fort	La partie haute de ce volume contient encore les cuves de trempage; ce volume est rectangulaire et élevé; la construction est adossée aux volumes 1b et 1c, laissés apparents.	
3d	1961 ou avant	26	6.5	Escalier et tour de manutention	7	6	6	4	N/A	58%	7	7	6	5	4	58%	Fort	Fort					Fort	L'escalier relie les différents niveaux.	
3e	1961 ou avant	25	6	Séchage du malt	7	6	6	4	5	70%	7	7	6	5	4	58%	Fort	Moyen	x		x	x	Fort	L'espace n'a pas été visité; La présence d'équipements est non-documentée.	
3f	1961 ou avant	N/A	N/A	Réservoir d'huile lourde (démoli)	3	N/A	N/A	N/A	N/A	30%	3	3	2	1	1	20%	N/A	N/A					Faible	Les poutres d'assise en acier sont toujours en place.	

* La facilité de transformation est apprécié en fonction des caractéristiques propres à la construction et à l'architecture, ainsi qu'en regard de l'état général des bâtiments
** L'adaptabilité est appréciée en fonction des diverses fonctions envisageables en vue d'une reconversion

Période de construction



Intérêt de conservation





- 1. 1905 - 1930
- 2. 1930 - 1961
- 3. 1961 - AUJOURD'HUI





Source: © 2006, explorationurbaine.ca





1.5 Orientations municipales et cadre réglementaire

Selon le chapitre 12 du Plan d'urbanisme (arrondissement du Sud-Ouest), le site de la Canada Malting Co. est localisé dans un secteur multifonctionnel de valeur patrimoniale exceptionnelle. Un tel secteur se caractérise par la reconversion des industries traditionnelles désuètes ou vacantes par des entreprises de services et par certaines fonctions commerciales en cohabitation avec des résidences. La reconversion d'un secteur à vocation mixte comme celui de la Canada Malting Co. vise ainsi la diversification et la consolidation des milieux de vie environnants. Ces derniers sont aujourd'hui déstructurés par le départ des pôles traditionnels d'emploi. Leur diversification est une occasion pour remédier à la cohabitation difficile entre les différents usages actuels et pour mettre en valeur l'héritage industriel du canal de Lachine.

L'arrondissement exprime le désir de poursuivre la mise en valeur du canal de Lachine à des fins récréotouristiques et culturelles. Ainsi, des activités publiques sur les abords du canal sont souhaitées afin d'ouvrir cet axe structurant sur les quartiers qui le bordent.

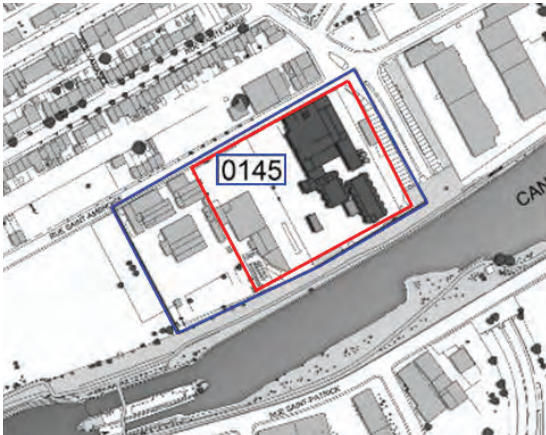
Pour l'ensemble des bâtiments visés par la présente étude, la densité prévue est moyenne à élevée et permet des bâtiments de sept à vingt mètres hors sol. La réglementation de zonage en vigueur prescrit un usage industriel et commercial pour le site selon un taux d'implantation de 85%. Aucune densité maximale n'est exigée, toutefois, certaines règles d'implantation sont précisées pour respecter les alignements existants.

Le site fait partie du «lieu historique national du Canada du canal de Lachine» géré par l'Agence Parcs Canada. Cette administration n'est pas de pouvoir législatif formel en matière de protection patrimoniale. Toutefois, sa collaboration et son soutien financier peuvent s'avérer déterminants pour la réalisation d'un projet d'envergure tel celui de la reconversion de la Canada Malting Co.



	Règlements d'urbanisme ⁽¹⁾										Plan d'urbanisme ⁽²⁾					
	Zone	Hauteur min. en étages	Hauteur max. en étages	Hauteur min. en mètres	Hauteur max. en mètres	Taux d'implantations max.	Densité maximale	Mode d'implantation	Règles d'insertion	Secteurs et immeubles significatifs	Usages prescrits	Affectation du sol	Hauteur et densité	Patrimoine archéologique	Patrimoine bâti	Planification détaillée
Ancienne industrie Canada Malting et îlots adjacents Saint-Ambroise/Saint-Rémy/Canal de Lachine	0145	n/a	n/a	7	20	85%	-	i/j/c	-	*	I.2C C.1(2)C C.7A **	Secteur mixte***	2 à 6 étages moyen à élevé	Secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel	Secteur de valeur exceptionnelle	Secteur du Canal de Lachine
⁽¹⁾ en vigueur dans l'arrondissement Sud-Ouest											⁽²⁾ adopté en avril 2007					

* Bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural de valeur exceptionnelle, «Canal de Lachine» secteur soumis à des critères
** Industries Légères (I.2C), Commerces et services d'appoints (C.1(2)C, Commerce de gros et entreposage (C.7A)
***Secteur mixte: Aires diversifiées comportant une composante variée d'activités et de l'habitation



Site à l'étude
Zone 0145



2. Orientations et objectifs

2.1 Synthèse des potentiels et contraintes

L'ancienne industrie Canada Malting Co. peut constituer un bâtiment-phare dans le repositionnement de cette partie de Saint-Henri. Sa silhouette marque le panorama et elle est sans contredit un point de repère important sur les rives du canal de Lachine. À l'abandon depuis plus de vingt ans, la Canada Malting Co. présente possiblement les derniers silos de terre cuite en Amérique du Nord.¹ Jumelée à une seconde série de silos en béton, l'ensemble de ses bâtiments présente des éléments architecturaux remarquables. Ce monument industriel ne fait pas l'objet d'un classement officiel, mais l'arrondissement du Sud-Ouest l'inclut dans un secteur de valeur exceptionnelle.

La reconversion de la Canada Malting Co. pourrait être compromise par l'état avancé de sa dégradation. La relocalisation des activités chimiques de la Brenntag est souhaitable dans l'optique d'une réappropriation du site, afin d'écarter les nuisances causées au voisinage résidentiel émergeant dans le secteur. L'état d'abandon actuel amène une fréquentation des lieux par des squatteurs et des graffiteurs qui occasionnent certains désagréments pour les nouveaux résidents de part et d'autre de la rue Saint-Ambroise. Les futurs développements résidentiels dans le quartier augmenteront certainement les frictions du voisinage avec les lieux abandonnés. Par ailleurs, la présence de l'entreprise de recouvrement à l'est de l'ancienne industrie doit être considérée dans le repositionnement de celle-ci. Une contamination probable des lieux est sans contredit une contrainte financière importante pour la remise en valeur à des fins de bureaux et surtout pour des usages résidentiels.

La définition du programme de reconversion s'appuiera donc sur les paramètres contextuels et les objectifs liés à la création d'un environnement sain et bénéfique pour tous. Ainsi, la réutilisation de la Canada Malting Co. pose principalement des questions liées à la conservation du patrimoine industriel, au paysage et à sa symbolique, ainsi qu'à la qualité de l'environnement.

¹ ARCHEMI, 1995



POTENTIELS	CONTRAINTES
Intérêt historique : ensemble industriel du canal de Lachine	Activités industrielles lourdes toujours en fonction sur une partie du site et en bordure
Emplacement en bordure du canal de Lachine, du réseau cyclable et du centre récréatif Gadbois	État de détérioration avancé de certains bâtiments
Secteur mixte prévu au plan d'urbanisme	Réhabilitation des sols (coûts à absorber)
Intérêt architectural : - construction soignée datant du début du siècle - rare exemple de silos en terre cuite en Amérique du nord	Le zonage actuel (Industrie légère, commerce de gros et entreposage) ne permet pas un usage mixte pour les édifices conservés ou à construire
Secteur résidentiel en développement à proximité	Présence d'une industrie de produits chimiques et odeurs qui en résultent
Bâtiments industriels reconvertis à des fins résidentiels et d'emplois à proximité	Présence d'une entreprise de réfection de toits
Superficie libérée par la démolition des bâtiments de faible intérêt patrimonial	Nuisance visuelle de l'autoroute
Valeur symbolique et artistique	Cadre bâti résidentiel délabré par endroit au nord
Secteur d'intérêt archéologique à potentiel élevé	Faible vitalité des activités commerciales sur Notre-Dame
Bonne visibilité du secteur à l'échelle métropolitaine	Implantation sans marge de recul sur Saint-Ambroise
Secteur en revitalisation (développement résidentiel, réfection de l'échangeur Turcot, CUSM - cour Glen etc.)	Circulation lourde sur la rue Saint-Ambroise et le boulevard Saint-Rémy



2.2 Précédents

L'étude de précédents permet d'ouvrir la réflexion sur l'avenir du complexe de la Canada Malting Co. D'une part, la reconversion de vastes ensembles industriels illustre la pertinence de conserver l'essence d'un lieu. Cela permet aux projets d'offrir un cachet singulier et une identité unique recherchée.

D'autre part, la présence de silos sur le site contribue à la définition de cette identité particulière. Leur reconversion constitue toutefois un défi technique considérable. Ainsi, quelques exemples illustrent les usages envisageables et inspirent un possible recyclage, plus spécifiquement pour les silos en béton.

Pour des raisons à la fois structurelles et économiques, une réhabilitation complète des bâtiments ou d'éléments devenus désuets est parfois considérée non souhaitable. Dans cette optique, une mise en valeur partielle ou alternative peut tirer profit d'exemples étrangers et locaux.

Finalement, l'échelle du complexe et son importance dans le paysage de la ville impose la recherche d'une cohabitation heureuse entre différentes fonctions et typologies sur un même site. À cet égard, l'étude de projets intégrés ouvre la réflexion tant sur l'intégration d'une dimension sociale et culturelle au projet que sur l'aménagement cohérent d'usages mixtes.



RECONVERSION DE COMPLEXES INDUSTRIELS

Projet:

«Don Valley Brick Works factory »,
Toronto, Ontario, Canada, 2006
Architectes: Evergreen, Architects Alliance

- Centre communautaire
- Salles d'exposition
- Marché public
- Commerces
- Activités récréatives

Sources: www.evergreen.ca

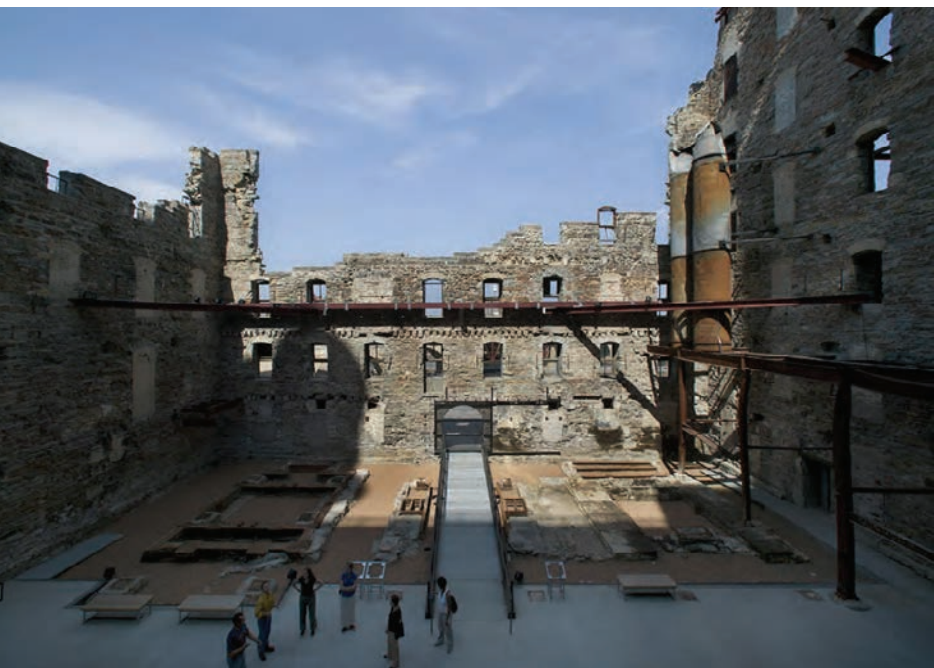
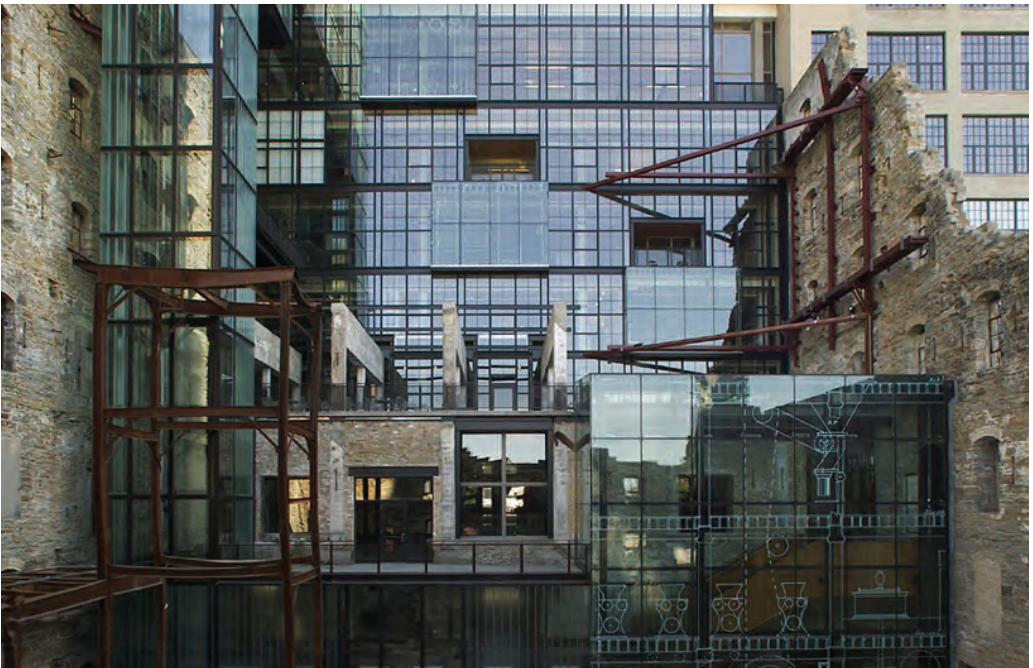


RECONVERSION DE COMPLEXES INDUSTRIELS

Projet:
 «Mill City Museum»
 Minneapolis, MN, USA, 2004
 Architecte: Meyer, Scherer & Rockcastle, Ltd

- Musée interactif sur l'histoire de la farine
- Salles d'exposition

Sources: www.msrltd.com





RECONVERSION DE COMPLEXES INDUSTRIELS

Projet:
 «MASS MOCA, Massachusetts Museum of Contemporary Art»
 Massachusetts, USA, 1999
 Architectes: Bruner/Cott & Associates

- Musée d'art contemporain
- Salles de spectacles/cinéma
- Galleries d'art

Sources: www.massmoca.org



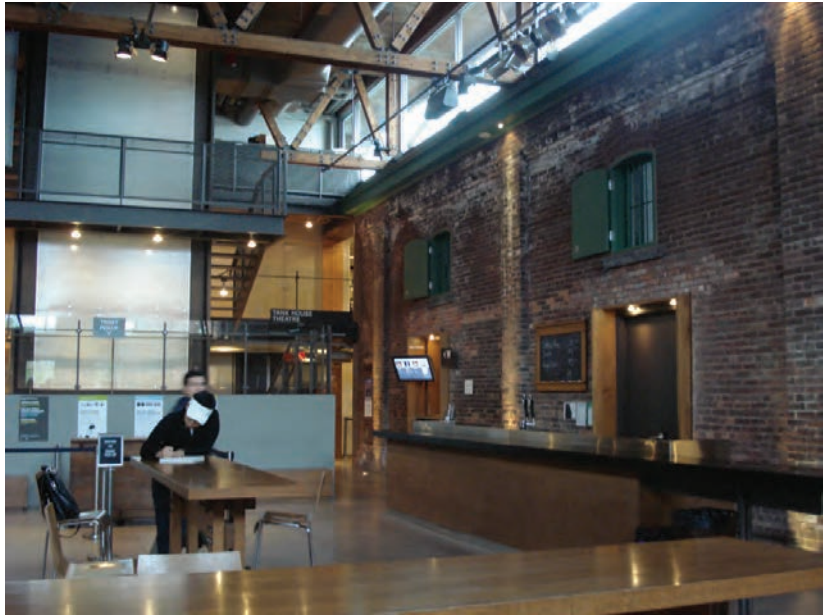


RECONVERSION DE COMPLEXES INDUSTRIELS

Projet:
«The Distillery Historic District»
Toronto, Ontario, Canada, 2001

- Commerces
- Bureaux
- Salles d'exposition
- Galleries d'art

Sources: www.thedistillerydistrict.com et www.flubudget.com, Groupe Cardinal Hardy





RECONVERSION DE SILOS

Projet:

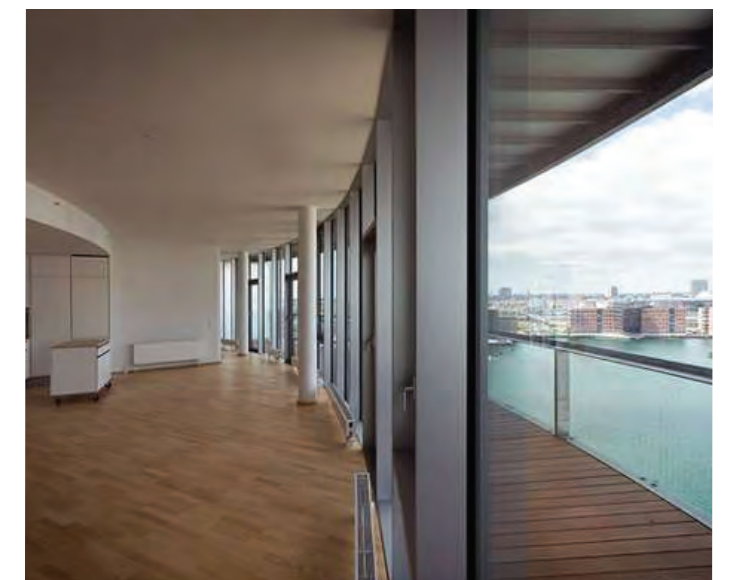
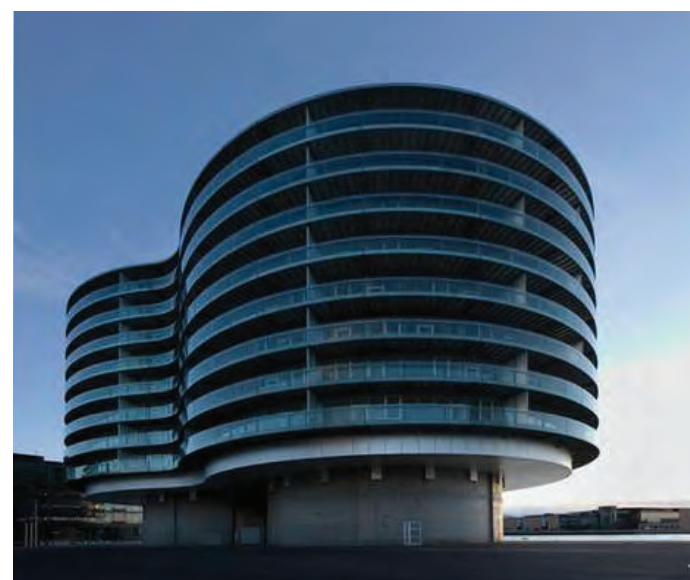
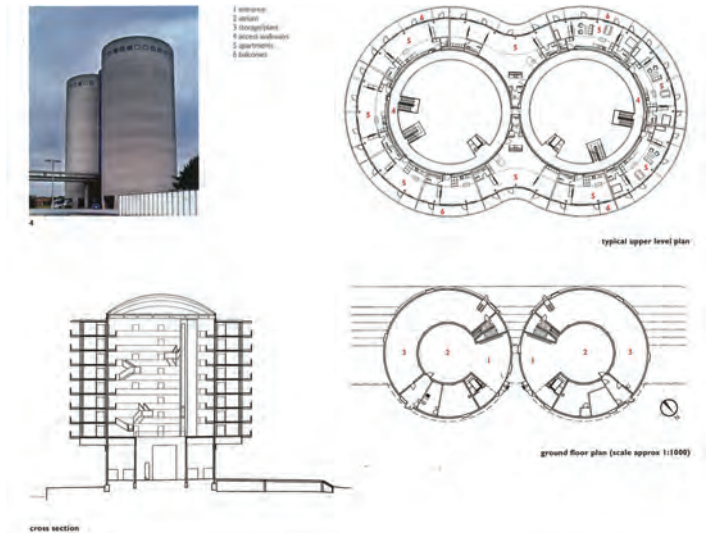
«Frøsilos»

Copenhagen, Denmark, 2005

Architecte:: MVRDV

- Résidences

Sources: *The Architectural Review*, November 2006.
www.mvrdv.nl ; Photography by Jakob Galt.





RECONVERSION DE SILOS

Projet:
«The Crowne Plaza Quaker Square Hotel »
Akron, OH, USA, 1990

- Hôtel

Sources: quakersquare.com



1979 - The downtown of Akron, Ohio, grew right around the monumental grain silos (1932) of the Quaker Oats Company. People got used to seeing the structure and would have missed it if it was gone.



1990 - The downtown location made the property central enough to support a hotel. That, preservationist incentives from the government, turned a bizarre idea into something economic attractive. The hotel is known as the Quaker Hilton.

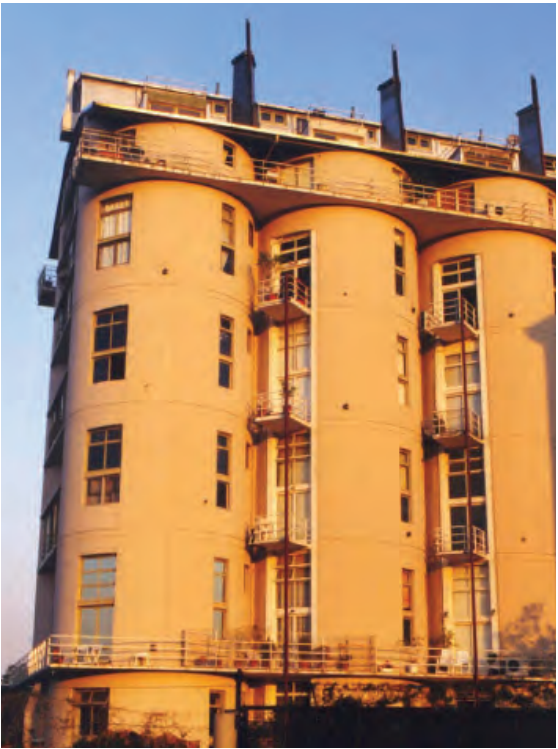


RECONVERSION DE SILOS

Projet:
« Silos de Dorrego »
Argentine, 1998
Architectes: Dujovne-Hirsch & Assoc.

- Résidences

Sources: www.dujovne-hirsch.com





RECONVERSION DE SILOS

Projet:

«Taller de Arquitectura»
 Barcelone, Espagne, 1975
 Architecte: Ricardo Bofil

- Résidences
- Ateliers d'architecture
- Salles d'exposition
- Parc

Source: www.bofill.com



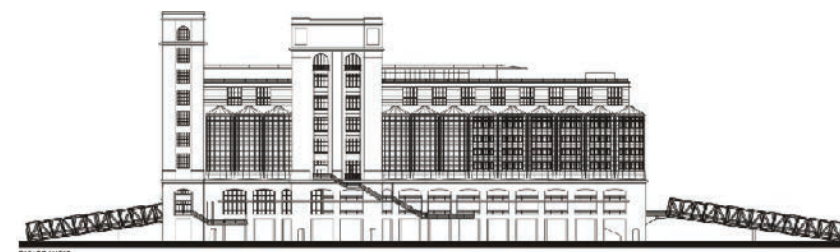
RECONVERSION DE SILOS

Projet:

« Réutilisation du silo à blé d'Amec »
 Marseille, France, 2001
 Architecte: Sogima - Eric Castaldi

- Salle de spectacle
- Restaurants
- Bureaux

Source: www.castaldi-architecte.com



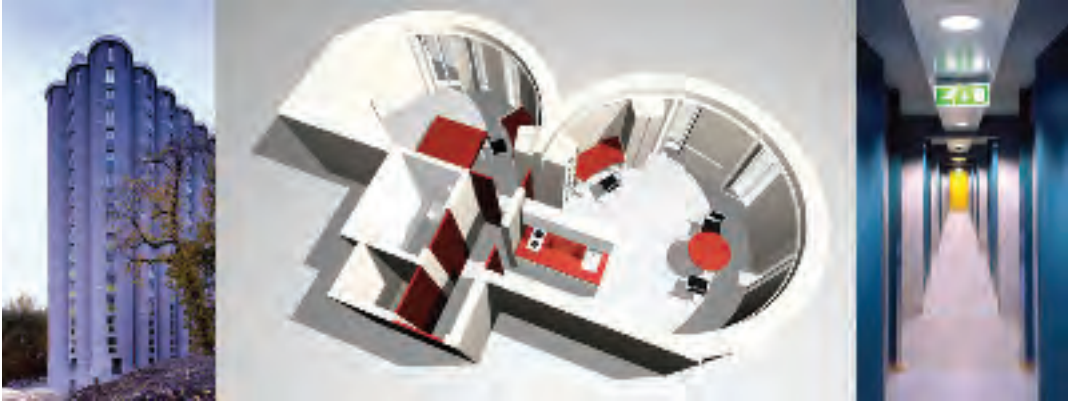
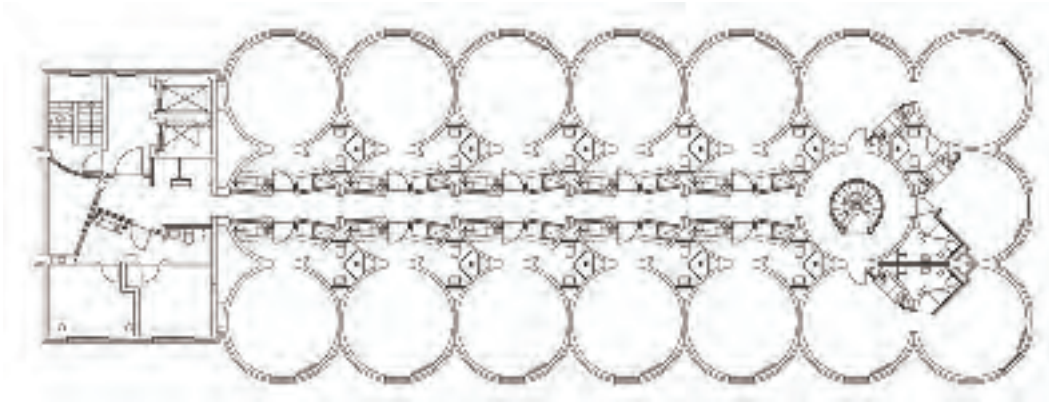


RECONVERSION DE SILOS

Projet:
«Grünerløkka studenthus»
Oslo, Norvège, 2001
Architecte: HRTB et Olav Mowe

- Résidences pour étudiants

Sources: www.hrtb.no/silo.html



PRÉCÉDENTS

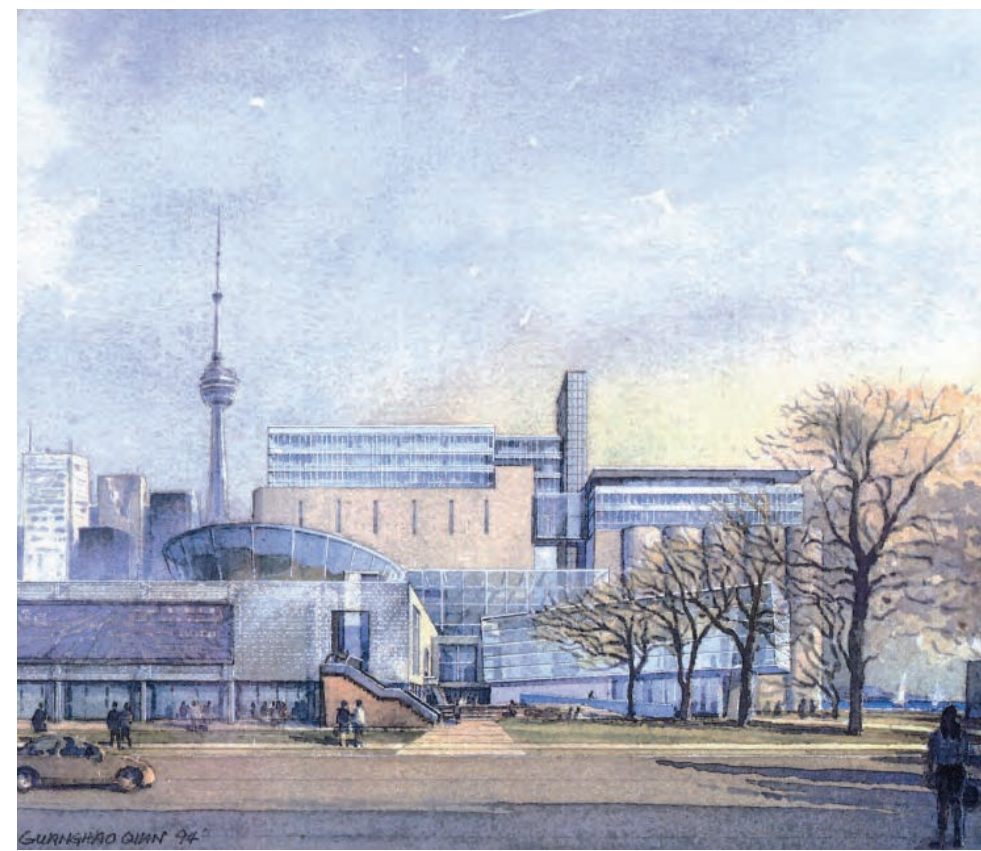
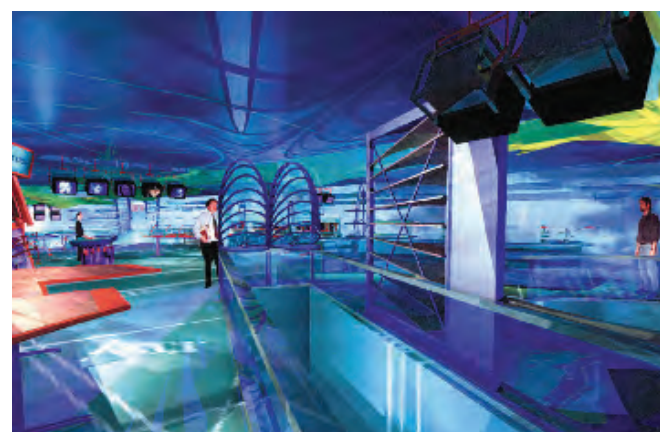


RECONVERSION DE SILOS

Projet:
 « Metronome Canada's Music City »
 Toronto, Ontario, Canada
 Concepteur: Kuwabara Payne et McKenna Blumberg

- Complexe dédié à la musique

Source: metronomecanada.com





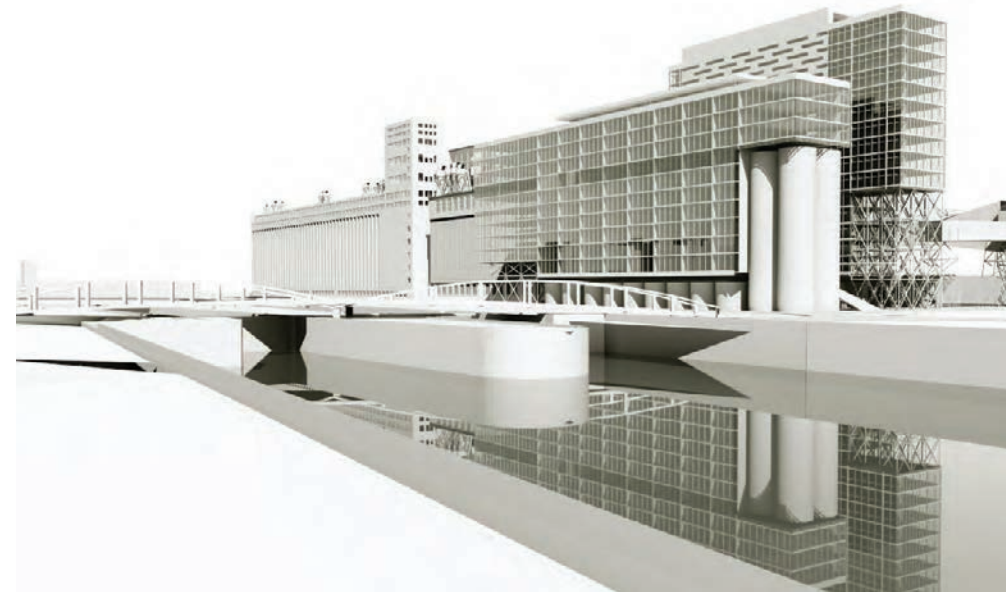
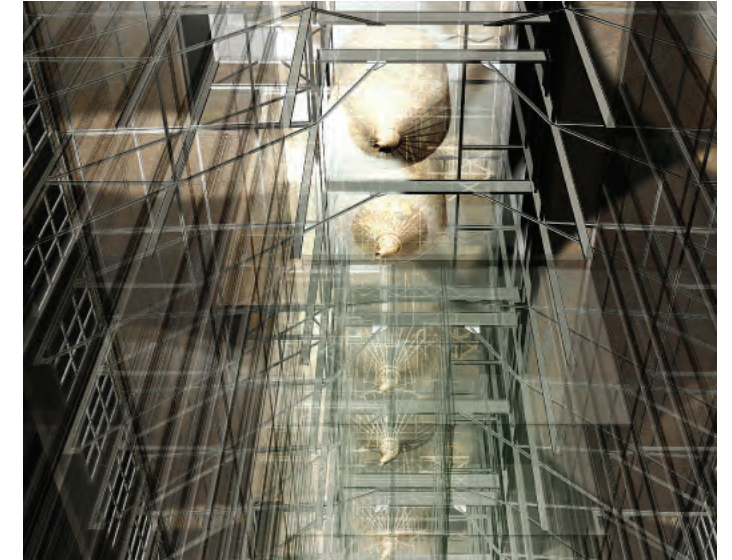
RECONVERSION DE SILOS

Projet:

«Musée d'art contemporain de Montréal»
Montréal, Qc. 2005
Architectes: Groupe Cardinal Hardy

- Musée
- Salles d'exposition
- Résidences
- Hôtel

Sources: Groupe Cardinal Hardy



PRÉCÉDENTS



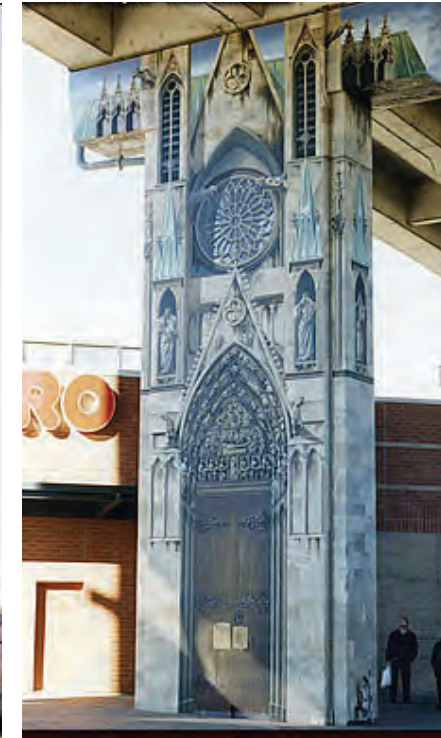
MISE EN VALEUR

Projet:

«Fresques des Piliers de l'autoroute Dufferin»
 Québec, QC, 2000
 Idée originale: Hélène Fleury et Pierre Laforest
 Pinceaux de Pierre Laforest

- Fresques
 (Projet réalisé par dix jeunes artistes en formation)

Sources: www.fresque-murale.com



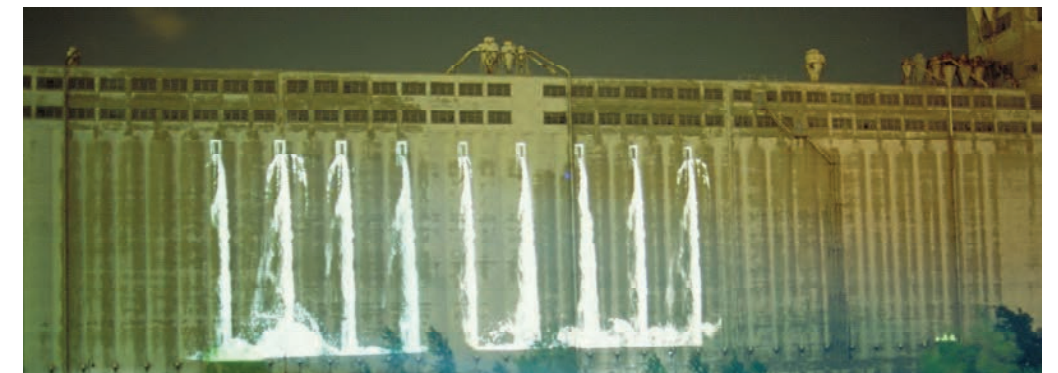
MISE EN VALEUR

Projet:

«Panique au Faubourg»
 Silo No. 5 Vieux-Port,
 Montréal, QC, 1997
 Atelier in situ

- Art urbain
 - Événements éphémères

Sources: www.atelierinsitu.com





MISE EN VALEUR

Projet:
«Landschaftspark»,
Duisburg Nord, Allemagne, 1991-1999
Architecte: Peter Latsz

- Parc

Sources: Dictionary of Today,s Lanscape Designers et
www.landschaftspark.de

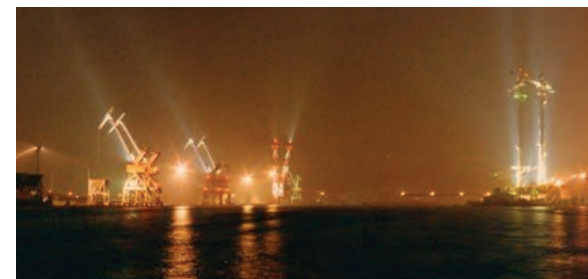




MISE EN VALEUR

Projet:
Mise en valeur du port
Saint-Nazaire, France, 1990
Concepteur : Yann Kersalé

Sources: sophie-g.net



MISE EN VALEUR

Projet:
«Le moulin à images, 400 d'histoire de Québec»
Bassin Louise, Québec, QC , 2008
Concepteur: Robert Lepage

- Art urbain
- Événements éphémères

Sources: www.monquebec2008.com





PROJET INTÉGRÉ

Projet:
 « The National Ballet School (NBS) »
 Toronto, On., Canada, 2005
 Architectes: Kuwabara payne McKenna
 Blumberg

- École de danse
- Résidences pour étudiants
- Résidences (Tours et Maisons de Ville)

Sources: Groupe Cardinal Hardy et www.kpmb.com



PRÉCÉDENTS

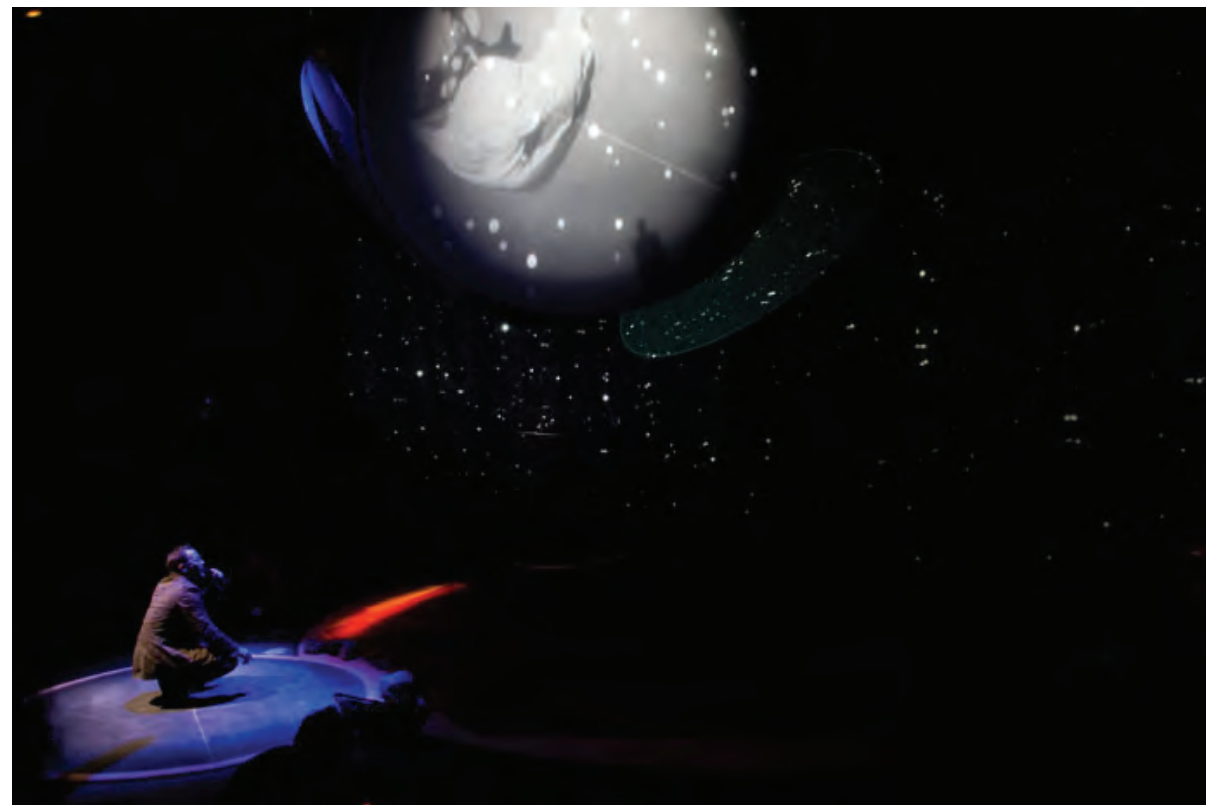


PROJET INTÉGRÉ

Projet:
« Méduse » Coopérative de producteurs et diffuseurs artistiques,
culturels et communautaires
Ville de Québec, QC 1995

- Espaces de travail pour artistes

Sources: www.canadianarchitect.com et
www.quebecurbain.qc.ca

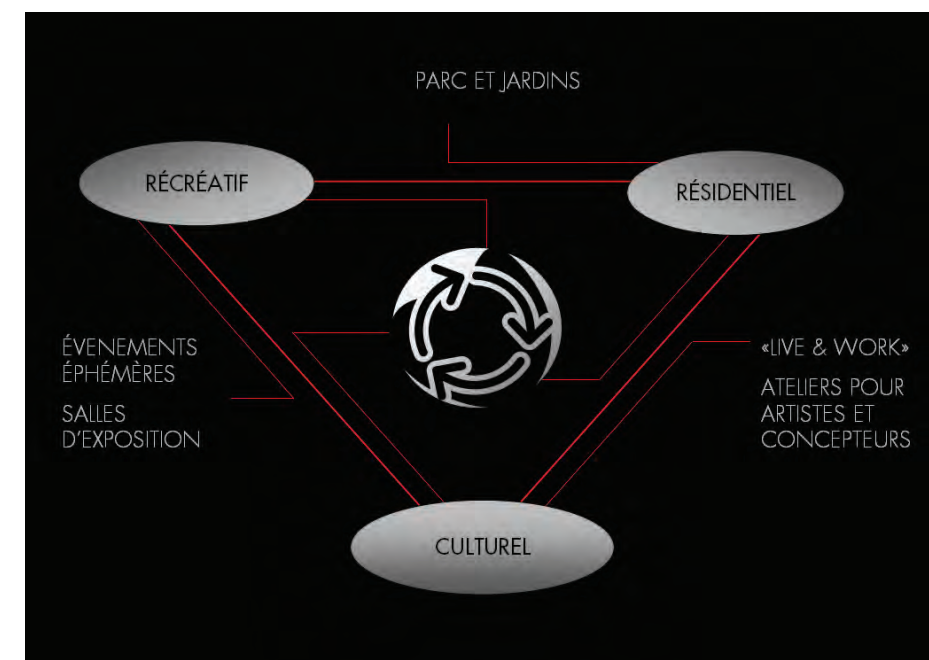




2.3 Processus de conceptualisation

L'ancienne usine de la Canada Malting Co. doit être saisie comme un véritable bâtiment machine. Sa forme et son utilisation ont évoluées au fil des phases d'expansion de l'entreprise et se sont adaptées aux différentes technologies de l'industrie. Les sections distinctes de l'usine sont à l'origine interdépendantes comme les différentes pièces d'une machine. Elles définissent ensemble un véritable complexe industriel.

Dans cette optique, la reconversion partielle des installations et l'insertion de nouvelles constructions doit soutenir cette notion de «complexe», où le tout est supérieur à la somme des parties. Trois volets complémentaires (culturel, résidentiel et récréatif) sont privilégiés afin de définir un ensemble multifonctionnel. Ce dernier s'organise autour d'espaces et d'activités unificatrices comme l'illustre le présent schéma.





Objectif 1: Mettre en valeur les formes industrielles du site;

Objectif 2: Créer un complexe à vocation mixte qui s'intègre au contexte environnant;

Objectif 3: Développer un projet innovateur qui agira à titre de catalyseur pour le quartier;

Objectif 4: Donner un rôle structurant au complexe à l'intérieur du parcours culturel et récréotouristique du canal de Lachine;

Objectif 5: Lier le quartier avec les abords du canal par l'ajout d'espaces publics et par la nature de certaines activités permanentes ou temporaires;

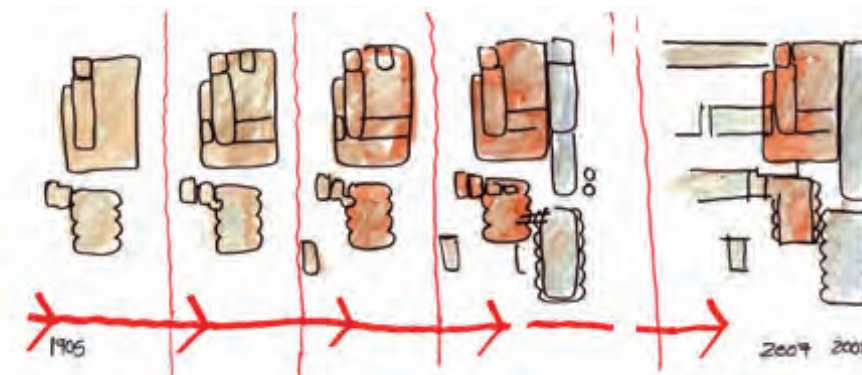
Objectif 6: Développer le site de façon durable en intégrant les valeurs écologiques et communautaires à un projet rentable.



Source: www.forums.cgsociety



ÉVOLUTION

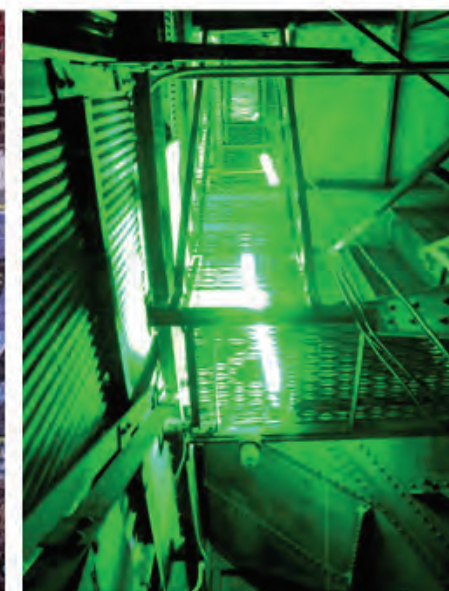
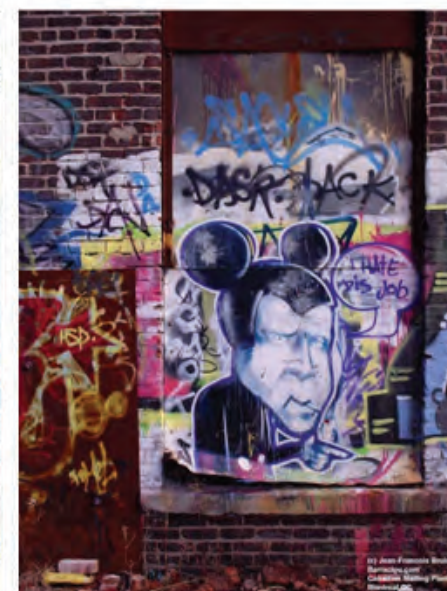


Source: www.cgsociety.org

Réutilisation de bâtiments industriels désuets par des usages mixtes adaptés au contexte actuel du Sud-Ouest



ART ALTERNATIF



Source: www.flickr.com ; www.axelmorgenthaler.com

Favoriser l'émergence d'un centre de diffusion et de création artistique et culturel

Depuis sa désaffectation, le site de l'ancienne Canada Malting Co. est investi illégalement ou non par des squatters et des artistes marginaux, qui y voit un haut lieu d'expression alternative. En ce sens, l'événement Obsolescence piloté par l'artiste Alex Morgenthaler et organisé par l'organisme Quartier Éphémère en 2005 a donné une dimension nouvelle à cette expression artistique et devrait selon nous donner le ton à une future reconversion.



CULTURE VERTE



Source: www.forums.cgsociety.org ; www.landschaftspark.de, Cardinal-Hardy

Création d'un espace singulier dans le paysage du canal en prolongeant les qualités naturelles, eau et verdure, vers le quartier





3. Scénario d'aménagement

3.1 Programme d'aménagement

Le réaménagement proposé du site de la Canada Malting Co. vise une restructuration de ce secteur du Sud-Ouest de Montréal. Il s'agit de définir un nouveau lieu d'intérêt, voire une destination à l'interface du canal de Lachine et du quartier Saint-Henri. Pour ce faire, le projet voit au réaménagement de trois propriétés distinctes. L'ensemble de la programmation propose un nouveau milieu de vie mixte, qui s'arrime avec l'existant et les développements résidentiels à proximité. Ainsi, de nouvelles résidences cohabitent avec des lieux d'emplois, des ateliers pour créateurs et artistes et des espaces d'exposition. Certaines activités culturelles et commerciales occupent le rez-de-chaussée des bâtiments recyclés et sont accessibles tant à partir des berges du canal que de la rue Saint-Ambroise. Celles-ci pourraient s'intensifier durant la saison estivale.

L'édifice emblématique de la Canada Malting Co. est mis en valeur par la conservation de sa volumétrie actuelle et par certaines insertions contemporaines soucieuses du patrimoine en place. Le maintien des façades et idéalement des bâtiments donnant sur Saint-Ambroise préserve la relation intime du complexe avec le quartier. La restauration des silos de terracotta et la reconversion des silos de béton permettent de maintenir l'identité fonctionnelle et architecturale de l'ancien complexe industriel. Le site est un point fort du paysage du canal de Lachine et une vocation culturelle et artistique donnent une nouvelle dimension à cette réalité.

Deux différents scénarios sont présentés ici. Le premier, conforme à la réglementation en vigueur, illustre l'implantation de nouveaux bâtiments dont le nombre d'étages n'excède pas six excluant les mezzanines (hauteur maximale de vingt mètres). Il est cependant proposé l'ajout d'étages sur certains bâtiments existants. Ces ajouts pourraient ne pas être considérés conformes à la réglementation en vigueur.

Le deuxième scénario présente une bonification non négligeable à la réglementation en vigueur. Cette option, qui prévoit certaines constructions de dix à douze étages sur les abords du canal de Lachine, est envisageable à la lumière des efforts importants de revitalisation et de conservation anticipés pour la mise en valeur du complexe de la Canada Malting Co. La hauteur maximale envisagée des nouvelles constructions de ce scénario (36 m.) ne dépasse toutefois pas les hauteurs estimées de la tour et des silos de béton, respectivement de 45 m. et 37 m.



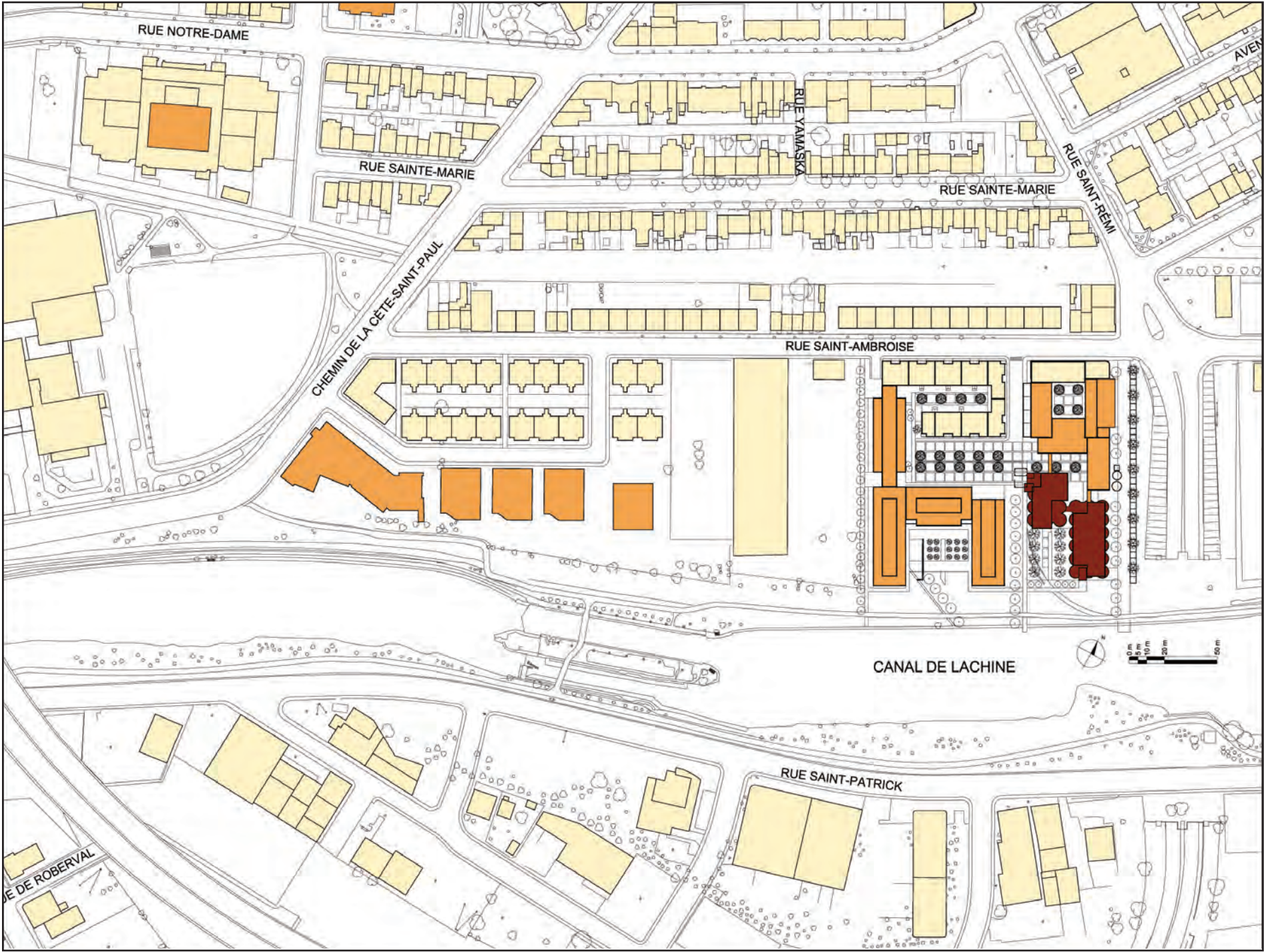


Développement d'une vocation mixte pour le site de la Canada Malting Co. et les lots adjacents:

- Restauration des silos de terracotta et de la tour afin d'y aménager, au dessus, une salle/belvédère unique pouvant accueillir divers événements culturels (vernissage, spectacle, exposition, etc.)
- Recyclage optimal des bâtiments existants et conservation de certains équipements et éléments architectoniques significatifs.
- Aménagement d'espaces à bureau, d'ateliers, et d'unités travail-habitat dans les bâtiments conservés.
- Aménagement d'espace commerciaux au rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur Saint-Ambroise afin d'offrir certains services aux futurs travailleurs et résidents ainsi qu'aux visiteurs qui parcourent les abords du canal de Lachine.
- Organisation d'un complexe mixte autour d'une cour intérieure accessible au public.
- Certaines salles d'exposition, commerces et ateliers pour artistes donnent sur cette place qui exhibe les anciennes fonctions industrielles du complexe.
- Installation de structures versatiles sur le lot longitudinal à l'est du complexe de la Canada Malting Co. Celles-ci peuvent accueillir de multiples activités commerciales et services durant la saison estivale. Elles consolident un lien entre le canal et le quartier.
- Densification du site par la construction de typologies résidentielles variées organisées autour d'un espace public où cohabitent les résidents, travailleurs et visiteurs.



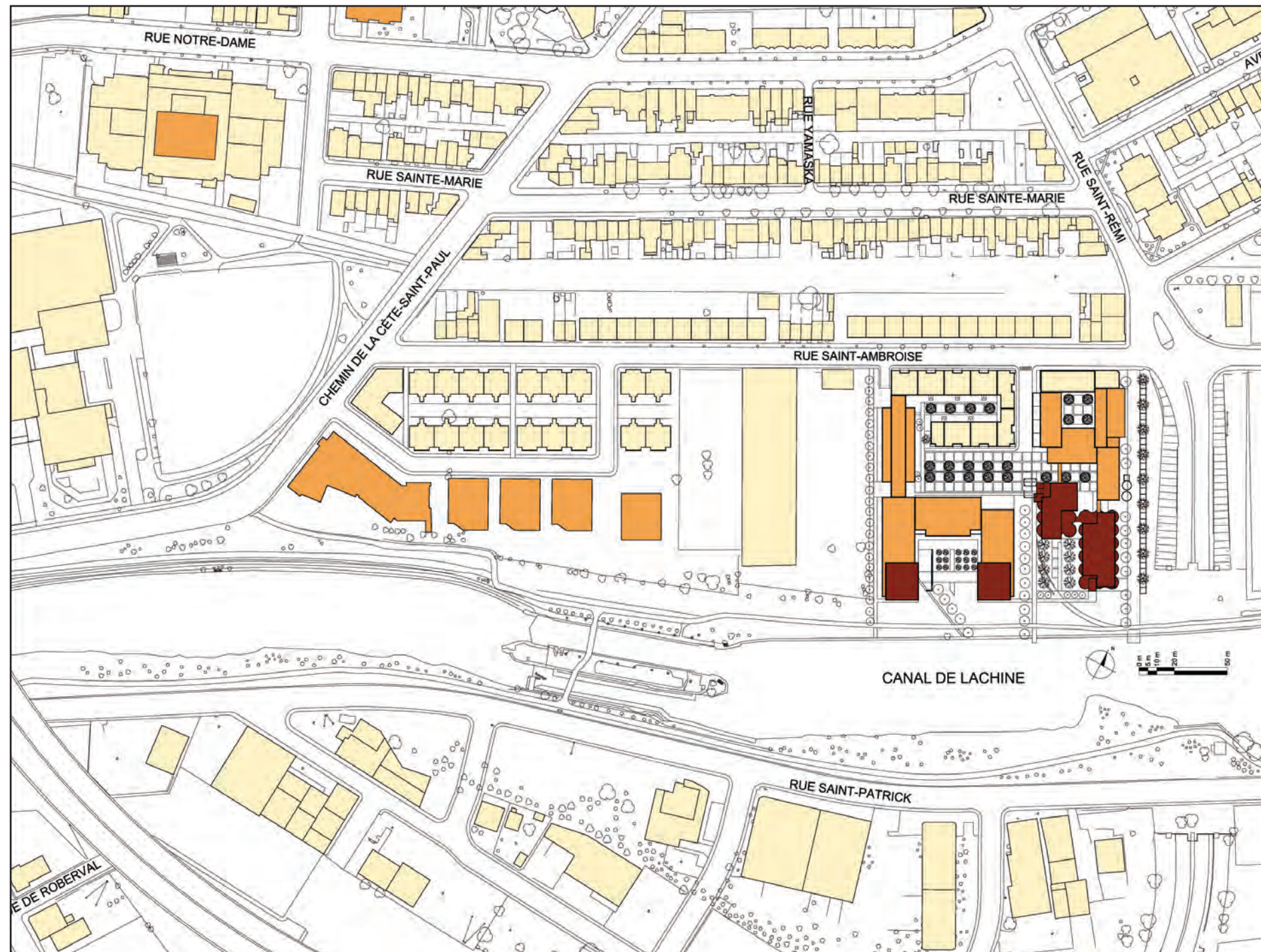








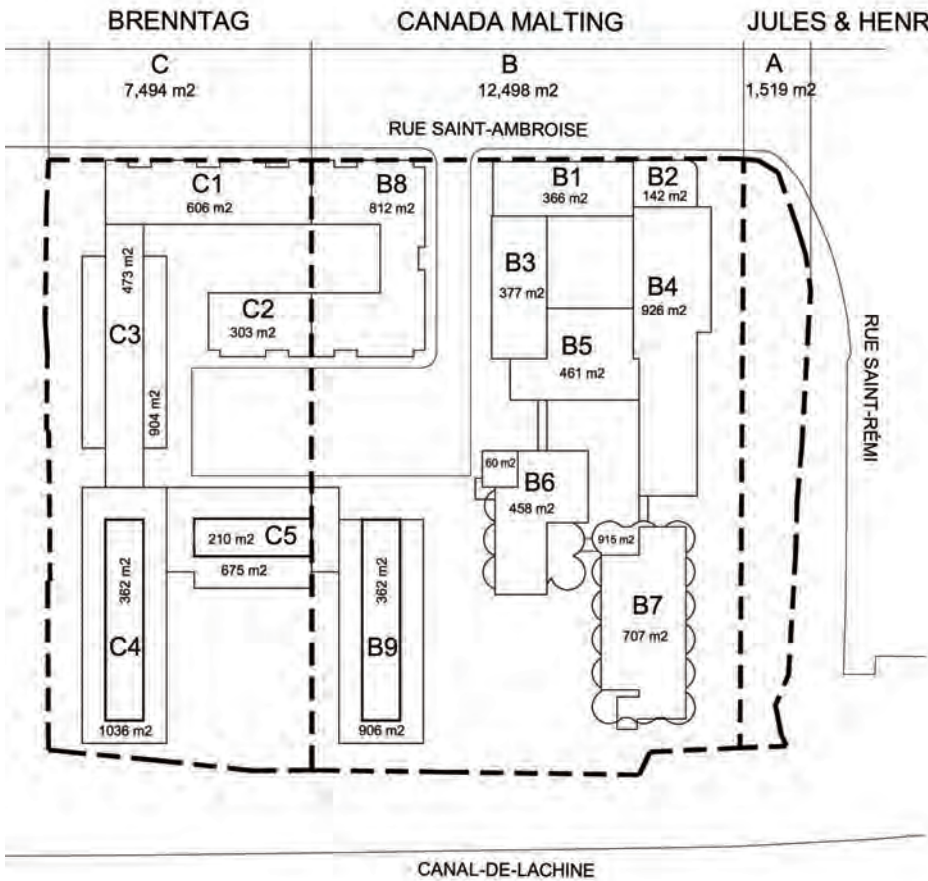
SCÉNARIO 2







3.2 Statistiques de développement et revenus fiscaux



TERRAIN A - JULES & HENRI								
BÂTIMENT	USAGE PROPOSÉ	SUP. TERRAIN (m ²)	EMPRISE AU SOL (m2)	NB. ETAGES	TOTAL SUP. BRUT	TOTAL SUP. NET	NB. UNITÉS *	SUP. NET (pi2)
	ACTIVITÉS COMMERCIALES SAISONNIÈRES	1 519						
SOUS-TOTAL		1 519	0	0	0	0	0	0

COS 0,00

TERRAIN B - CANADA MALTING								
BÂTIMENT	USAGE PROPOSÉ	SUP. TERRAIN (m ²)	EMPRISE AU SOL (m2)	NB. ETAGES	TOTAL SUP. BRUT	TOTAL SUP. NET	NB. UNITÉS *	SUP. NET (P2)
		12 498						
B1	COMMERCES-RDC		366	1	366	293		3 152
	BUREAUX / ATELIERS			2	732	586		6 303
B2	COMMERCES-RDC		142	1	142	114		1 223
	BUREAUX / ATELIERS			3	426	341		3 668
B3	BUREAUX / COMMERCES-RDC		377	1	377	302		3 246
	LOFTS / ATELIERS			6	2 262	1 810	21	19 479
B4	SALLES D'EXPOSITION-RDC		463	1	463	370		3 987
	BUREAU/COMMERCES-RDC		463	1	463	370		3 987
	LOFTS/ATELIERS			5	4 630	3 704	44	39 870
B5	ATELIERS / COMMUNAUTAIRES		461	1	461	369		3 970
	LOFTS			6	2 766	2 213	26	23 819
B6	ESPACE CULTUREL		458	1	458	366		3 944
	TOUR		60	12	720	576		6 200
B7	HABITATION SILOS		915	7	6 405	5 124	60	55 155
	HABITATION SILOS			2	1 414	1 131	13	12 176
B8	PLEX		812	4	3 248	2 923	32	31 465
B9	MULTIFAMILIAL		906	6	5 798	4 754	56	51 176
SOUS-TOTAL		12 498	5 423		31 131	25 346	252	272 820

COS 2,49

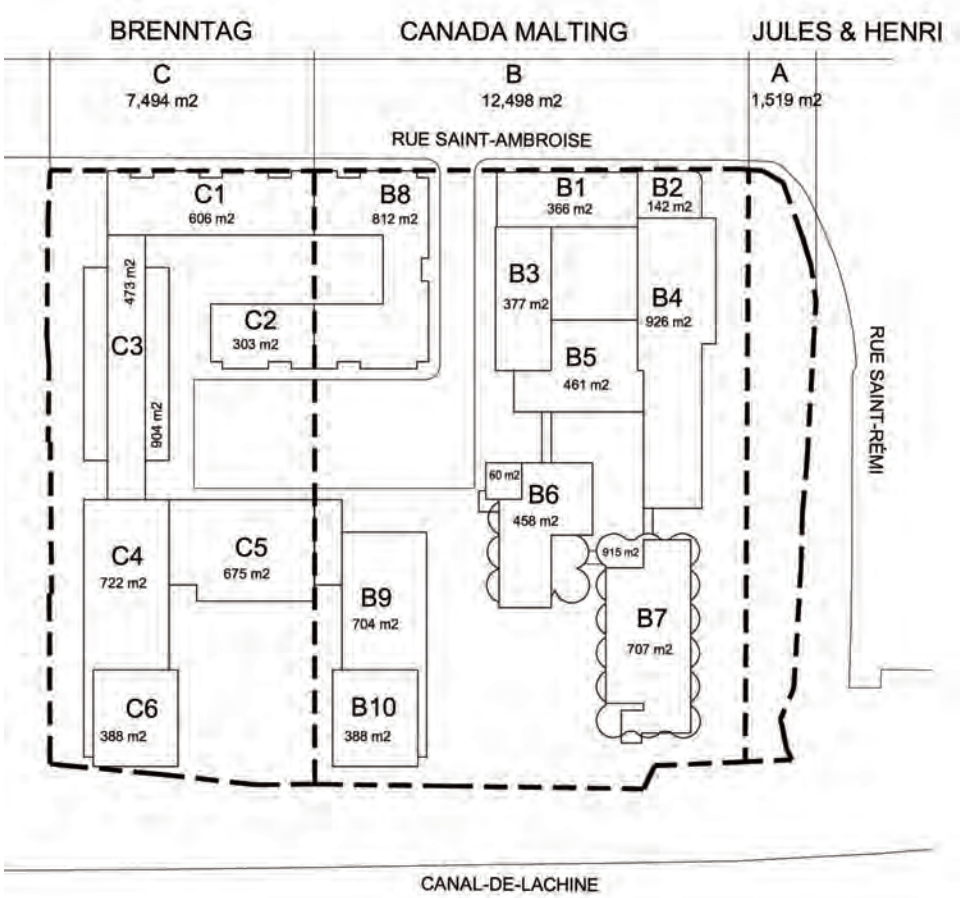
TERRAIN C - BRENNTAG								
BÂTIMENT	USAGE PROPOSÉ	SUP. TERRAIN (m ²)	EMPRISE AU SOL (m2)	NB. ETAGES	TOTAL SUP. BRUT	TOTAL SUP. NET	NB. UNITÉS *	SUP. NET (pi2)
		7 494						
C1	PLEX		606	4	2 424	2 182	24	23 483
C2	PLEX		303	4	1 212	1 091	12	11 741
C3	MULTIFAMILIAL		904	6	4 993	4 179	49	44 987
C4	MULTIFAMILIAL		1 036	6	6 578	5 394	63	58 061
C5	MULTIFAMILIAL		675	6	4 260	3 493	41	37 601
SOUS-TOTAL		7 494	3 524		19 467	16 339	190	175 873

COS 2,60

TOTAL	21 511	8 947	50 598	41 685	442	448 692
-------	--------	-------	--------	--------	-----	---------

COS 2,35

* Pour l'habitation, la superficie moyenne considérée est de 85 m²



Terrain A - Jules & Henri								
Bâtiment	Usage proposé	Sup. Terrain (m²)	Emprise au sol (m²)	Nb. étages	Total sup. brut	Total sup. net	Nb. unités *	Sup. net (pi²)
	Activités commerciales saisonnières	1 519						
Sous-total		1 519	0	0	0	0	0	0

COS 0,00

Terrain B - Canada Malting								
Bâtiment	Usage proposé	Sup. Terrain (m²)	Emprise au sol (m²)	Nb. étages	Total sup. brut	Total sup. net	Nb. unités *	Sup. net (pi²)
		12 498						
B1	Commerces-RDC		366	1	366	293		3 152
	Bureaux / Ateliers			2	732	586		6 303
B2	Commerces-RDC		142	1	142	114		1 223
	Bureaux / Ateliers			3	426	341		3 668
B3	Bureaux / Commerces-RDC		377	1	377	302		3 246
	Lofts / Ateliers			6	2 262	1 810	21	19 479
B4	Salles d'exposition-RDC		463	1	463	370		3 987
	Bureau/commerces-RDC		463	1	463	370		3 987
	Lofts/ateliers			5	4 630	3 704	44	39 870
B5	Ateliers / Communautaires		461	1	461	369		3 970
	Lofts			6	2 766	2 213	26	23 819
B6	Espace culturel		458	1	458	366		3 944
	Tour		60	12	720	576		6 200
B7	Habitation silos		915	7	6 405	5 124	60	55 155
	Habitation silos			2	1 414	1 131	13	12 176
B8	Plex		812	4	3 248	2 923	32	31 465
B9	Multifamilial		704	8	5 632	4 618	54	49 711
B10	Multifamilial		388	12	4 656	3 818	45	41 096
Sous-total		12 498	5 609		35 621	29 027	296	312 451

COS 2,85

Terrain C - Brenntag								
Bâtiment	Usage proposé	Sup. Terrain (m²)	Emprise au sol (m²)	Nb. étages	Total sup. brut	Total sup. net	Nb. unités *	Sup. net (pi²)
		7 494						
C1	Plex		606	4	2 424	2 182	24	23 483
C2	Plex		303	4	1 212	1 091	12	11 741
C3	Multifamilial		904	6	4 993	4 179	49	44 987
C4	Multifamilial		722	8	5 776	4 736	56	50 982
C5	Multifamilial		675	5	3 375	2 768	33	29 789
C6	Multifamilial		388	12	4 656	3 818	45	41 096
Sous-total		7 494	3 598		22 436	18 774	218	202 078

COS 2,99

TOTAL	21 511	9 207	58 057	47 801	514	514 529
-------	--------	-------	--------	--------	-----	---------

COS 2,70

* Pour l'habitation, la superficie moyenne considérée est de 85 m²



REVENUS FISCAUX SCÉNARIO 1 – Conforme à la réglementation

TERRAIN A - JULES & HENRI (5020 Saint-Ambroise)

lot	Évaluation de l'immeuble	Revenus fiscaux actuel
1 573 141	129 400 \$	5 784 \$
SOUS-TOTAL		5 784 \$

TERRAIN B - CANADA MALTING (5022 Saint-Ambroise)

lot	Évaluation de l'immeuble	Revenus fiscaux actuel
1 573 561	960 400 \$	42 930 \$
1 573 562		
SOUS-TOTAL		42 930 \$

TERRAIN C - BRENNTAG (5070 et 5080 Saint-Ambroise)

lot	Évaluation de l'immeuble	Revenus fiscaux actuel
1 573 558	3 559 200 \$	159 096 \$
1 573 560	1 451 500 \$	64 882 \$
SOUS-TOTAL	5 010 700 \$	223 978 \$

TOTAL	272 692 \$
-------	------------

Scénario proposé 1

superficie nette habitation (m2)	Valeur totale, habitation **	superficie brute, commercial (m2)	Valeur totale, commercial**	Revenus fiscaux estimés*
0	0	négligeable	négligeable	négligeable
				5 784 \$

superficie nette habitation (m2)	Valeur totale, habitation **	superficie brute, commercial (m2)	Valeur totale, commercial**	Revenus fiscaux estimés*
37 998	94 995 300 \$	4 608	9 216 000 \$	1 599 396 \$
37 998	94 995 300 \$	4 608	9 216 000 \$	1 599 396 \$

superficie nette habitation (m2)	Valeur totale, habitation **	superficie brute, commercial (m2)	Valeur totale, commercial**	Revenus fiscaux estimés*
16 339	40 847 400 \$	0	0	510 593 \$
16 339	40 847 400 \$			510 593 \$

				2 115 773 \$
--	--	--	--	--------------

REVENUS FISCAUX SCÉNARIO 2 – Dérogatoire à la réglementation

TERRAIN A - JULES & HENRI (5020 Saint-Ambroise)

lot	Évaluation de l'immeuble	Revenus fiscaux actuel
1 573 141	129 400 \$	5 784 \$
SOUS-TOTAL		5 784 \$

TERRAIN B - CANADA MALTING (5022 Saint-Ambroise)

lot	Évaluation de l'immeuble	Revenus fiscaux actuel
1 573 561	960 400 \$	42 930 \$
1 573 562		
SOUS-TOTAL		42 930 \$

TERRAIN C - BRENNTAG (5070 et 5080 Saint-Ambroise)

lot	Évaluation de l'immeuble	Revenus fiscaux actuel
1 573 558	3 559 200 \$	159 096 \$
1 573 560	1 451 500 \$	64 882 \$
SOUS-TOTAL	5 010 700 \$	223 978 \$

TOTAL	272 692 \$
-------	------------

Scénario proposé 2

superficie nette habitation (m2)	Valeur totale, habitation **	superficie brute, commercial (m2)	Valeur totale, commercial**	Revenus fiscaux estimés*
0	0	négligeable	négligeable	négligeable
				5 784 \$

superficie nette habitation (m2)	Valeur totale, habitation **	superficie brute, commercial (m2)	Valeur totale, commercial**	Revenus fiscaux estimés*
44 115	110 286 250 \$	4 608	9 216 000 \$	1 790 533 \$
44 115	110 286 250 \$	4 608	9 216 000 \$	1 790 533 \$

superficie nette habitation (m2)	Valeur totale, habitation **	superficie brute, commercial (m2)	Valeur totale, commercial**	Revenus fiscaux estimés*
18 774	46 933 850 \$	0	0	868 276 \$
18 774	46 933 850 \$			868 276 \$

				2 664 594 \$
--	--	--	--	--------------

* le taux de taxation (2008) considéré est de 1,25/100\$ pour le résidentiel et de 4,47/100\$ pour le commercial

** La valeur totale est évaluée à 2500\$/m² pour le résidentiel et à 2000\$/m² pour le commercial



3.3 Intervention sur l'existant

La vision proposée vise une reconversion partielle et optimale des bâtiments. La restauration intégrale du complexe est difficile à réaliser. Ainsi, le recyclage de bâtiments est combiné à une mise en valeur partielles des équipements, des éléments structuraux et de certaines enveloppes d'édifices plus endommagés afin de préserver le patrimoine tout en permettant de viabiliser les investissements nécessaire au redéveloppement du site.

À cet effet, un accroissement de la densité peut être souhaitable, tant à l'intérieur des installations vacantes existantes que sur la section du lot à développer. Il est clair que l'état de dégradation avancé de certains bâtiments, la contamination anticipée du site et les délais à prévoir pour la mise en oeuvre du projet sont autant d'obstacles à la mise en valeur du site. Malgré cela, certains bâtiments justifient selon nous une conservation partielle ou quasi entière qui peut offrir une signature distinctive au projet.

D'une part, le recyclage des constructions plus récentes en béton est concevable moyennant une approche ingénieuse dans la conception et la conversion des espaces. C'est le cas des silos de béton et de la deuxième malterie située à l'est du lot. Ces bâtiments sont identifiés comme devant bénéficier d'un niveau de reconversion fort. D'autre part, certaines installations sont plus difficiles à réapproprier considérant la nature de leur structure et leur état général. Toutefois, ils bénéficient tout de même d'un niveau de reconversion fort en regard de leur intérêt patrimonial et architectural. Nous incluons dans cette catégorie les bâtiments de maçonnerie visibles de la rue Saint-Ambroise (du moins leur enveloppe) et plus particulièrement les silos de terracotta.

L'ensemble de l'ancienne malterie présente une difficulté de reconversion élevée. C'est pourquoi la proposition favorise une récupération partielle de ces bâtiments originaux. Les interventions envisagées varient en fonction de l'impact sur la notion d'ensemble du complexe et de l'état des différents bâtiments composant cet ensemble. La plupart de ceux-ci sont identifiés comme devant bénéficier d'une reconversion moyenne. Certains d'entre eux pourraient malgré tout être démolis ou fortement transformés. Dans tous les cas, certaines pièces associées au processus de transformation du malt (élévateurs à grains, convoyeurs, cuves, etc.) pourraient être maintenues en place ou mises en valeur de façon originale afin de bonifier le projet.

En considérant la destruction de certains bâtiments ou sections de bâtiments, il est fortement recommandé qu'une documentation visuelle et technique plus exhaustive soit exigée. Cela, dans l'optique de préserver la mémoire de ces espaces uniques sur lesquelles nous disposons somme toute, de peu d'informations.

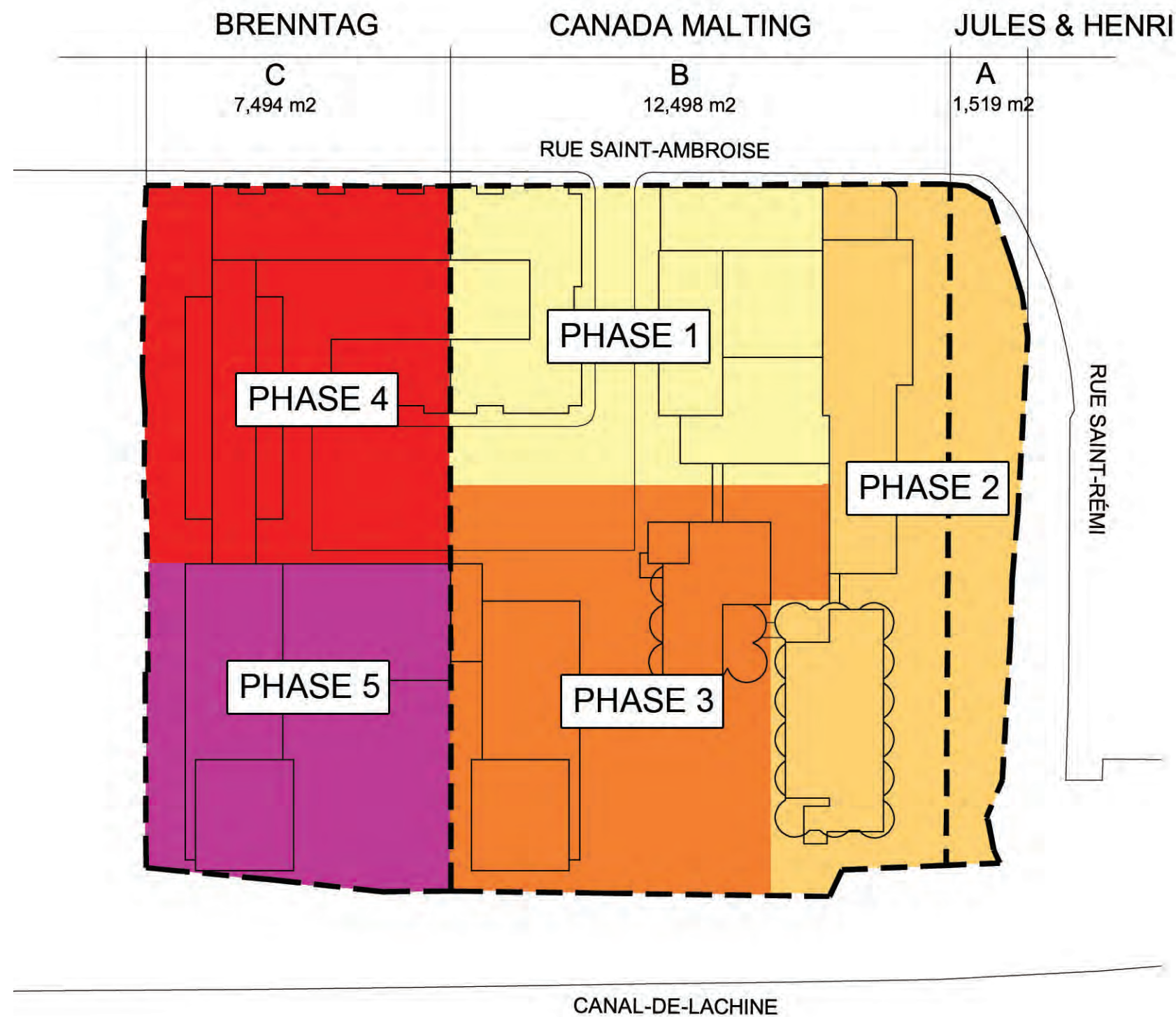


Hypothèse de conservation



Intérêt de conservation (voir p.27)





PHASES DE DÉVELOPPEMENT



3.4 Phases de développement

Les phases de développement proposées répartissent les investissements liés à la restauration et à la reconversion des bâtiments existants sur trois des différentes phases du projet. Cela a pour avantage de faciliter l'absorption des coûts, de promouvoir une image distinctive tout au long de la mise en vente du projet et de multiplier les opportunités de financements par des organismes privés et/ou publics, dont certains programmes sont renouvelables annuellement. La présente répartition du projet dans le temps permet également la mise en marché de différentes typologies à chacune des phases, ce qui contribue à élargir l'offre et à rejoindre différentes clientèles.

Compte tenu de l'état critique des bâtiments, certaines interventions doivent être mise en œuvre rapidement afin de ne pas compromettre la faisabilité du projet.

- Autoriser la démolition de certains bâtiments ou sections de bâtiments sous condition que les travaux de protection des édifices à conserver sont planifiés et mis en œuvre
- Assurer la relocalisation de l'industrie chimique Brenntag
- Procéder au remembrement des terrains pour faciliter et harmoniser le projet



Conclusion

Le site de l'ancienne industrie Canada Malting Co. fait partie intégrante du paysage urbain montréalais depuis plus d'un siècle. Détruire ce témoin de l'ère industrielle altérerait définitivement le caractère unique de cette portion de la ville. Les anciennes installations bénéficient d'une visibilité importante à l'échelle métropolitaine, tant à partir du réseau autoroutier qu'au fil du parcours historique du canal de Lachine. Miser sur cette visibilité dans l'optique d'une reconversion peut donner un souffle nouveau à ce quartier du Sud-Ouest.

L'enjeu de conservation de ce patrimoine industriel se trouve aujourd'hui à un moment charnière. Il s'agit de l'ultime chance de voir à la reconversion du complexe. Rapidement, cette possibilité sera fortement menacée par l'état de certains bâtiments. Par conséquent, il est clair que des actions doivent être prises rapidement afin d'arrêter le processus de détérioration en cours. Cela est particulièrement criant pour les bâtiments originaux dont l'intérêt patrimonial est de premier ordre.

Compte tenu des nombreux obstacles à la reconversion, toute aide financière ou tout support gouvernemental est souhaitable afin de faciliter la mise en œuvre du projet. La vision présentée est réaliste, mais certes ambitieuse. Elle est de l'envergure du complexe industriel de la Canada Malting Co.



Recommandations :

Constituer un comité d'étude composé d'intervenants publics et privés pour :

- Conclure une entente afin de poursuivre les efforts de mise en valeur;
- Mettre en place des stratégies et des actions;
- Définir les modes de financement (publics et privés).

Dégager les fonds nécessaires afin de réaliser les études, telles que :

- Étude patrimoniale exhaustive afin de bien documenter le complexe de la Canada Malting Co. et évaluer sa valeur patrimoniale;
- Étude sur l'état des bâtiments afin de déterminer les mesures préventives pour préserver les bâtiments et stopper leur détérioration;
- Concept architectural pour l'ensemble du site et étude pro forma avec les partenaires privés et publics.



Documents consultés

ARCHEMI (1995), *Inventaire et évaluation des ressources culturelles; Canal de Lachine*, Rapport synthèse effectué pour Parcs Canada, 2 novembre 1995.

CONSORTIUM ATELIER BRAQ/ ATELIER IN SITU (2003), *Étude de caractérisation des secteurs ouest et sud-ouest de la Ville de Montréal*, Rapport préparé pour la Ville de Montréal, 26 mars 2003.

GROUPE DBSF (2000), *Étude des potentiels de développement récréo-touristique du canal de Lachine et de ses abords*, Rapport effectué pour la Corporation du Pôle des Rapides, février 2000.

GROUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDUC (2002), *Document d'appui au projet de réaménagement du pôle Gadbois dans le cadre du programme de renouveau urbain*, document préparé pour l'arrondissement du Sud-Ouest, Ville de Montréal, avril 2002.

PARCS CANADA (2004), *Lieu historique du canal de Lachine*; Plan directeur, mai 2004.

PATRIMOINE CNADIEN (1996), *Canal de Lachine; enjeux et orientations: planifications des aires patrimoniales*, janvier 1996.

POITRAS, C. ET H. BÉRUBÉ (2004), *Étude historique du développement urbain. L'axe du canal de Lachine - Partie Sud-Ouest*, INRS-Urbanisation, Culture et Société, document réalisé pour la Ville de Montréal, 20 janvier 2004.

REGROUPEMENT POUR LA RELANCE ÉCONOMIQUE ET SOCIALE DU SUD-OUEST (2000), *Forum canal de Lachine: Le canal de Lachine, une voie d'avenir pour le Sud-Ouest*, mai 2000.

SERVICE DE LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE URAIN (2004), *Évaluation du patrimoine urbain, Ville de Montréal - Arrondissement Sud-Ouest*, 5 mai 2004.

SOCIÉTÉ BIANCAMANO, BOLDUC (2000), *Concept d'aménagement et stratégie d'encadrement du développement du secteur situé au sud de la rue Saint-Ambroise*, Rapport effectué pour la Ville de Montréal, janvier 2000.

SOCIÉTÉ BIANCAMANO, BOLDUC (1999), *Étude sur le potentiel des espaces situés au sud de la rue Saint-Ambroise à Saint-Henri*, Étude effectuée pour le Bureau de projet du Canal de Lachine, la Ville de Montréal et le Regroupement pour la relance Économique du Sud-Ouest (RÉSO), mars 1999.

VILLE DE MONTRÉAL (2000), *Mise en valeur des abords du canal de Lachine; concept d'aménagement du secteur Saint-Ambroise; Synthèse des orientations et des propositions*, juillet 2000.

VILLE DE MONTRÉAL (1996), *La mise en valeur du canal de Lachine; la réouverture du canal, la navigation et les interventions urbaines*, avril 1996.

VILLE DE MONTRÉAL (inconnue), *La mise en valeur du canal de Lachine; Un projet intégré de développement*, date inconnue.

VILLE DE MONTRÉAL (2004), *Plan d'urbanisme de Montréal*, novembre 2004.

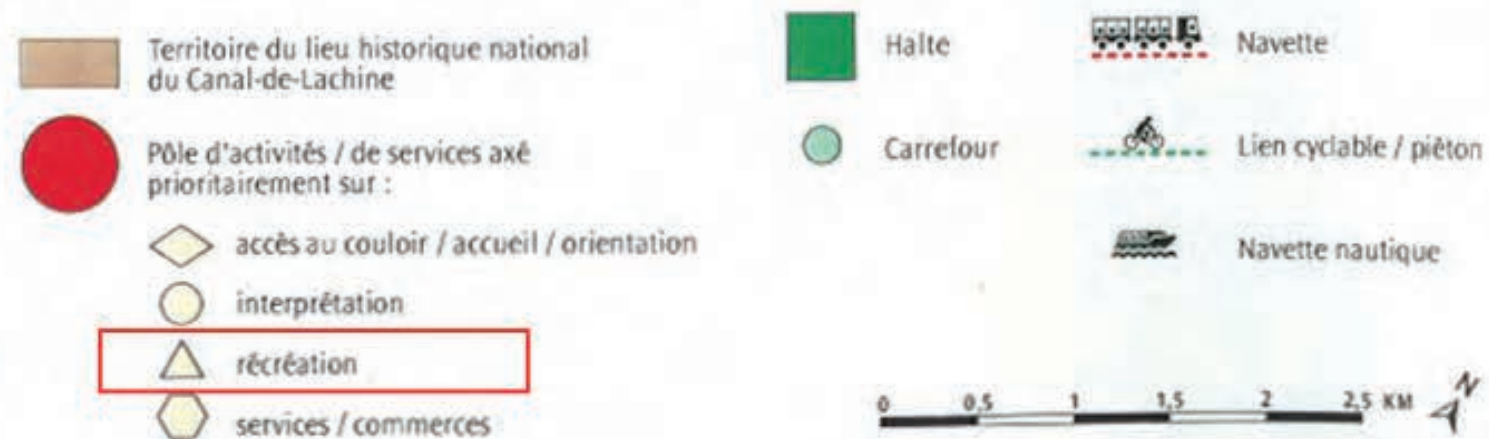
VILLE DE MONTRÉAL (2005), *Plan d'urbanisme de Montréal, partie II: chapitre 12*, août 2005.

Site officiel de l'Agence Parcs Canada: www.pc.gc.ca

Diverses autres sources pour les images et les précédents.



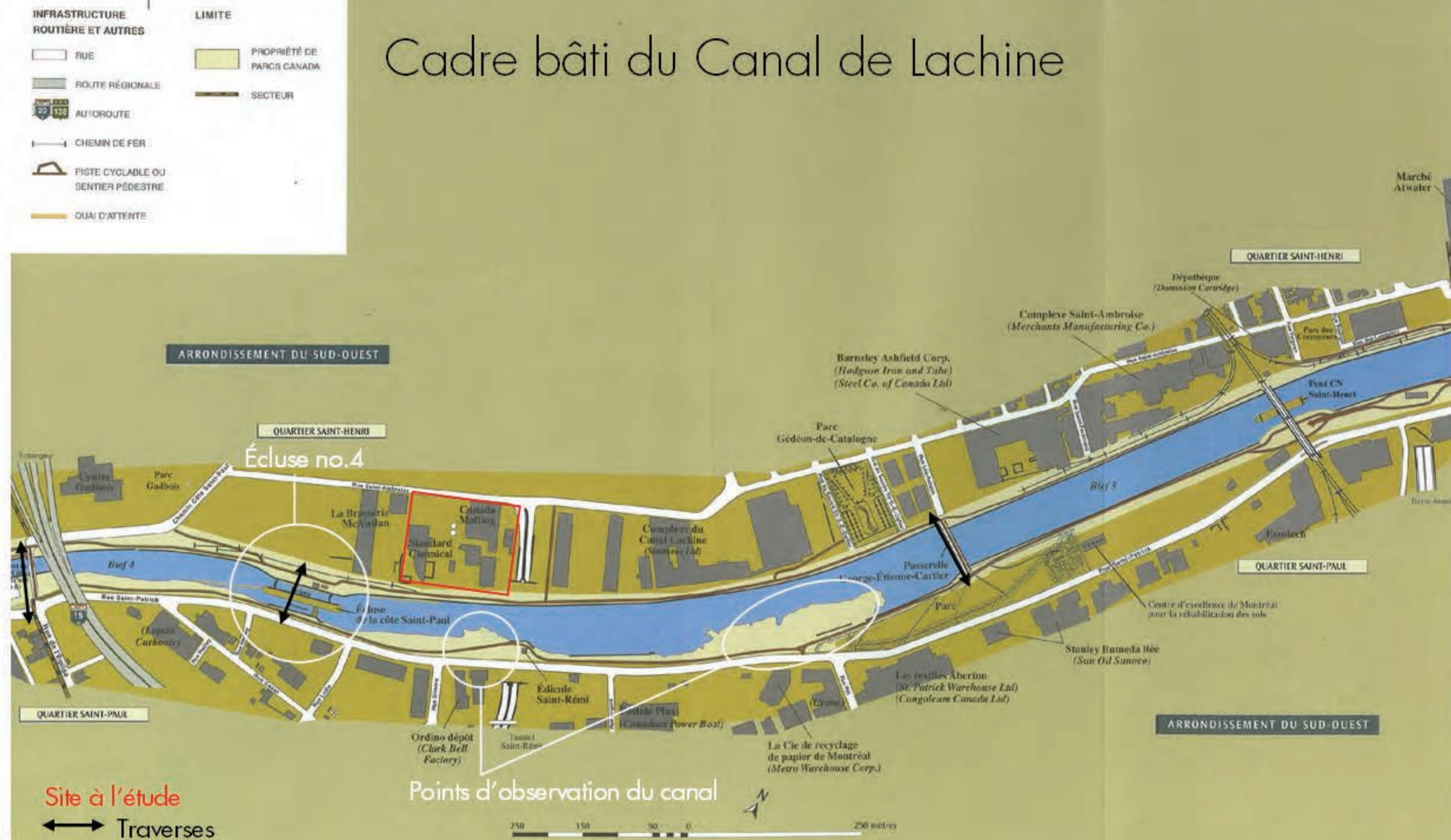
● Localisation du site à l'étude



Plan directeur du canal de Lachine,
Parcs Canada

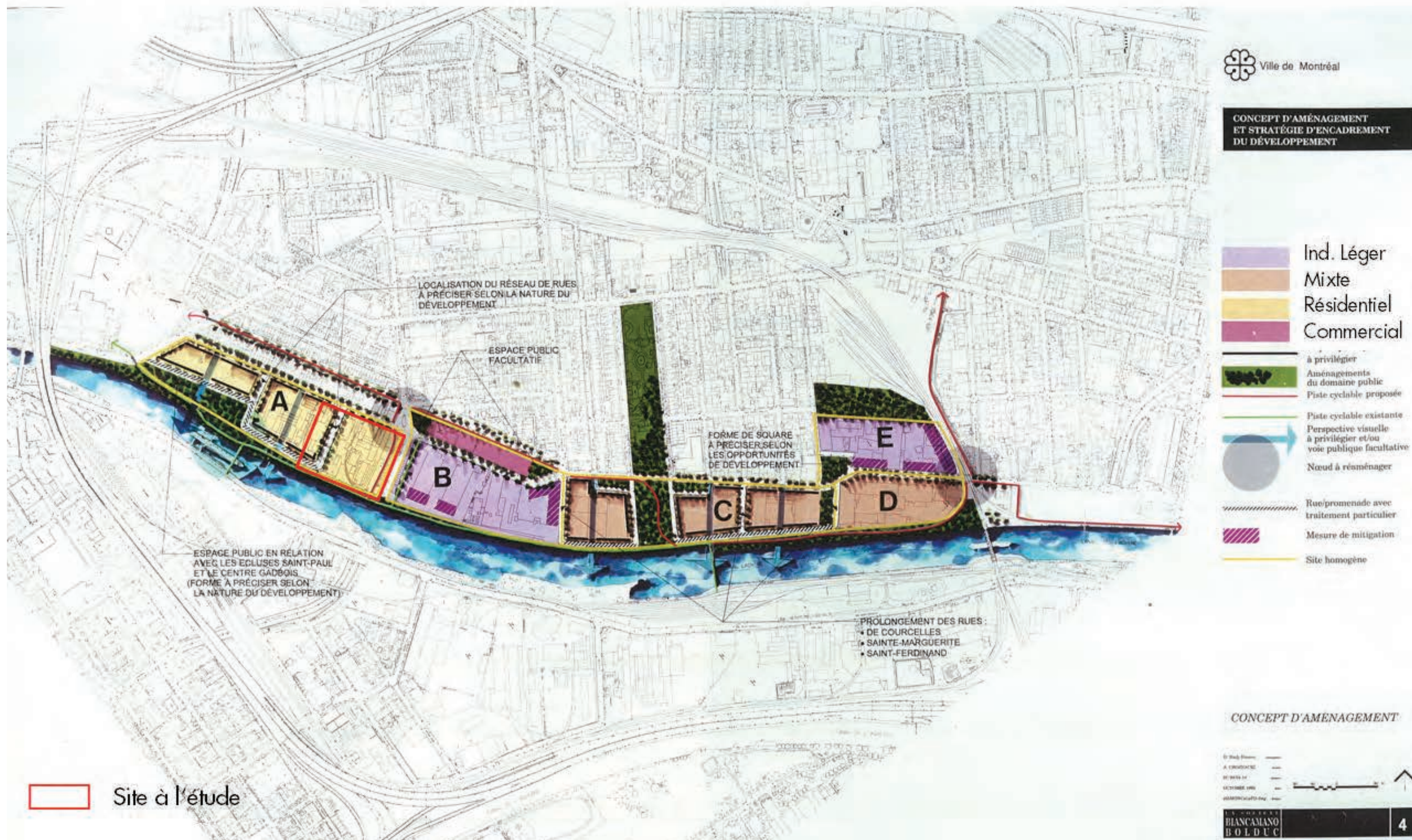


Cadre bâti du Canal de Lachine



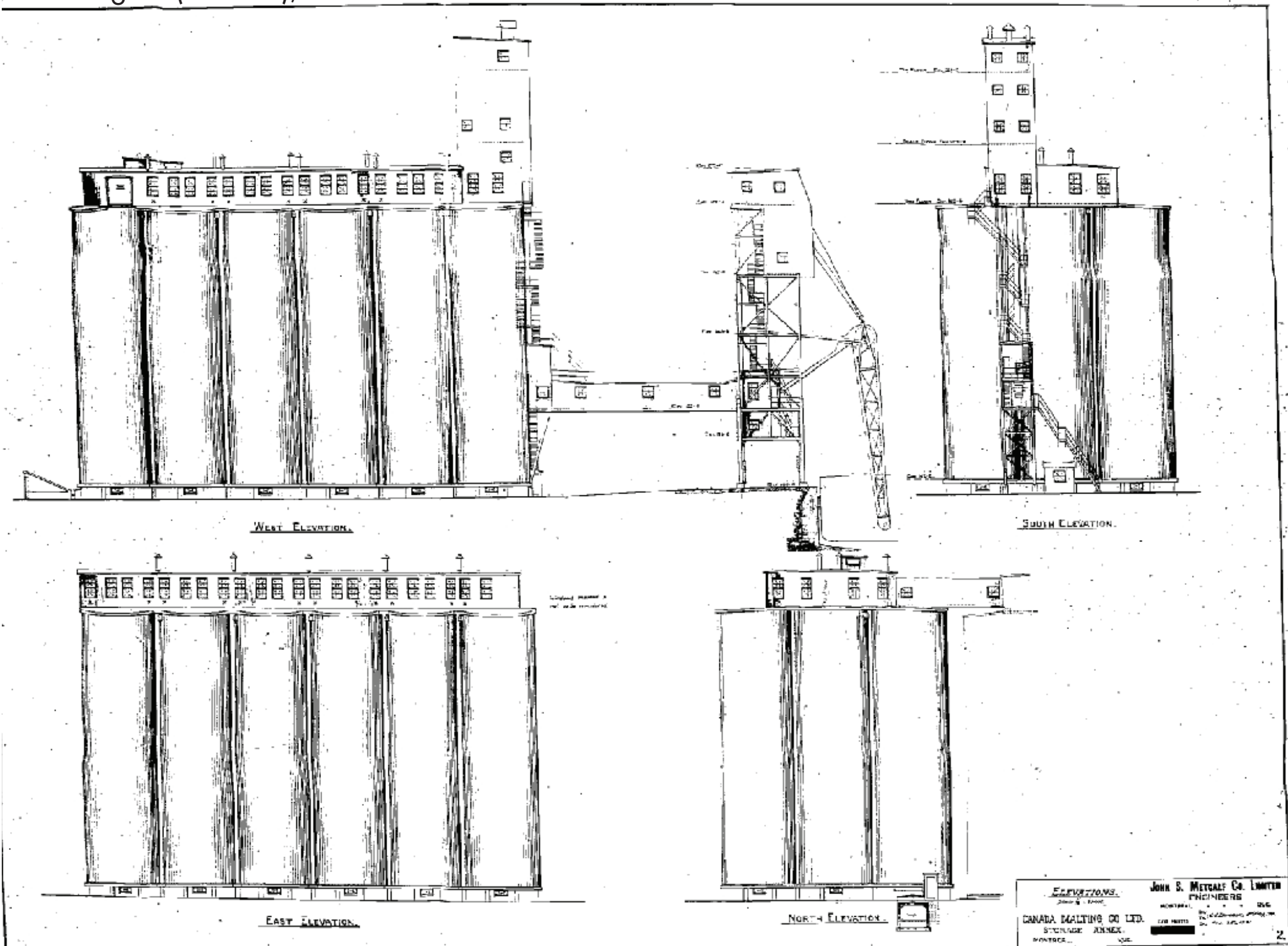








Élévations des silos en béton
et d'une grue (démolie), 1931





Montréal, le 7 février 2008

Madame Nancy Shoiry
Chef de division
Direction de l'aménagement urbain et
Services aux entreprises
Arrondissement du Sud-Est
815, rue Bel-Air, 1er étage
Montréal (Québec)
H4C 2K4

OBJET : CANADA MALTING CO.
5052, Saint-Ambroise, Montréal
Notre dossier : M110059

Madame Shoiry,

Faisant suite à votre demande nous avons effectué une évaluation structurale sommaire de l'état de la structure des bâtiments existants. Notre mandat consiste à effectuer une visite des lieux avec les urbanistes et architectes du Groupe Cardinal Hardy, participer à une rencontre avec eux pour discuter des observations recueillies lors de la visite des lieux et préparer un rapport sommaire de quelques pages décrivant l'état général de la structure des différentes portions des édifices et donner notre opinion sur la nécessité ou pas de démolir des portions des édifices.

La visite des lieux a duré environ 3 heures. Il ne s'agit donc pas d'une inspection exhaustive des édifices mais plutôt un survol rapide. Les bâtiments ont été construits en deux phases. La première phase est l'ancienne malterie (à l'ouest du site). Elle a été construite en 1905. Les murs des édifices sont en maçonnerie et les planchers sont en briques et béton, et les poutres sont en acier. Les silos sont en maçonnerie.

La deuxième phase (à l'Est du site) a été construite en 1961. Il s'agit d'une malterie plus moderne. La structure est généralement en béton armé. Les murs extérieurs des édifices et les silos sont en béton armé. Les planchers sont en brique et béton et les poutres sont en acier. Les bâtiments sont désaffectés et laissés à l'abandon depuis plusieurs années.

1600, boul René Lévesque ouest, 16e étage, Montréal (Québec) Canada H3H 1P9
Téléphone : (514) 340-0046 ~ Fax : (514) 340-1337 ~ www.genivar.com



Nos observations sont les suivantes :

1. Construction 1905 (Ancienne Malterie)

- Le bâtiment est généralement dans un état de dégradation avancé;
- Les murs de maçonnerie de l'enveloppe extérieure de même que les poutres d'acier et les briques de terracotta des planchers ont subi des dommages importants. Ces dommages ont été causés par l'infiltration d'eau et les cycles de gel et dégel;
- À plusieurs endroits, les briques de terracotta des planchers se sont détachés et il y en a plusieurs qui sont brisées;
- Les poutres d'acier qui supportent les planchers sont très rouillées;
- Les murs en brique de l'enveloppe extérieure sont lézardés en plusieurs endroits et les joints sont effrités. En quelques endroits, il y a des portions de parapet et de mur qui sont éventrées;
- Les silos sont en maçonnerie. Ils sont constitués de bloc armés et d'un revêtement de terracotta glacé à l'extérieur. Nous avons observé qu'il y a des blocs de revêtement en terracotta extérieur qui sont éclatés.

2. Construction 1961 (Malterie plus moderne)

- La structure est généralement béton armé, il y a cependant des zones où les planchers sont en brique de terracotta et béton sur le dessus. Des poutres d'acier supportent ces planchers;
- En plusieurs endroits, le terracotta est endommagé, les planchers sont défoncés et les poutres d'acier sont rouillées;
- Les murs extérieurs sont en béton apparents. Le béton semble visuellement relativement sain mais à plusieurs endroits, il y a eu effritement et décollement du recouvrement de béton sur l'acier d'armature;
- Le béton des silos semblent visuellement relativement sain de l'extérieur.

3. Conclusions

Nous sommes d'opinion que l'état de dégradation des planchers de la construction 1905, est tel qu'il sera difficile de les conserver. En ce qui concerne les murs de maçonnerie de l'enveloppe extérieure, il sera possible de les conserver mais il faudra les supporter latéralement lors de la démolition des planchers et il faudra effectuer des travaux majeurs de réparation et de repointage des joints.



2008 02 07

GENIVAR Société en commandite

Mme Nancy Shoiry
Notre dossier : M110059

Les silos en maçonnerie qui datent de la même époque nécessiteront aussi des travaux importants de réparation. Il faudra aussi s'assurer que les armatures n'ont pas été endommagées par les infiltrations d'eau.

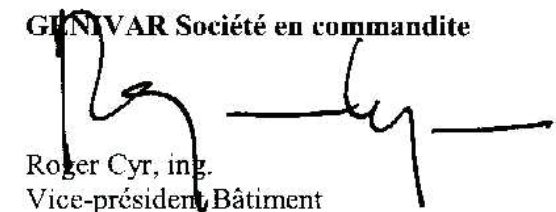
En ce qui concerne la construction 1961, il y a plusieurs planchers qui sont en très mauvais état. Ils devront probablement être démolis. La structure de béton nécessitera des travaux de réparation aux endroits où le recouvrement de béton sur l'armature a éclaté.

Nous annexons à la présente quelques photographies que nous avons prises lors de notre visite sur place.

Nous espérons le tout à votre entière satisfaction et demeurons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Mme Shoiry, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

GENIVAR Société en commandite


Roger Cyr, ing.
Vice-président Bâtiment
Montréal et Ouest du Québec

RC/cc

p.j. : Photos

M:\Projets\word\Let_M110059_rapport.doc





Crédits

Arrondissement Sud-Ouest, Ville de Montréal

Direction de l'aménagement et des services aux entreprises

Nancy SHOIRY,
Gilles Domingue,

Chef de division,
Architecte à la planification

Groupe Cardinal Hardy

Aménagement et design urbain

Michel DUFRESNE,
Guy PELLETIER,
Gérardo PEREZ,
Audrey GIRARD,
Daniel DURAND,

urbaniste, associé responsable
urbaniste
architecture et urbanisme, chargé de projet
stagiaire en urbanisme
Technicien senior en architecture

Genivar

Ingénierie

Roger Cyr,

Ingénieur

