The background of the page is a watercolor illustration of various leaves and branches. The leaves are in shades of green, yellow, orange, red, and blue, scattered across the white background. The branches are thin and dark, creating a delicate, naturalistic pattern.

Evergreen Brick Works et la PPU des Faubourgs :
Un modèle exemplaire pour une ville plus écologique

Préparé par Pascale Cardin

Remis le 22 octobre 2020
À l'Office de consultation publique de Montréal



Table des matières

Le Site Evergreen Brick Works.....	5
À propos.....	5
Financement.....	7
La Brasserie Molson.....	8
Similitudes entre les deux sites.....	8
Les « promesses » des acheteurs.....	8
Recommandations pour le site de la Brasserie Molson.....	9
Des espaces verts naturels.....	9
Un marché de fermiers et d'artisans.....	9
La conversion des bâtiments d'origine en centre communautaire.....	10
Une piscine municipale certifiée LEED durable.....	10
L'importance pour la Ville de Montréal et pour les résidents du Centre-Sud.....	11
Une ville ouverte aux familles et aux animaux.....	11
Verdissement.....	11
Équipe de consultants Evergreen.....	11
Spécialistes.....	11
Annexe.....	12
Photos.....	12

Bonjour,

Je souhaite partager avec vous quelques informations concernant l'organisme Evergreen Brick Works (EBW), un OBNL situé à Toronto, qui a fait un travail exceptionnel en donnant une nouvelle vie à une ancienne usine de briques au nord du centre-ville, en bordure du Don Valley Parkway. Je crois que ce projet a plusieurs points en commun avec la PPU des Faubourgs, plus spécifiquement, concernant la revitalisation de l'espace autrefois occupé par la Brasserie Molson.

Lorsque j'ai vécu à Toronto il y a quelques années, je fréquentais souvent cet endroit à titre de visiteur et bénévole. Ils ont un grand nombre de programmes, dont :

- 6 grands jardins de plantes indigènes, accompagnés d'une tournée guidée audiovisuelle ;
- Un potager, une serre, une ferme intérieure « verticale », un espace de vermicompostage, et deux salles de cours de cuisine, une intérieure et une extérieure ;
- Un centre du jardin (pépinière) ;
- Une multitude d'espaces pour les événements ;
- Le [Café Belong](#), un café bio exceptionnel avec une terrasse et une offre saisonnière ;
- Un kiosque d'entretien de vélo libre-service, où ils offrent aussi des cours (le site est d'ailleurs relié à une immense piste cyclable qui traverse la ville de Toronto Nord/Sud) ;
- Un terrain de jeux 100% naturel pour les enfants (accessible au public les fins de semaine, et utilisé pour des activités académiques la semaine), des [camps de jour](#) qui mettent en vedette l'écologie et le « [Nature School](#) », une école de la nature qui est dédiée à l'apprentissage en plein air ;
- Les anciens fourneaux à brique du Don Valley Brick Works Company, qui ont été reconvertis en musée afin de préserver l'historique patrimoniale du site ;
- Une patinoire (qui se convertit en un lieu de rassemblement additionnel en été) ;
- Les pavillons où prennent place le marché de fermiers chaque samedi, le marché des artisans chaque dimanche et le marché d'hiver ;

- Un parc de 16.5 hectares avec des sentiers, des arbres matures, des étangs et de la verdure, où les gens peuvent se promener (et qui maintenant abrite plusieurs animaux sauvages grâce à son efficace conservation) ;
- Un centre de recyclage pour les électroniques (pour ne pas que les gens aient à se déplacer dans des écocentres et les encourageant ainsi à mieux recycler les objets domestiques) ;
- Un réseau sans-fil gratuit sur l'ensemble du site, afin que les gens puissent profiter des tournées audiovisuelles, et
- Une navette afin de se rendre sur le site à partir du métro.

Je crois personnellement que leurs initiatives servent de modèle exemplaire pour unifier les gens de la ville avec un mode de vie plus écologique, et en tant que résidente dans l'Est du Vieux-Montréal et du Village, mon plus grand plaisir serait d'avoir une espace comme celui-ci à Montréal. Cela fait plusieurs années que j'en parle à mon entourage, et quand j'ai appris en juin 2019 que l'usine Molson avait été vendue en partie à la Ville de Montréal, je me suis donné l'objectif de pousser pour ce projet et d'y participer dans la mesure du possible, que ce soit en aidant à trouver le financement, en servant de liaison entre la Ville de Montréal et l'organisme Evergreen, ou autre.

Pour conclure, je souhaite sincèrement que vous aurez la chance de visiter cet endroit si ce n'est pas encore fait. Si vous, ou les développeurs qui prendront en charge le projet Molson, avez le pouvoir d'y mettre en place quelques initiatives semblables, je crois que vous rendrez un immense service aux résidents de ce secteur et aux Montréalais en général.

Dans les pages qui suivent, j'ai inclus mes recommandations pour le site en préparation pour la séance d'opinions le 28 octobre 2020.

Merci pour votre lecture et je vous prie d'agréer mes salutations distinguées,

Pascale Cardin

Fondatrice et propriétaire, L'armoire de Cuisine

Le Site Evergreen Brick Works

À propos

Evergreen Brick Works est une ancienne usine à briques et une carrière qui ont été reconvertis en parc (dont trois étangs, une grande prairie et une petite forêt) et en centre communautaire et culturel, axés sur l'environnement et le développement durable. Le site accueille plus de 500,000 visiteurs par année et fait intégralement partie de l'histoire de Toronto, puisque ce sont les briques de la Don Valley Brick Works Company qui ont bâti la majorité de cette ville.

Grâce à la collaboration entre les firmes d'architectes Du Toit Allsopp Hiller (DTAH) et Diamond and Schmitt, Evergreen Brick Works a par la suite gagné plus de 17 prix d'architecture pour la [construction durable](#) des lieux, notamment :

- Un système de chauffage géothermique et solaire afin de collecter et stocker la chaleur pour s'en servir durant les mois d'hiver. Celui-ci sert aussi à chauffer et refroidir d'autres bâtiments sur le site, créant ainsi un campus presque zéro carbone ;
- Un système d'éclairage intelligent, des cheminées solaires, un toit vert et des chauffe-eau solaires thermiques ;
- La réutilisation des matériaux de l'infrastructure déjà en place ;
- Le rétablissement des sols et des eaux souterraines contaminés, et
- Un système unique de plancher surélevé, en combinaison avec des stratégies d'aménagement paysager à faible impact, pour la gestion des inondations et des eaux pluviales.

Cette vidéo YouTube ([lien](#)), ainsi que l'autre document que j'ai joint, intitulé *Transformation : The Story Of Creating Evergreen Brick Works*, aideront à expliquer de la création de EBW.

Nous comprendrons rapidement que le projet a pris 8 ans à mettre sur pied, suite à la décision de le mettre en œuvre. Cependant, ils n'avaient pas de modèle sur lequel se baser. Contrairement, Montréal peut se servir de ce projet comme modèle et même s'appuyer sur leur équipe de [consultants](#) afin de nous aider dans nos démarches et apprendre de leurs erreurs.

Historique

1984 L'usine ferme. Aujourd'hui, le Don Valley Brick Works est composé de 16 bâtiments patrimoniaux restants et d'un parc public adjacent de 16 hectares, connu sous le nom de Weston Family Quarry Garden, qui comprend des zones humides, des sentiers de randonnée et des prairies de fleurs sauvages.

1986 Le terrain est exproprié par la ville de Toronto et le Toronto and Region Conservation Authority (TRCA), avec le soutien clé de divers paliers de gouvernement.

1990 L'usine abandonnée devient un terrain de jeu pour les explorateurs urbains, les fêtards et les photographes.

1991 Evergreen commence à diriger les activités de plantation d'arbres dans le bassin hydrographique du Lower Don.

1992 La première phase de développement du parc est entreprise avec le soutien de la Ville, TRCA, ainsi qu'un don privé important de la Fondation Weston.

1998 Evergreen faisait partie d'une poignée de groupes aidant à planter les prés de fleurs sauvages dans ce qui est maintenant le Weston Family Quarry Garden.

2002 Evergreen commence à explorer les idées qui prennent maintenant forme en tant que nouveau centre environnemental.

2006 Ouverture du premier marché fermier d'Evergreen Brick Works et de la programmation estivale ouverte au public.

2008 Par un matin froid et clair de décembre, les travaux d'inauguration ont été célébrés et la construction a commencé.

2009 La programmation estivale des samedis ensoleillés a attiré les visiteurs de tous âges pour la cuisine locale, le jardinage et « l'éco-art ».

2010 Evergreen Brick Works a ouvert ses portes comme une démonstration vivante toute l'année de la façon dont le passé et le présent peuvent travailler ensemble pour créer des modèles plus verts de vie urbaine.

Financement

Le projet Evergreen Brick Works et la restauration du site a coûté 55 millions de dollars et s'est étendu entre 1994 et 2010. Un projet de cette envergure n'a pas eu le choix d'être financé par une multitude d'organismes différents, les plus importants participants étant :

- Le Canada Strategic Infrastructure Fund (fonds fédéral) (\$ 20 millions) ;
- Le Gouvernement de l'Ontario (\$ 10 millions) ;
- La famille Weston, et
- La Ville de Toronto (Toronto and Region Conservation Authority).

Le projet Molson est beaucoup plus petit que EBW, cependant les sources de financement locales envisageables incluent notamment :

- La Ville de Montreal
- Le Gouvernement provincial
- Le Gouvernement fédéral
- La Sepaq
- Groupe Selection / Groupe Montoni, et
- D'autres donateurs privés¹, tels que :
 - La Fondation de la famille Molson
 - La Fondation de la famille Coutu
 - La Fondation de la famille Desmarais
 - La Fondation de la famille Bronfman
 - La Fondation de la famille Saputo
 - La Fondation de la famille Chagnon

De plus, la formation d'une fondation ou d'un OBNL peut aider à mettre en place cette initiative, et présente aussi des avantages fiscaux importants.

¹ Why the Molsons, Bronfmans and Saputos give away millions every year, Montreal Gazette ([lien](#))

La Brasserie Molson

Similitudes entre les deux sites

Quand j'ai entendu la nouvelle que le site Molson avait été vendu en partie à la Ville de Montréal, je n'ai pas pu m'empêcher de faire des rapprochements entre les deux sites : leur historique et leur composition, mais aussi le potentiel de la taille du site pour en faire une destination éducative, qui rassemble, revigore et apaise les esprits.

Les « promesses » des acheteurs

En 2019, Radio-Canada annonce que « la Municipalité acquiert pour 6,7 millions de dollars un terrain de **4850 mètres carrés**, situé dans la **partie ouest** du site, près de la rue Ahmerst (Atateken). Quelque **3000 mètres carrés** serviront à construire une **école** ainsi que des **espaces communautaires, sociaux ou institutionnels**. La différence, soit 1850 mètres carrés, servira au projet d'habitation mis en œuvre par la SHDM. Ces logements contribueront à l'atteinte des objectifs d'inclusion du promoteur, précise-t-on. Le prix d'achat inclut d'ailleurs la déconstruction, la réhabilitation et la desserte en infrastructures du site. »²

Dario Montoni, président du Groupe Montoni :

« Qu'il s'agisse de résidences, de commerces ou d'espaces de bureaux, toutes les facettes de ce vaste projet seront autant d'occasions d'illustrer notre souci du détail et de la qualité, **guidé par notre engagement en faveur du développement durable**. Tout dans ce vaste projet marque une occasion exceptionnelle de démontrer ce qui a toujours défini Montoni et son équipe depuis sa fondation. »

Normand Bélanger, président-directeur général du Fonds immobilier de solidarité FTQ :

² L'avenir des terrains de Molson à Montréal est scellé, Radio-Canada, Jérôme Labbé, 5 juin 2019 ([lien](#))

« La brasserie Molson est un témoin privilégié de l'histoire industrielle et ouvrière de la métropole. Le site demeurera non seulement un pôle d'emploi important, mais il **se transformera aussi en un secteur vivant et animé par des clientèles diverses.** »

Frederic Landtmeters, président et chef de la direction de Molson Coors Canada :

« Nous sommes très heureux de pouvoir conclure cette entente avec des partenaires du calibre de Groupe Sélection, de Montoni et du Fonds immobilier de solidarité FTQ. Il va sans dire que Molson Coors est très attachée à son site d'origine situé sur l'île de Montréal, et le processus de vente s'est fait de façon rigoureuse afin **d'assurer un legs aux Montréalais** dont Molson peut être fière. »

Recommandations pour le site de la Brasserie Molson

Tel que mentionné, ce 3,000 pieds carrés acquis par la Ville de Montréal est beaucoup plus petit comparativement au site d'EBW. Tous les aménagements existants ne sont donc pas possibles et oblige de faire des choix. D'après moi, les initiatives les plus pertinentes sont les suivantes :

Des espaces verts naturels

En collaboration avec Le Jardin Botanique de Montréal, il serait intéressant de construire :

- Un parc 100% naturel, avec des plantes indigènes, des arbres qui pourront devenir matures et un [étang naturel](#) ;
- Un camp de jour où les jeunes peuvent apprendre à propos de l'écologie, du développement durable, des jardins où les gens peuvent marcher et se sentir en nature, et
- Un potager communautaire.

Un marché de fermiers et d'artisans

Il y a une surabondance de visiteurs pendant l'été dans les marchés publics d'Atwater et de Jean-Talon. Le site Molson se trouve à être à plus de 30 minutes en transport en commun

de ces 2 marchés. C'est une bonne opportunité aussi de faire valoriser nos produits locaux, tel qu'annoncé à maintes reprises lors de la pandémie.

Comme au Evergreen Brick Works, c'est pertinent d'avoir un marché de fermiers et/ou d'artisans et/ou botanique les fins de semaine dans un pavillon prévu à cet effet.

La conversion des bâtiments d'origine en centre communautaire

Un centre communautaire peut comprendre plusieurs aspects, tel que les camps de jour, un kiosque pour l'entretien de vélos, un café et un centre de recyclage pour les petits déchets domestiques électroniques, par exemple.

Il serait pertinent de convertir une portion de la Brasserie Molson en un centre d'événements qui préservera et mettra en valeur le patrimoine historique du bâtiment et de l'équipement original, et qui pourra être loué par le public pour des événements corporatifs, mariages, municipaux, etc.

Une piscine municipale certifiée LEED durable

La natation est reconnue comme étant un des meilleurs sports que les adultes peuvent pratiquer. Les bénéfices sont nombreux, incluant une meilleure flexibilité et un meilleur cardio, un impact limité sur l'ossature, sans mentionner l'effet de relaxation et l'allègement du stress. Cependant, les piscines, et surtout, leurs horaires de natation, sont limités à Montréal. Il y a 5 piscines intérieures dans l'arrondissement Ville-Marie pour une population de 89,170 résidents. Le Vieux-Port est un quartier où s'installent plusieurs gens d'âge avancé, qui pourraient bénéficier de pratiquer le sport de la natation, mais on n'y retrouve aucune piscine municipale.

Dans le cadre de ce projet, je recommande l'inauguration d'une piscine municipale au sel marin (le sel marin a les mêmes propriétés désinfectantes que le chlore) et géothermique, certifiée LEED, [avec ossature en bois](#), qui comprend aussi une piscine extérieure et une pataugeoire pour enfants.

L'importance pour la Ville de Montréal et pour les résidents du Centre-Sud

Une ville ouverte aux familles et aux animaux

Les gens quittent le centre-ville parce que les habitations ne sont pas adéquates pour les familles. Si nous voulons que les familles s'y installent, il faut non seulement diversifier les types de résidences (contrairement à la construction unique de tours à condo), mais il faut aussi construire des espaces communautaires pour ceux-ci, ces suggestions sont donc très pertinentes.

Verdissement

Avec la construction de condos vient la perte de verdure et d'arbres, ce qui crée davantage d'îlots de chaleur et de gaz à effet de serre. Oui il faut augmenter les espaces verts, mais les espaces verts sont souvent sur-aménagés. Evergreen met l'emphase sur l'aspect naturel de ses jardins en utilisant des espèces indigènes, en restreignant le gazon et en plantant des arbres qui sont maintenant matures et viennent alléger et compléter la structure industrielle du bâtiment d'origine.

Équipe de consultants Evergreen

Je tiens à préciser que je n'ai aucun lien personnel ou professionnel avec cet organisme, outre le bénévolat que j'ai fait en 2014-2015. Cependant, en préparant ce document, j'ai compris que l'organisme fait plusieurs projets à travers le Canada et aux États-Unis. Ils ont les ressources disponibles et un équipe de consultants afin d'aider d'autres villes canadiennes à mettre en place des programmes d'urbanisme écologique.

Spécialistes ([lien](#))

Cam Collyer, Outdoor Learning & Play, School Ground Design ccollyer@evergreen.ca

Robert Plitt, Urban Innovation, Future Cities rplitt@evergreen.ca

Alireza Anvari, Sr. Manager, Energy & Sustainability aanvari@evergreen.ca

Annexe

Photos



« La brasserie Molson entièrement rasée ? » publié par le Journal Métro, 24 octobre 2018



Le café Belong et sa terrasse en été



Plan du site complet d'Evergreen Brick Works



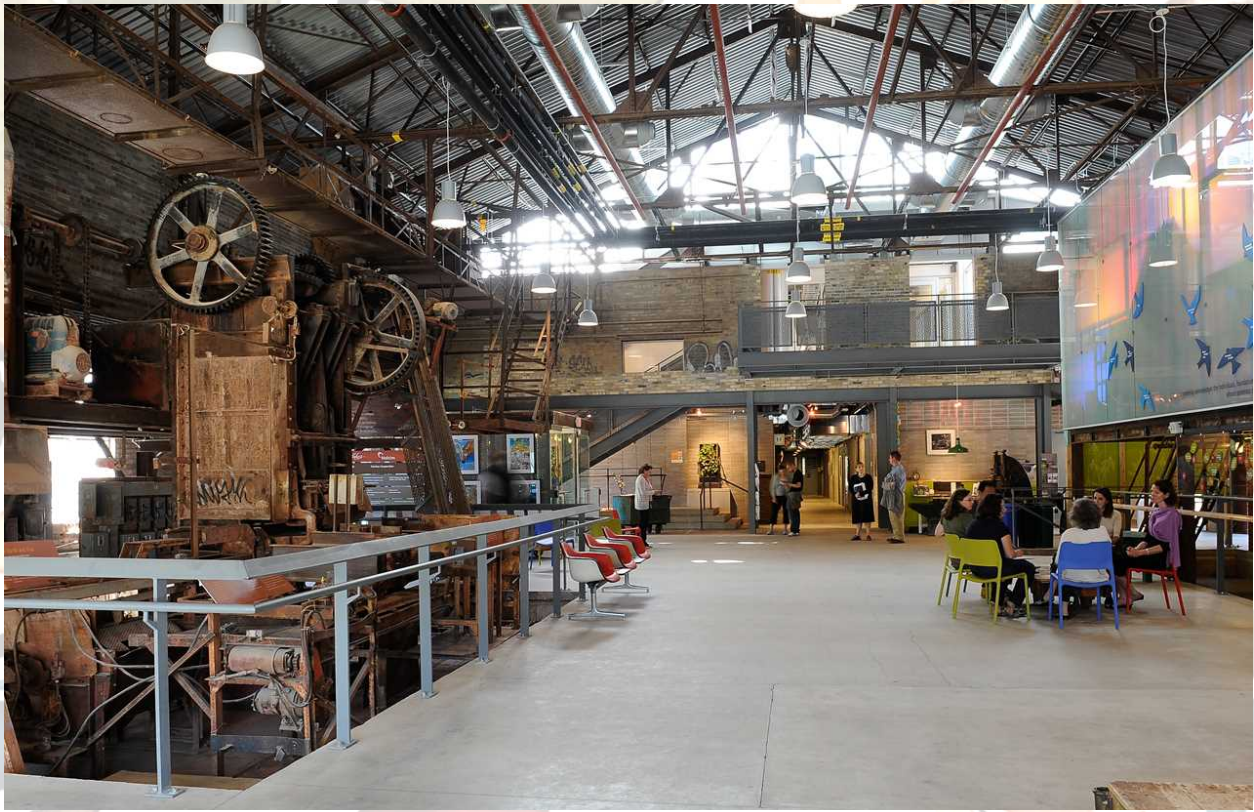
Vue du pavillon où prennent place les marchés les fins de semaine



Vue aérienne du complexe entier



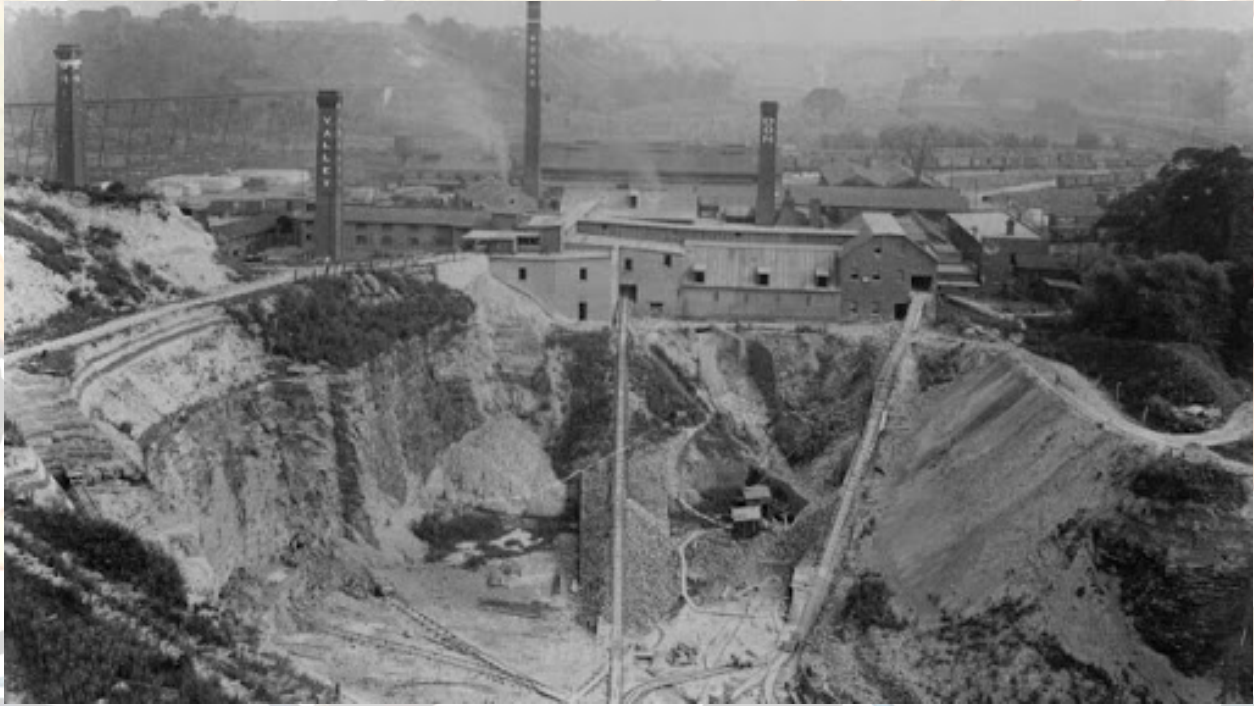
Vue de l'un des plusieurs jardins et terrains de jeux pour enfants, et bureau chef de l'organisme Evergreen.



L'ancien équipement de l'usine à briques, reconvertie en musée



Un des nombreux espaces qui peuvent être loués pour des événements



L'usine à briques et la carrière avant leur revitalisation



Un des plusieurs jardins sur le site où peuvent jouer les enfants et les familles, et le bâtiment d'origine en arrière-plan



Le marché de fermiers, chaque samedi



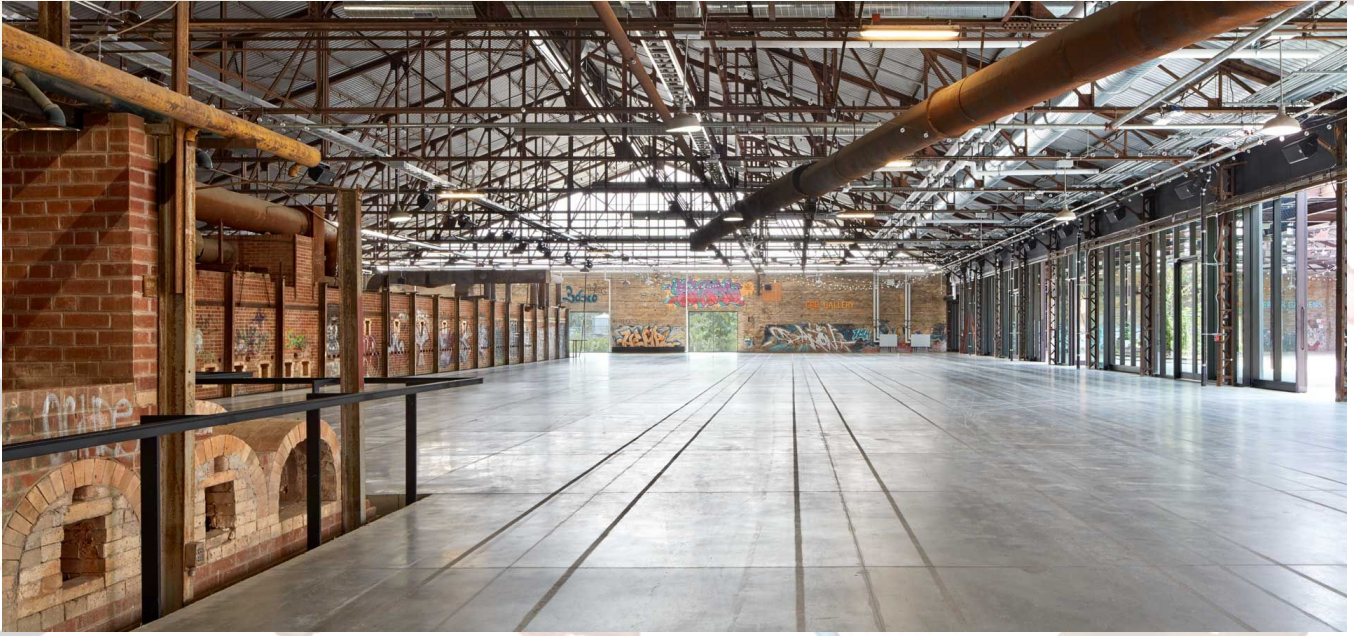
Construction LEED avec ossature en bois



Piscine avec ossature de bois située aux Etats-Unis



Un événement corporatif dans le TD Future Cities Center



Le TD Future Cities Center