

PRÉSENTATION DE MÉMOIRE
DPCM / CENTRE DE COMPOSTAGE RDP-PA
2863-2321 QUÉBEC INC.

2 novembre 2014



SOMMAIRE

Le présent mémoire vise à démontrer la nécessité de ne pas adopter un tel projet afin que les affectations du sol assurent le développement futur :

Puissent garantir le maintien et le développement de l'activité économique du secteur;

Permettent d'assurer le dynamisme économique du secteur d'emplois ciblé à cette fin;

Garantissent la valeur des espaces disponibles voués à des fins économiques.

LA POSITION DE 2863-2321 QUÉBEC INC.

personne morale 2863-2321 Québec inc., à titre de propriétaire des terrains situés de l'autre côté de l'autoroute 40, s'oppose fermement à l'établissement du centre de compostage pour les motifs suivants :

Travail de bonne foi avec les représentants de l'Arrondissement et de la Ville de Québec depuis plus de trois ans pour la réalisation d'un plan de développement économique comprenant notamment l'implantation de trois concessionnaires automobiles, un restaurant et un édifice à bureau ou un hôtel;

Conclusion d'ententes avec le Groupe Gabriel, la copropriété des condos 1001, la compagnie Standard Life et l'Arrondissement pour la construction d'une école locale et l'investissement de plusieurs millions de dollars permettant la création de centaines d'emplois et permettant à la Compagnie Standard Life de réaliser «le aussi» un projet majeur de développement économique;

LA POSITION DE 2863-2321 QUÉBEC INC.

L'administration locale a toujours appuyé et demandé que le projet défini en concertation avec la Ville respecte un haut standard de qualité basé sur ses préoccupations de développement durable et de développement en accord avec les orientations du PMAD et du PU de la Ville de Montréal;

L'implantation du centre de compostage constitue une décision politique qui s'est faite sans tenir compte de cet important projet de développement;

La Ville de Montréal semble, par ailleurs, avoir utilisé le prétexte du danger industriel que représente les installations de Suncor pour stopper le processus d'adoption du projet particulier qui aurait permis la réalisation du projet au même moment où la Ville de Montréal négociait son engagement à prohiber toute nouvelle construction commerciale et résidentielle;



LA POSITION DE 2863-2321 QUÉBEC INC.

La documentation démontre que sans cette volte-face au projet de Impa Construction et du Groupe Gabriel, le ministère du développement durable, de l'environnement et de la lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) aurait manifestement pas autorisé le centre de compostage sur ce site;

La Ville de Montréal n'a déployé à ce jour aucun effort pour trouver des mesures de mitigation aux installations de Suncor, ce qui implicitement confirme l'intention de la Ville de prioriser le site de compostage au détriment d'un projet de développement économique;

Cette situation crée un préjudice majeur à 2863-2321 Québec inc. quant à la perte de valeur sans compensation prévue.



N RELOCALISATION EXTRÊMEMENT RÉCENT

Relocalisation du centre de compostage prévu au Centre environnemental St-Michel:

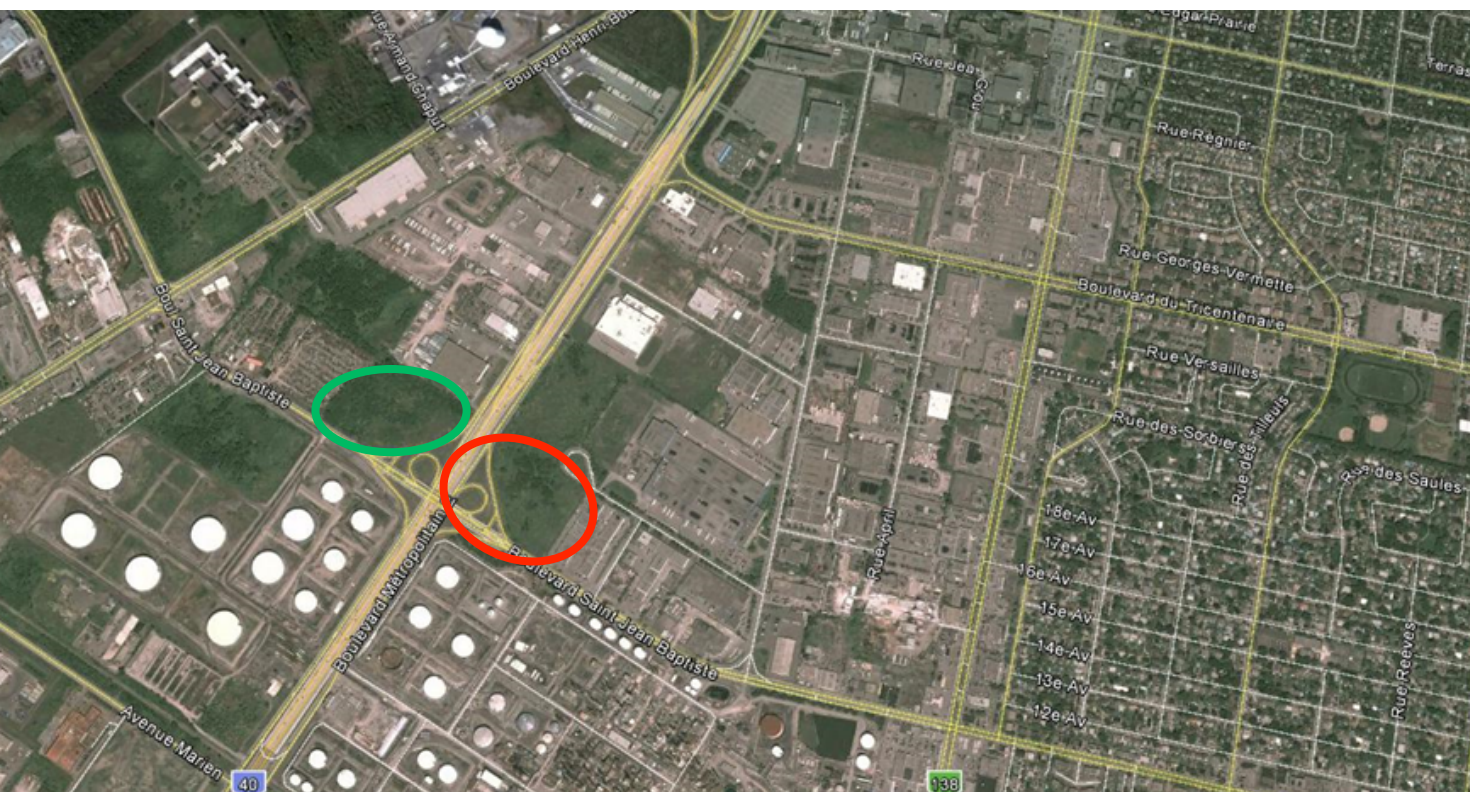
- Oct-nov 2014 Consultation de l'OPCM
- 21 Août 2014 Adoption Agglo. du projet de règlement PRCG-14-02
- 18 Août 2014 Adoption par MTL du projet de règlement P04-047-15
- 17 Avril 2014 Engagement de la DMR au M. Env. Qc pour une limitation d'usages dans un rayon de 500 m
- **26 Mars 2014 Annulation -30 min Consultation publique PPCMOI**
- 13 Mars 2014 Confirmation par DMR et MTL non respect zone 270 du 500 m de rayon
- **11 Mars 2014 Adoption du projet de PPCMOI par RDP-PAT**
- 26 Février 2014 Dépôt demande d'avis préliminaire au M. Env. Qc par la DMR

UN PROJET AMORCÉ DEPUIS TROIS ANS COMPROMIS

Les terrains de 2863-2321 Québec inc. sont localisés dans le cadran Sud-Est de l'intersection de l'autoroute 40 et du boulevard Saint-Jean-Baptiste.

Secteur industriel qui s'étend de part et d'autre de l'autoroute 40. De vastes installations pétrochimiques prédominent à l'est du boulevard Saint-Jean-Baptiste, tandis qu'à l'ouest les industries sont variables en type et superficie.

Le tissu urbain est très peu perméable, avec une trame de rues très limitée qui forme de très grand îlot urbain. L'autoroute 40 et l'échangeur du boul. Saint-Jean-Baptiste confèrent une excellente accessibilité et visibilité au secteur.

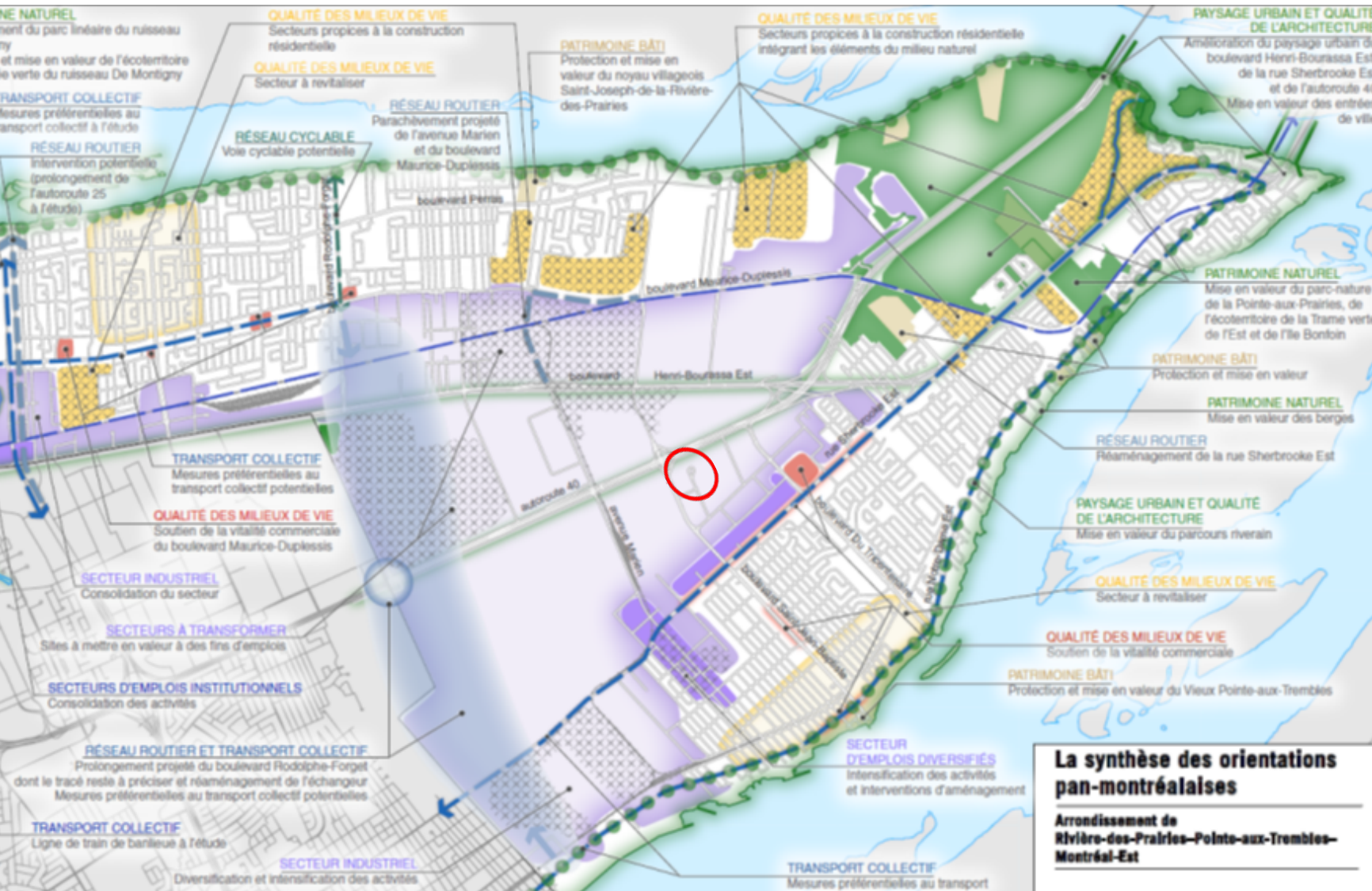


Le site du projet en rouge
et le site du centre de
compostage en vert

UN SECTEUR À VOCATION INDUSTRIELLE RECONNUE

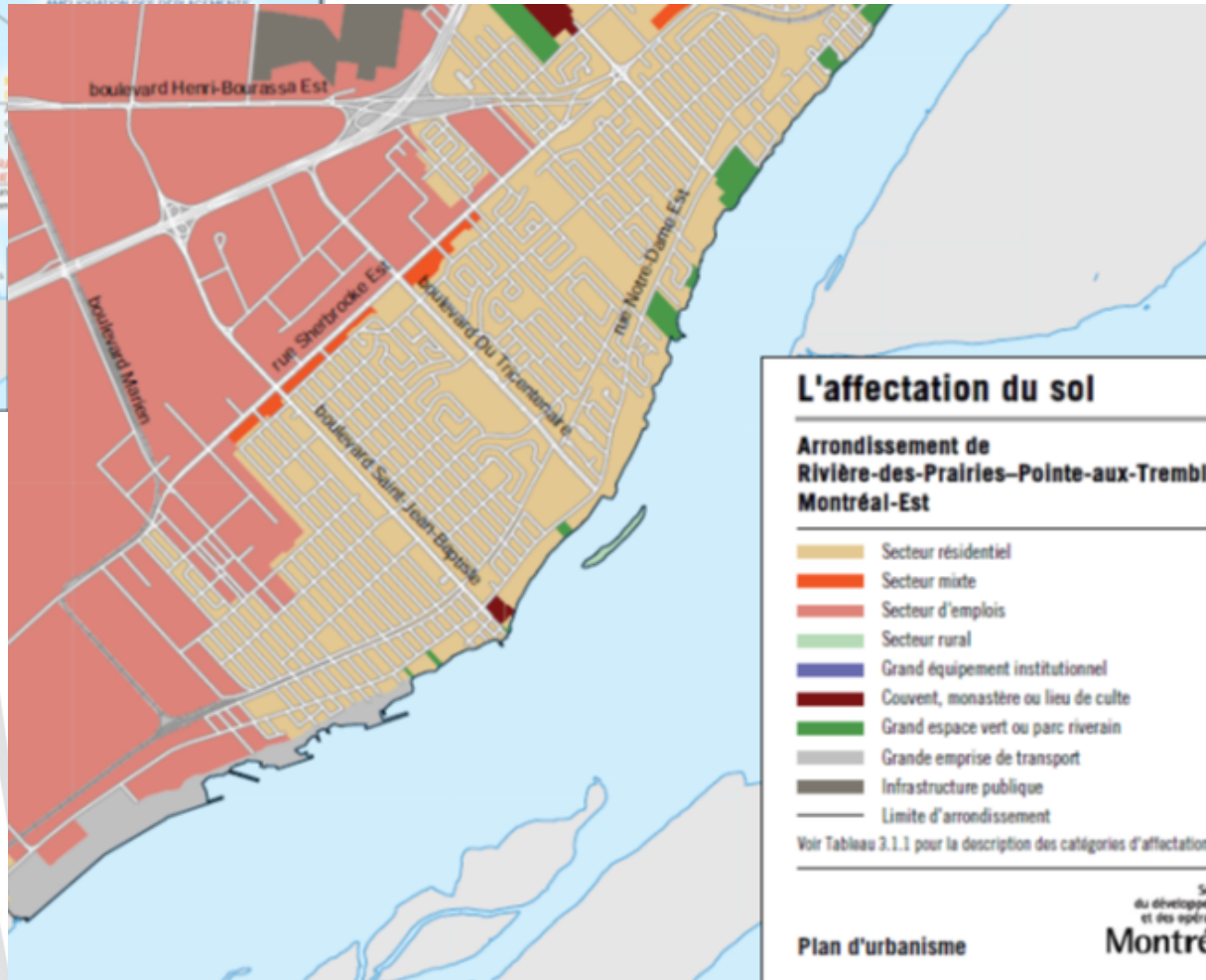
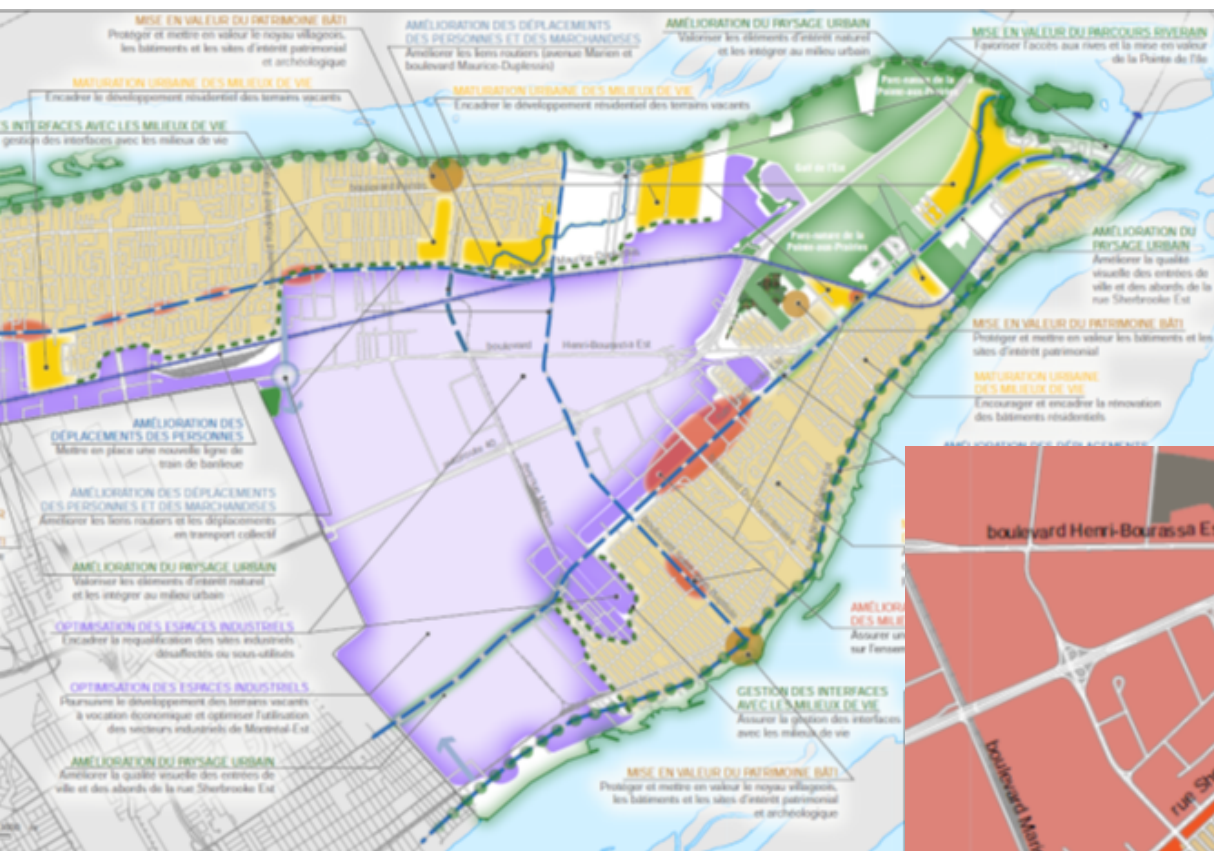
Le PU prévoit l'optimisation des espaces industriels et d'encadrer la requalification des sites industriels désaffectés ou sous-utilisés.

Le projet 7 de l'orientation 20.3.3 du PU vise poursuivre le développement des terrains vacants et optimiser l'utilisation des secteurs industriels de Montréal-Est.



Le projet vise à optimiser ces terrains et à les utiliser adéquatement. Cette orientation propose de développer ces espaces à vocation économique et commerciale.

UN SECTEUR D'EMPLOIS IDENTIFIÉ AU PU



USAGE AUTORISÉ PAR LE BIAIS D'UN PROJET PARTICULIER (PPCMO)

veau du règlement de zonage no RCA09-Z01, le secteur se trouve dans la zone 270, pour
le les usages suivants sont autorisés :

- 1 : Commerce et service de voisinage;
- 2 : Commerce et service artériel;
- 3 : Commerce et service de grande superficie;
- 4 : Industrie légère.

it du chapitre 15 – Plan de zonage du Règlement de zonage n°RCA09-Z01 de Rivière-des-
es-Pointe-aux-Trembles



UN PROJET COMMERCIAL D'ENVERGURE

3 Concessions automobile, 1 restaurant et 1 édifice à bureaux (ou hôtelier)

10 500 à 12 500 m² de bâtiments [7011301-Rapport_20140204.pdf](#)

Des centaines d'emplois

Une nouvelle rue locale

Un projet basé sur les principes de développement durable



UNE COLLABORATION DEPUIS TROIS ANS AVEC
L'ARRONDISSEMENT RDP-PAT STOPPÉE NETTE

UNE NÉGOCIATION AVEC LE MDDELCC PARALLÈLEMENT
AU PROCESSUS D'ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT
POUR LE PROJET PARTICULIER VISANT À PERMETTRE
L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE BÂTIMENTS COMMERCIAUX
(voir le tableau du mémoire dressant l'historique du dossier)



UN PROJET DE CENTRE DE TRAITEMENT DE MATIÈRES ORGANIQUES NON PRÉVU



Le *Plan directeur de gestion des matières résiduelles de l'agglomération de Montréal 2001-2014* préparé par la Direction de l'environnement et du développement durable identifie à la figure 5, la *localisation potentielle des futures infrastructures, écocentres et centre de promotion des 3RV de l'agglomération* les écocentres projetés.

Tel qu'illustré, aucun centre de traitement de matières organiques par compostage n'est projeté dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles.

INDUSTRIE ET CONCESSIONNAIRE

UTOMOBILE, DEUX USAGES COMPATIBLES

Il existe plusieurs exemples d'implantation de concessionnaires automobiles au sein ou à proximité des secteurs industriels. Ceux-ci sont par ailleurs autorisés par la réglementation et peuvent donc être implantés de plein droit dans ces secteurs. Mentionnons notamment les cas de :

Le concessionnaire Toyota sur le boulevard Pie IX dans l'arrondissement Villeray / Saint-Michel / Parc-Extension à Montréal;

Les concessionnaires Mitsubishi, Volvo sur le boulevard Matte au sud du boulevard Taschereau à Longueuil;

Le concessionnaire Honda sur le boulevard des Sources à Dorval;

Les concessionnaires Suzuki et Hyundai sur le boulevard Hymus à Dorval;

Divers concessionnaires sur la rue du Marais à Québec.

Ces usages de type « concessionnaire automobile » ne sont pas incompatibles avec les usages industriels localisés aux alentours des terrains de 2863-2321 Québec inc..

LA POSSIBILITÉ DE RÉDUIRE LE RAYON DE PROTECTION

Le MDDELCC définit des lignes directrices pour l'encadrement des activités de compostage. Dans son avis préliminaire réalisé en mai dernier sur le projet de site de compostage, la Direction régionale du Ministère s'appuie sur ces lignes directrices et demande l'application de distances séparatrices par rapport aux différentes activités dont celles à vocation commerciale.

De plus, les lignes directrices du MDDELCC ne définissent pas ce que sont les commerces ou zones commerciales auxquelles s'appliquent ces distances.

Dans son guide, le MDDELCC demande la réalisation d'une étude de dispersion des odeurs permettant ainsi d'établir un rayon de protection. Dans le présent contexte, il est clair que le MDDELCC et la Ville de Montréal s'en sont tenus à une application stricte des lignes directrices.

Le guide du MDDELCC précise que dans le cas d'un site de compostage intérieur, cette distance minimale pourrait être ramenée à 250 mètres. (p21).

Dans sa présentation du 22 octobre 2014, Montréal a affirmé que les exigences du MDDELCC relativement aux odeurs seraient respectées par le nouveau centre de compostage (étude réalisée par Odotech).

À aucun moment il n'a été fait mention de réduire les distances séparatrices applicables en lien avec le nouveau centre de compostage et ce, malgré le fait que le site proposé soit intérieur.

Dans ce contexte, il nous apparaît clairement que la Ville de Montréal n'a pas étudié l'ensemble des opportunités qui s'offraient à elle afin de réduire le rayon de protection et de permettre le développement et la continuité de certaines activités commerciales dans le secteur localisé à proximité du centre de compostage prévu.

LES USAGES COMMERCIAUX ACCEPTES DANS LE RAYON DE 500 MÈTRES

Rappelons la présence du centre de distribution alimentaire voisin du site de compostage qui est accepté

Rappelons la présence du concessionnaire Mazda, 2^e voisin, qui est accepté



A DEMANDE DE 2863-2321 QUÉBEC INC

La compagnie 2863-2321 Québec inc. s'oppose à l'implantation d'un futur centre de tri et de triage de courrier par voie postale si le projet de règlement reste tel quel.

Demande d'exposer et de diffuser les informations relatives aux installations environnantes et aux impacts sur la sécurité;

Demande de réduire le rayon de protection

De préciser quels seront les usages autorisés sur les terrains appartenant à 2863- 2321 Québec inc. et plus particulièrement si les concessionnaires automobiles et autres activités prévues dans le projet pourront exercer leurs activités;

De demander à la Ville de Montréal de prendre les mesures nécessaires pour reprendre les discussions afin d'autoriser le projet de développement prévu sur les terrains de 2863-2321 Québec inc.