

Le moulin sous l'enseigne



Mémoire déposé par ADM
Consultation publique sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure

Septembre 2019

AVANT-PROPOS



ADM Agri-Industries Company (ADM) salue l'initiative des élus de la Ville de Montréal pour la mise en place d'une consultation publique sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure. Il s'agit d'une occasion privilégiée pour réfléchir ensemble sur l'avenir d'un pôle important en matière d'économie et d'emplois à Montréal, et riche en histoire.

ADM tient également à **saluer l'initiative des élus pour la mise en place d'une consultation publique en amont du dépôt d'un cadre de planification et d'un projet de règlement qui mèneront au renouvellement des activités économiques et urbaines.** Les nombreux projets annoncés en matière de redéveloppement, d'aménagement et de mobilité, incluant l'annonce de la vente des propriétés de la Société immobilière du Canada (SIC) de la Pointe-du-Moulin créent une forte pression sur le secteur. Une réflexion s'impose.

Dans ce contexte, et considérant les activités déjà en place depuis plus d'un siècle et les projets à venir qui marqueront le siècle actuel, il apparaît primordial que la Ville de Montréal prenne le temps nécessaire pour élaborer une planification basée sur des principes de préservation et de développement des activités économiques et urbaines qui souhaitent demeurer en place et qui contribuent, à l'instar d'ADM, à une économie montréalaise et québécoise forte.

ADM, «Le moulin sous l'enseigne», soumet avec enthousiasme et optimisme le présent mémoire à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) et aux élus de la Ville de Montréal.

Une minoterie partenaire de la mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure.

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos	02
La position d'ADM sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure	05
1 Qui est ADM Agri-Industries Company ?	08
2 Le moulin sous l'enseigne	09
3 Les activités de la minoterie : du blé à la farine	13
4 L'importance économique : au cœur de l'industrie agroalimentaire du Québec	15
5 Un secteur industriel et d'emplois : une minoterie active depuis plus de 100 ans	19
6 Une vision et des principes : la prise en compte des industries existantes	22
7 La valeur patrimoniale d'un lieu : la contribution de l'usage	25
8 L'accès ferroviaire : une condition essentielle pour l'approvisionnement en blé	32
9 L'accès routier : une condition essentielle pour nos clients et pour la transformation du blé du Québec	37
10 Le bruit et la poussière : une préoccupation potentielle pour un voisinage sensible	40
11 Le contrôle antiparasitaire : une opération essentielle pour une minoterie et pour la salubrité alimentaire	42
12 La cohabitation avec les industries : le choix d'une bonne mixité d'usages	52
Nos recommandations	56
Annexe 1	
Annexe 2	



Usine de la rue Mill sous l'enseigne
© ADM, 2019.

LA POSITION D'ADM SUR L'AVENIR DU SECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE

Les prochains mois seront décisifs pour l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure et plus particulièrement pour la Pointe-du-Moulin. Il appartient à la Ville de Montréal, à titre de Métropole du Québec, de faire des choix de planification réfléchis et durables pour l'économie de Montréal et du Québec.

La Ville de Montréal dispose de tous les outils réglementaires nécessaires afin de sécuriser et d'orienter le renouvellement des activités économiques et urbaines dans le respect des industries en place et de leurs conditions d'exploitation. Elle peut d'ailleurs les utiliser dès maintenant avant d'être confrontée à de multiples demandes, et ce, sans égard au processus de réflexion en cours.

La situation peut se résumer à la question qui suit : **est-ce que les élus de la Ville de Montréal souhaitent consolider et faire croître les activités de la minoterie ADM, patrimoine actif au cœur d'une chaîne agroalimentaire en codépendance avec des dizaines d'entreprises, sur la Pointe-du-Moulin ?**

Dans l'affirmative, ce choix de développement et de planification doit être accompagné de mesures concrètes qui assureront le maintien des conditions d'exploitation. ADM réitère son engagement à continuer d'exploiter ses installations de la rue Mill conformément aux autorisations qui lui sont accordées, dans le respect des réglementations applicables (fédérale, provinciale et municipale). ADM s'engage à contribuer positivement au succès du renouvellement des activités de la Pointe-du-Moulin et du secteur Bridge-Bonaventure.

Dans la négative, il pourrait s'ensuivre d'une diminution des activités d'ADM avec toutes les conséquences éventuelles. Cela se traduirait, selon notre expert en

économie (annexe 1), par une hausse significative des prix des intrants (farines et semoules) pour les clients d'ADM situés au Québec (10 à 20 %) et une baisse conséquente de l'activité économique des fournisseurs directs et indirects d'ADM.

Ce choix de planification marquera le développement et le paysage de Montréal : **il ne peut être pris que dans la seule perspective du budget municipal ou des intentions des promoteurs immobiliers.** La mise en valeur du Silo n°5, le redéveloppement d'une partie de la Pointe-du-Moulin et la consolidation des activités d'ADM, incluant ses conditions d'exploitation, sont possibles. Une vision commune et durable toutefois est nécessaire.

La présente consultation permet de jeter les bases de cette vision commune et durable. Pourtant, alors que toute la collectivité est impliquée dans ce débat transparent et ouvert, il est malheureux de voir la Société immobilière du Canada (SIC) faire cavalier seul. Le processus de vente qu'elle a décidé d'initier en silo, sans consultation et en s'en remettant à des tiers promoteurs immobiliers pour concevoir l'aménagement futur de la Pointe-du-Moulin avant la présente consultation publique initiée par les élus, ne peut être décrit autrement.

ADM comprend que la SIC a pour mission de rentabiliser le plus possible la vente des propriétés excédentaires fédérales au bénéfice du trésor public, mais nous croyions que cette mission allait par ailleurs de pair avec la volonté de respecter le milieu concerné. D'ailleurs, cette volonté de rentabiliser n'a pas empêché la SIC de céder pour la somme de 1\$ à la Ville de Québec un immeuble appelé « Espace 400e » installé dans le Vieux-Port de Québec et rénové à grands frais par Ottawa en 2008 (plus de 9 000 000\$).

Une chose est sûre, c'est qu'en procédant comme elle le fait actuellement, la SIC ne peut récolter qu'opposition et incompréhension et, partant, le promoteur immobilier à qui elle choisira de vendre les propriétés en cause risque fortement de ne pas être le bienvenu aux yeux de plusieurs.

ADM souhaite que la SIC adopte une approche plus respectueuse du milieu dans le présent dossier et accepte que l'aménagement de la Pointe-du-Moulin soit conçu à l'auge de la présente consultation publique et non derrière des portes closes, pour le seul bénéfice de promoteurs immobiliers. Il n'est, en tout état de cause, que les futurs occupants des lieux le fassent dans la controverse. Car c'est bien de cela dont il s'agit : ce ne sont pas les promoteurs immobiliers qui baignent dans les troubles de voisinage.

La Vallée de la Chimie de Lyon, présentée par le conférencier invité au colloque de l'OCPM du 5 septembre dernier, est un exemple stimulant d'une administration qui a dicté ses choix d'aménagement au bénéfice de la région sans ouvrir la porte à un développement immobilier incompatible aux activités économiques et industrielles. Il s'agit d'un choix de planification qui a pris en compte les lieux les plus propices pour l'exercice de chacun des usages tout en assurant la mixité et la complémentarité des activités économiques et industrielles.

La minoterie se situe dans un secteur industriel et d'emplois depuis plus de 100 ans. **Autoriser des usages résidentiels ou incompatibles avec les activités en place, à proximité des installations d'ADM, créera inévitablement des conditions d'exploitation difficiles, voire impossibles. La Ville de Montréal a le pouvoir d'en décider autrement.**

Le présent mémoire apporte, nous l'espérons, des pistes de solution qui permettront de maintenir les activités de la minoterie ADM, «le moulin sous l'enseigne», patrimoine actif au cœur d'une chaîne agroalimentaire en codépendance avec des dizaines d'entreprises, sur la Pointe-du-Moulin.



Secteur Bridge-Bonaventure et localisation d'ADM
© OCPM, 2019. Traitement : ADM, 2019.

1

QUI EST ADM AGRI-INDUSTRIES COMPANY ?



© ADM, 2019

ADM Agri-Industries Company (ADM) est une division d'Archer Daniels Midland dont le siège social est situé à Chicago (Illinois).

Depuis plus d'un siècle, Archer Daniels Midland transforme les récoltes en produits vitaux pour un monde en expansion. Elle est aujourd'hui l'un des plus grands transformateurs de produits agricoles et fournisseurs d'ingrédients alimentaires du monde, avec plus de 40 000 employés au service de clients répartis dans près de 200 pays.

Avec une chaîne de valeur mondiale qui réunit environ 450 points d'approvisionnement de récoltes, plus de 330 usines de fabrication d'ingrédients pour la nutrition humaine et animale, 62 centres d'innovation et le premier réseau mondial de transport, Archer Daniels Midland fait

le lien entre les cultivateurs et les consommateurs en fabriquant des produits pour l'alimentation, des aliments pour animaux, ainsi que des utilisations industrielles et énergétiques¹.

ADM possède 25 moulins (minoteries) en Amérique du Nord. Au Québec, ADM possède deux minoteries situées sur les rues Mill et Notre-Dame, une amidonnerie (amidons et gluten de blé) à Candiac, une usine de fabrication de prémélanges pour la nutrition animale à Saint-Valérien-de-Milton, un centre de distribution de nutrition animale à Saint-Hyacinthe et une usine de fabrication d'additifs alimentaires pour la nutrition animale à Drummondville. La minoterie de la rue Mill à Montréal est au cœur des entreprises d'ADM au Québec et de dizaines d'autres entreprises en codépendance.

¹ Le lecteur peut consulter le site www.adm.com pour en savoir davantage.

2

LE MOULIN SOUS L'ENSEIGNE



Moulin d'ADM
© ADM, 2009.

La minoterie de Montréal, mieux connue sous le nom de « Farine Five Roses », est le plus grand moulin au Canada et le 3^e plus grand moulin d'ADM en Amérique du Nord.

ADM exploite depuis 25 ans le complexe agro-industriel situé au 920 à 990, rue Mill à Montréal. Le site et ses activités sont présents depuis la fin des années 1800, soit bien avant leur acquisition par ADM en 1993. D'hier à aujourd'hui, ce secteur de Montréal a maintenu sa vocation industrielle et cohabite avec les fonctions urbaines et touristiques à proximité.

Les facteurs historiques de localisation de la minoterie sont toujours d'actualité. La minoterie est ainsi avantageusement située dans la zone industrielle et portuaire de Montréal, près du réseau autoroutier et ferroviaire. Cette localisation lui permet d'utiliser les principes de la logistique et de l'intermodalité des transports. De plus, un projet complémentaire de déchargement par navires est actuellement à l'étude.

La minoterie de Montréal est l'une des plus performantes en Amérique du Nord avec ses équipements et installations modernes et automatisés. Parmi les récents investissements, notons le remplacement en 2013 d'un moulin à farine datant des années 1940, par un moulin moderne et plus performant. Il s'agit d'un investissement de plus de 20 millions \$ réalisé en partenariat avec Investissement Québec. La minoterie de Montréal emploie aujourd'hui près de 80 personnes (meuniers, opérateurs, spécialistes, etc.) avec des salaires concurrentiels.

ADM maintient des programmes stricts de contrôle des procédés quant à l'utilisation de certains produits, tels le chlore et ceux requis pour le contrôle antiparasitaire. La section 11 présente les défis relatifs au contrôle antiparasitaire.



Perspective de Montréal et localisation d'ADM
© Google Earth, 2019. Traitement : ADM, 2019.

ADM transforme annuellement 500 000 tonnes métriques de blé en farines et semoules pour l'industrie alimentaire. La **majorité du blé provient actuellement de l'Ouest canadien** et est acheminé à l'usine par le réseau ferroviaire. Également, plus de 12 000 tonnes métriques de blé du Québec ont pu être transformées en 2018 dans les installations de Montréal. La croissance de la production de **blé au Québec** a été constante au cours des dernières années et, selon les indicateurs, celle-ci se poursuivra.

Transforme
500 000
tonnes de
blé en farines
et semoules
par année



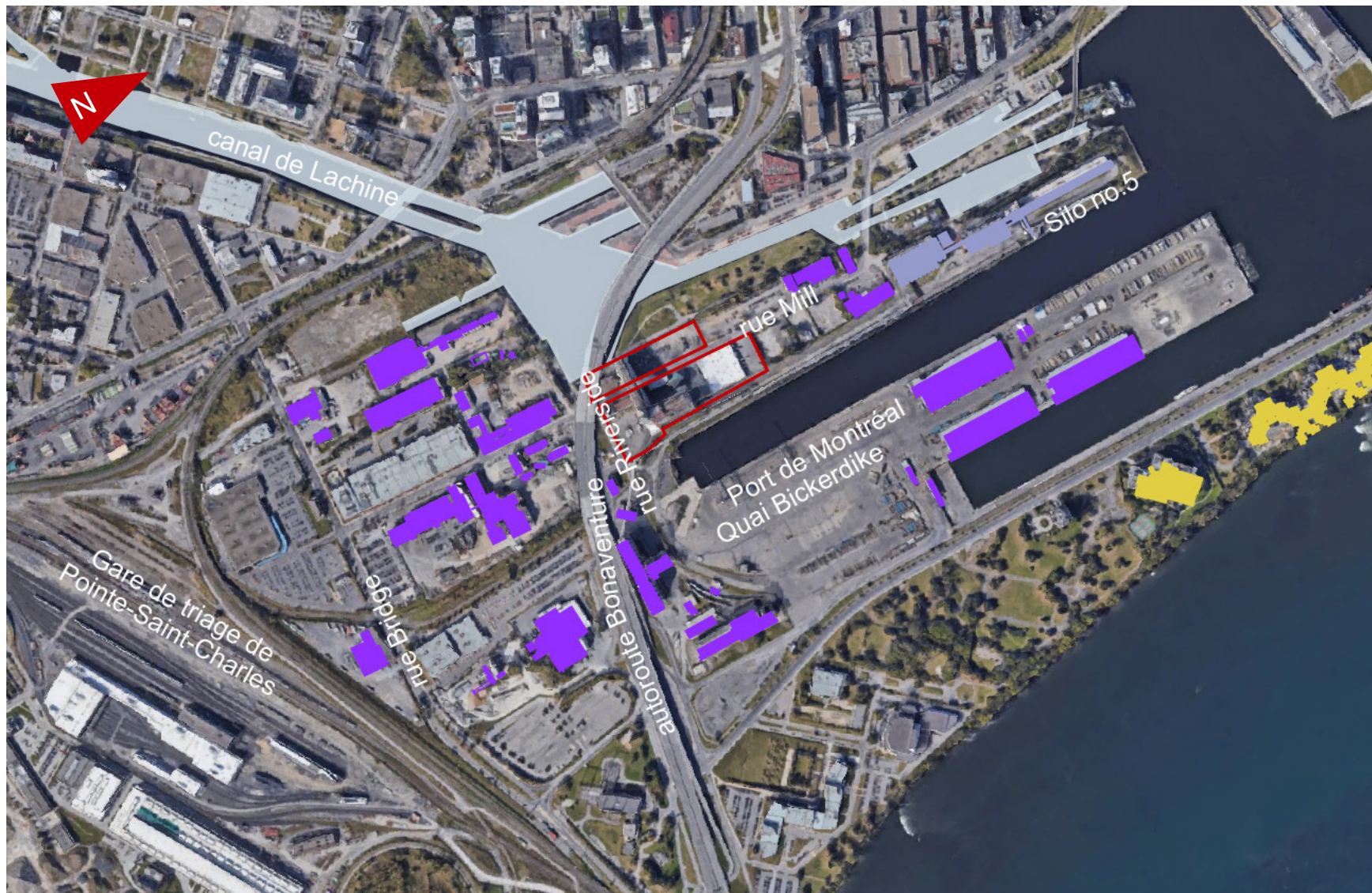
Fournit
70%
de la farine
utilisée dans
l'industrie
par année

Si on tient compte de la demande de l'industrie de la boulangerie, de la performance du blé du Québec pour la boulangerie et de son avantage économique par rapport au blé de l'Ouest canadien, des quantités significatives de blés cultivés au Québec peuvent être utilisées dans les moulins d'ADM. Si ces facteurs sont réunis, ADM pourrait utiliser de 35 000 à 50 000 tonnes métriques de blé du Québec par année. Deux experts d'ADM en qualité boulangère et transformation du blé collaborent avec des associations de producteurs de semences certifiées au Québec pour aider à orienter l'industrie céréalière québécoise sur les besoins des minoteries et des boulangeries.

Outre les produits alimentaires destinés à la consommation humaine, ADM est également un fournisseur important de matières premières pour les meuneries servant à la production de moulées complètes et de prémélanges pour animaux. Nos moulins de Montréal produisent plus de 100 000 tonnes métriques de son et de gru de blé pour les besoins des élevages du Québec. Enfin, des farines de spécialité à haute teneur en protéines sont acheminées à l'usine de Candiac afin de les transformer en amidon et gluten destinés à l'industrie alimentaire, à l'industrie des pâtes et papiers et des matériaux de construction.

Les minoteries ADM fournissent près de 70 % de la farine requise par l'industrie alimentaire québécoise. **Pour mieux comprendre son importance, on peut schématiser en disant que 7 pains sur 10 au Québec sont fabriqués avec la farine produite à Montréal par ADM.**

ADM poursuivra ses activités sur le site de la rue Mill et entend explorer ses possibilités de croissance et d'investissements additionnels afin de répondre aux besoins du marché.



Limite de la propriété d'ADM dans la Pointe-du-Moulin et les environs
© ADM, 2019. Fond de plan : Ville de Montréal, 2018.

3

LES ACTIVITÉS DE LA MINOTERIE : DU BLÉ À LA FARINE

Afin de répondre aux besoins des clients, **la minoterie est en activité, 24 heures par jour, 7 jours par semaine.**

Le blé de l'Ouest est acheminé à l'usine par wagons et est déchargé dans la partie arrière du bâtiment principal (bâtiment en brique rouge). Quant au blé du Québec, celui-ci est principalement acheminé à l'usine par des camions à benne basculante.

Avant d'être transformé en farines et en semoules, le blé est entreposé dans les silos (élévateurs à grain) qui surplombent la rue Mill. La capacité actuelle d'entreposage représente environ 7 à 12 jours d'approvisionnement, d'où la nécessité d'un approvisionnement continu et régulier. Jusque dans les années 1990, les galeries aériennes (convoyeurs) servaient à alimenter le moulin avec le blé entreposé dans le Silo n° 5. Aujourd'hui, le blé est exclusivement entreposé dans les silos situés sur le site d'ADM.

Le blé est transformé dans l'un des trois moulins situés dans le bâtiment principal. Le blé parcourt une série d'étapes de transformation entre les 5^e et 12^e étages du bâtiment. Les grains sont d'abord nettoyés et séparés, pour être mouillés et ensuite moulus. Le procédé complet peut prendre environ 12 à 24 heures, selon le type de produits fabriqués et la durée de mouillage. Soulignons

que l'un des trois moulins est presque exclusivement destiné aux produits de Catelli (semoules) dont l'usine est située dans l'est de Montréal.

Lorsque les farines et semoules sont prêtes, les produits finis sont envoyés vers le bâtiment d'expédition pour la distribution en vrac et vers une ligne d'ensachage pour la distribution en sac (20 kg et plus). Actuellement, la majorité de la production est fournie en vrac aux clients. Les sacs sont entreposés dans le bâtiment situé à l'est du site. Certaines farines de spécialité sont acheminées par camion à l'usine de Candiac pour être utilisées dans l'industrie alimentaire, pour la nutrition animale et l'industrie des pâtes et papiers et matériaux de construction.

ADM peut actuellement **maintenir un stock de farine et produits finis pendant 1 à 2 journées**, sans plus, d'où encore la nécessité d'une production continue sur le site pour répondre aux besoins « juste à temps » des clients.

ADM est située au cœur d'une chaîne de valeur agroalimentaire au Québec, et de nombreuses entreprises d'ici et d'ailleurs dépendent de la production de la minoterie de Montréal. Près de 90 % de nos clients sont situés dans la grande région de Montréal, soit à moins de 100 km de l'usine.



On nourrit le monde
Feeding the world

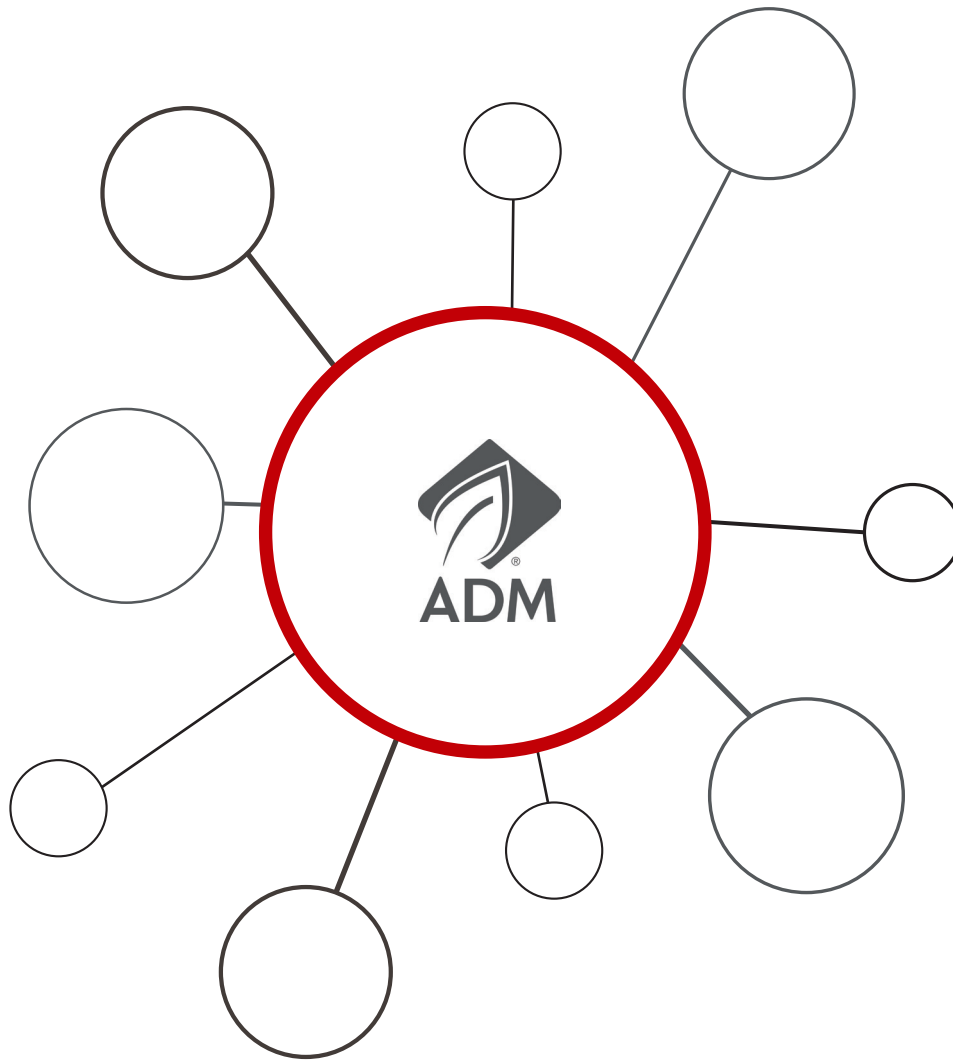




Complexe industriel d'ADM
© Google Earth, 2019. Traitement : ADM, 2019.

4

L'IMPORTANCE ÉCONOMIQUE : AU COEUR DE L'INDUSTRIE AGROALIMENTAIRE DU QUÉBEC



La minoterie **ADM** est plus qu'un symbole patrimonial : c'est une composante réelle de l'économie, au cœur de l'industrie agroalimentaire du Québec.

Pour documenter l'importance économique d'ADM au sein de l'industrie agroalimentaire du Québec, **ADM a mandaté la firme AppEco** dont le rapport signé par Pierre Emmanuel Paradis, économiste, est joint à l'Annexe 1.

De nombreuses entreprises d'ici et d'ailleurs dépendent de la production de la minoterie de Montréal. AppEco met de l'avant les notions de codépendance et de durabilité considérant la position de leader d'ADM dans son marché.

« **Codépendance** : ADM est au centre d'une toile de fournisseurs et (surtout) de clients qui fournissent des biens de subsistance à la population québécoise. Ce faisant, les produits d'ADM sont des intrants essentiels à la production de ces nombreuses entreprises bioalimentaires de Montréal et du reste du Québec. Cela lui confère un important rayonnement économique, positif dans le cas de développements favorables, et négatif dans le cas contraire. **Une contraction, voire même une cessation de production bouleverserait sans délai et profondément les chaînes d'approvisionnement de ces entreprises.** Pour elles, le plan B serait coûteux et ardu à instaurer, en plus d'avoir des conséquences négatives récurrentes sur leur rentabilité, leurs prix et la fiabilité de leur production. Par conséquent, tout impact économique néfaste pour ADM aura également des répercussions néfastes pour toutes les entreprises dépendant de sa production. » (AppEco, p. 4)

« La codépendance entre ADM et ses clients est considérable : **chaque emploi d'ADM est associé à plus de vingt autres en aval de la chaîne de valeur bioalimentaire québécoise**, dont la majorité se trouve dans la grande région de Montréal. » (AppEco, p. 11)

AppEco est d'avis que la durabilité de l'avantage concurrentiel d'ADM tient en partie à sa localisation exceptionnelle au cœur des liens ferroviaires, maritimes et routiers. Ainsi, toute contrainte significative à ces liens de transport viendrait affecter immédiatement et de façon marquée le rendement économique de l'usine.

« Advenant un changement de zonage affectant les opérations d'ADM ou une contrainte aux accès de transports, ou les deux à la fois, ADM aurait alors des choix importants à faire, soit de contraindre significativement la production actuelle, dans la mesure du possible, ou même possiblement fermer la minoterie. En plus de l'important dommage financier que subirait alors ADM, les conséquences économiques seraient tout aussi immédiates et significatives pour les entreprises alimentaires codépendantes, qui devraient alors se tourner vers un ou plusieurs autre(s) fournisseur(s), à des prix et des conditions moins avantageuses, ainsi que les gouvernements. [...] » (AppEco, p. 8)

L'expertise économique inclut une évaluation de l'impact économique des principaux scénarios de développement envisagés, soit le statu quo, le développement d'activités sans contraintes (scénario 1) et le développement d'activités avec contraintes (scénario 2).

« **Un développement sans contraintes pour ADM concilierait le meilleur des deux mondes, soit la poursuite de ses activités et des perspectives de développement de l'usine Mill, ainsi que l'opportunité de diversifier l'offre immobilière, d'accroître l'activité économique dans le secteur de la construction et d'augmenter les taxes foncières. En contraste,**

un développement avec contraintes mettrait en opposition directe ces trois effets positifs avec plusieurs effets négatifs :

- **la baisse de l'activité ou la disparition pure et simple d'ADM du paysage montréalais et québécois ;**
- **la hausse significative des prix des intrants pour les clients d'ADM situés au Québec, pouvant atteindre 10 % à 20 %, soit entre 50 \$ et 100 \$ la tonne de surcoûts, ce qui contraindrait d'autant leur rentabilité et leur activité économique. Autrement dit, le coût des produits fabriqués avec de la farine d'ADM au Québec augmenterait, ce qui aurait des répercussions sur leurs prix de vente. Cela pourrait aussi engendrer un effet d'entraînement à la hausse sur les prix de la farine des autres concurrents ;**
- **la baisse conséquente de l'activité économique des fournisseurs directs et indirects d'ADM ;**
- **la baisse des taxes et impôts payés par ADM et ces autres entreprises, tant en impôts fonciers qu'en taxes et impôts divers à Québec et au fédéral – déjà comptabilisés dans la baisse de l'activité économique des entreprises.**

Clairement, il est possible d'envisager un développement urbain et économique maximisant les opportunités de valorisation de certains terrains du secteur Bridge-Bonaventure, sans toutefois contraindre ou éliminer l'activité économique d'une entreprise manufacturière agroalimentaire majeure et celle des dizaines d'autres entreprises dont les produits dépendent. » (AppEco, p. 11)

ADM est ainsi située au cœur d'une chaîne de valeur agroalimentaire au Québec, dont plusieurs entreprises sont interreliées. **Un développement avec contraintes, avec l'autorisation d'usages incompatibles ou le changement de ses conditions d'exploitation, entraînerait des conséquences économiques importantes pour Montréal et le Québec.** ADM pourrait être contrainte de cesser ses activités et de se délocaliser à l'extérieur du Québec. Une telle situation aurait un effet immédiat sur le prix des intrants (farines et semoules) pour les clients d'ADM situés au Québec (10 à 20 %) afin d'absorber l'augmentation du coût de transport, et ce, sans compter l'augmentation des coûts environnementaux, notamment par les gaz à effet de serre.

Suivant l'annonce du déménagement de la Brasserie Molson sur la rive sud de Montréal, André Dubuc du journal *La Presse* écrivait un constat alarmant, soit **« Les nouvelles usines boudent l'île de Montréal »² et ce déménagement est un exemple de la perte d'intérêt des industries** pour Montréal. Il fait notamment état que sur 111 chantiers de plus de 5 millions \$ en 2018, un seul est de nature industrielle alors que 547 millions \$ sont investis par sept usines sur la rive sud de Montréal au même moment. M. Dubuc énonce un fait éloquent :

« *Les usines et les complexes industriels sont des contribuables recherchés par les pouvoirs municipaux parce qu'ils grossissent la richesse foncière d'une ville sans nécessairement réclamer beaucoup de services municipaux en retour. [...] En somme, les contribuables industriels viennent subventionner une partie du coût des services municipaux au bénéfice des résidents qui profitent ainsi d'un taux d'imposition avantageux.* »
(André Dubuc, *La Presse*)

Enfin, M. Dubuc cite les propos de Gérard Beaudet de l'Université de Montréal suivant un article paru à l'été 2017 concernant le déménagement de la Molson, soit :

« *L'économie de pointe est une économie de plus en plus virtuelle, avait-il dit. Comme les villes tirent leurs revenus de la taxe foncière, si vous n'avez pas besoin d'équipements pour produire de la richesse, la Ville ne peut pas venir chercher une ponction de cette richesse. C'est pourquoi l'emploi manufacturier est important pour une ville : le manufacturier a encore besoin de bâtiments et la Ville peut les taxer.* »
(André Dubuc, *La Presse*)

AppEco conclut son expertise en mentionnant que :

« *En tant que gouvernement, la Ville de Montréal doit gérer ses priorités économiques dans la perspective de tous les Montréalais au sens élargi, ce qui signifie les citoyens, les entreprises et les organismes gouvernementaux (en l'incluant), et non simplement dans la perspective de son seul budget municipal. Cela est particulièrement vrai dans le cas d'ADM, dont l'empreinte économique touche non seulement les citoyens, les entreprises et les gouvernements présents dans la région métropolitaine de Montréal, mais aussi ceux présents dans le reste du Québec. Par conséquent, ses décisions doivent permettre à ADM de préserver les conditions nécessaires à la poursuite de son succès économique (et, par conséquent, celui de toutes les entreprises utilisant ses produits comme intrants), soit le maintien de ses accès de transport, ainsi qu'un zonage respectant ses rayons de protection.* » (AppEco, p. 12)

² <https://www.lapresse.ca/affaires/economie/quebec/201812/15/01-5208162-les-nouvelles-usines-boudent-lile-de-montreal.php>

ADM adhère à cette conclusion et demande à la Ville de Montréal d'utiliser **ses pouvoirs en matière d'aménagement et d'urbanisme pour la consolidation d'ADM et de ses conditions d'exploitation, essentielles pour alimenter les dizaines d'entreprises montréalaises et québécoises qui en dépendent.**

À ces pouvoirs s'ajoutent ceux reliés au développement économique et découlant du statut de Métropole de la Ville de Montréal. En effet, la Ville a signé en 2016 la déclaration sur la reconnaissance du statut particulier de la métropole du Québec et s'en est suivie l'adoption de la *Loi 121 augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec*. Cette loi lui octroie notamment de nouveaux pouvoirs pour assurer son développement économique. Dans le communiqué de la Ville de Montréal en 2016, on peut d'ailleurs y lire :

« Avec cette décision, la métropole pourra jouer pleinement son rôle de moteur du développement économique et de tremplin du Québec sur le monde. [...] Ce nouveau cadre juridique prend également en compte les spécificités de la métropole sur les plans économiques et sociaux en lui accordant de nouveaux leviers pour assurer le développement de son territoire.»
(Ville de Montréal, communiqué 2016.)

La Ville de Montréal **peut agir dès maintenant** pour consolider une entreprise stratégique de l'industrie agroalimentaire.

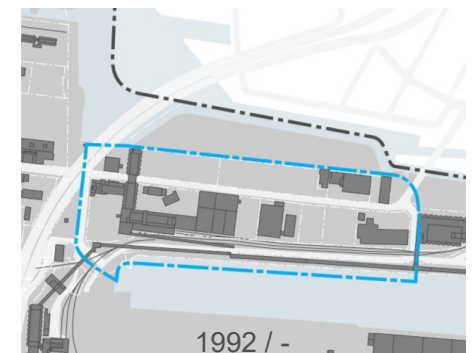
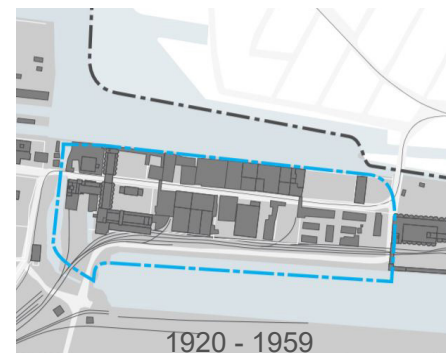
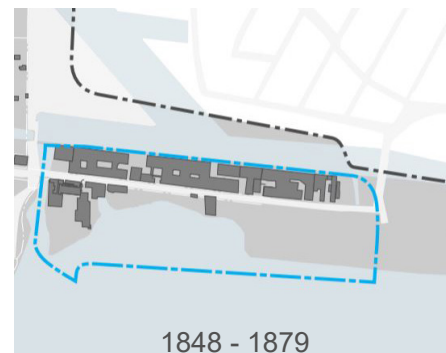
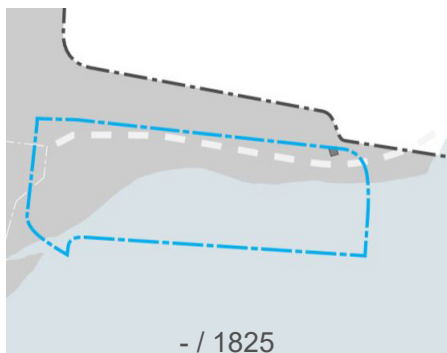
Nos recommandations sont présentées à la fin du présent mémoire.

5

UN SECTEUR INDUSTRIEL ET D'EMPLOIS : UNE MINOTERIE ACTIVE DEPUIS PLUS DE 100 ANS

Les moulins à farine dominent le paysage montréalais de la Pointe-du-Moulin dès le début du XVIII^e siècle. Les nombreux aménagements de ce secteur névralgique ont favorisé et soutenu les activités industrielles au cœur de la métropole. De fait, le creusage du canal de Lachine et les modifications successives de ses abords et de son fond entre 1821 et 1885 et, par le fait même, le prolongement du quai de la Pointe-du-Moulin ont contribué à en faire le plus grand port céréalier d'Amérique du Nord au début du XX^e siècle.

De ces minoteries, celle aujourd'hui opérée par ADM a originellement été construite en 1846 afin de bénéficier de la plus importante chute d'eau du canal, de façon à générer l'énergie hydraulique profitable à ses activités. Depuis, les installations actuelles ont été remplacées entre 1941 et 1945. Également, des investissements récents ont permis la modernisation technologique des activités. **Le complexe d'ADM est ainsi le dernier témoin minotier en fonction de ce haut lieu du patrimoine industriel montréalais.**



Évolution de la Pointe-du-Moulin
© Civiliti + Lafontaine & Soucy, 2017.



C'est lors de la reconstruction de l'usine dans les années 1940 qu'est apposée l'enseigne lumineuse, alors libellée « FARINE OGILVIE FLOUR ». L'inscription « FARINE FIVE ROSES », telle que nous la connaissons aujourd'hui, domine depuis 1977 cette pointe à vocation industrielle.

Depuis toujours, le potentiel économique du port et du secteur attire des industries diversifiées et structurantes pour l'économie montréalaise et québécoise. Mentionnons à nouveau que les facteurs historiques de localisation de la minoterie sont toujours d'actualité et que sa localisation lui permet d'utiliser les principes de la logistique et de l'intermodalité des transports. D'autres industries qu'ADM profitent encore aujourd'hui des voies maritime, ferroviaire ou terrestre du secteur Bridge-Bonaventure. Parmi elles, nous comptons l'Administration portuaire de Montréal, Canada Maltage, Empire et la distillerie Sazerac, pour ne nommer que celles-là.

Les documents de la Ville de Montréal produits en soutien de la présente consultation confirment qu'il s'agit d'un secteur occupé majoritairement par des fonctions économiques diversifiées. En 2015, la Ville y recensait

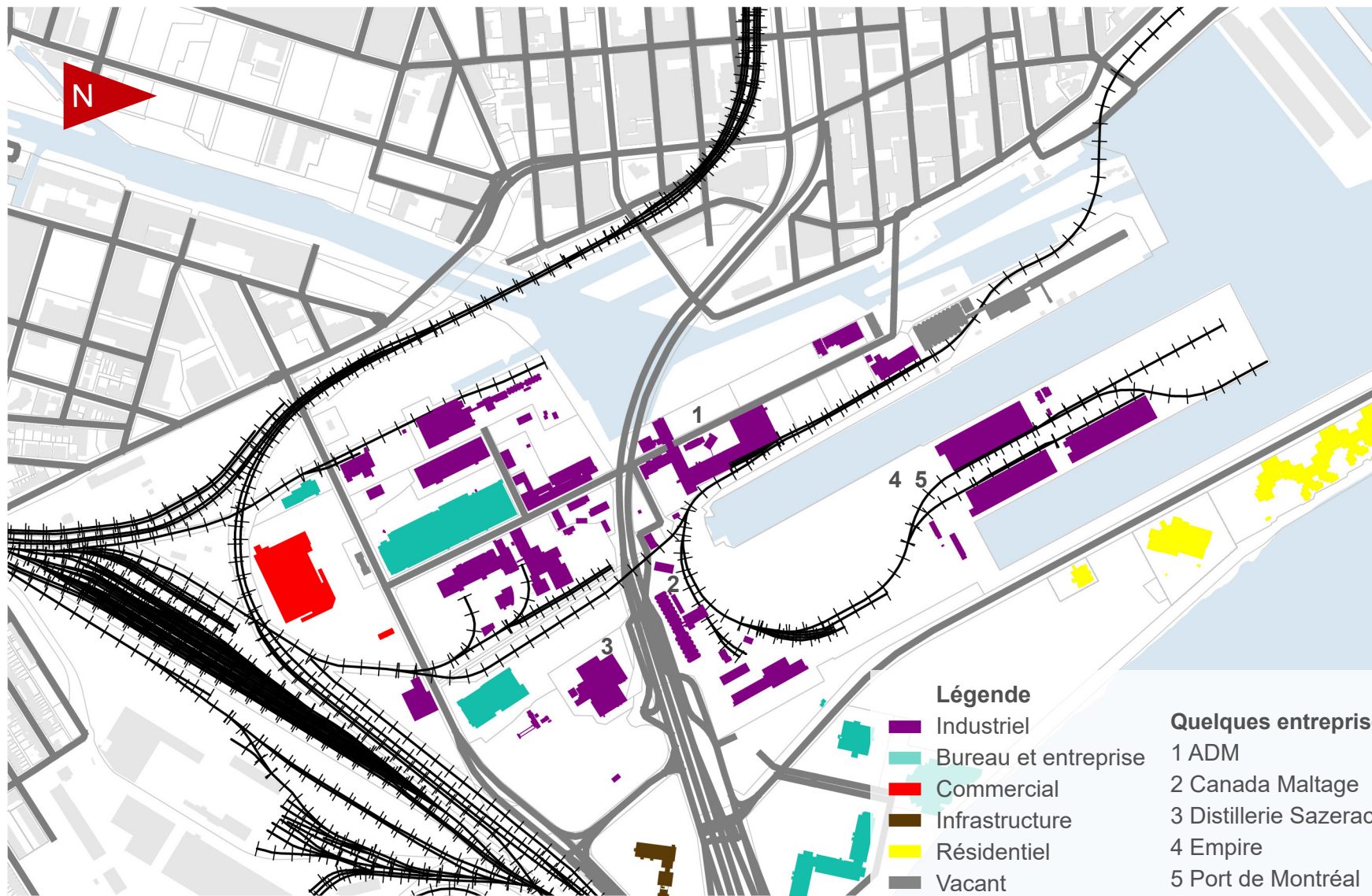
149 entreprises et 2 766 emplois. Quant à la fonction résidentielle, elle est uniquement présente dans la partie ouest du quartier Pointe-Saint-Charles et dans le secteur de la Cité du Havre (Habitat 67 et Tropiques Nord).

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal confirme la vocation économique par une affectation « secteur d'activités diversifiées ». Il en est de même pour le zonage de l'arrondissement de Ville-Marie, où la Pointe-du-Moulin est une « zone de mixité à dominance industrielle autorisant les commerces et les services de forte intensité ».

Au niveau régional, la Pointe-du-Moulin et une grande partie du secteur Bridge-Bonaventure sont cependant dilués dans la grande aire d'affectation « centre-ville d'agglomération » du schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal. À l'inverse, on peut y voir là une intention claire de soutenir les activités structurantes de l'agglomération à l'instar de celles d'ADM. D'ailleurs, le rôle de leader dans le domaine agroalimentaire concorde avec les objectifs métropolitains énoncés au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal : **ADM contribue à la compétitivité et à l'attractivité de la région métropolitaine de Montréal.**

ADM demande à la Ville de Montréal d'assurer la consolidation des activités de la minoterie, incluant ses conditions d'exploitation essentielles à son fonctionnement, et ce, dans un secteur où la dominance industrielle et économique est maintenue et portée par un avantage stratégique du secteur, soit le réseau routier, ferroviaire et maritime.

Nos recommandations sont présentées à la fin du présent mémoire.



Fonction à dominance économique de la Pointe-du-Moulin et des environs
 © ADM, 2019. Fond de plan : Ville de Montréal, 2018.

UNE VISION ET DES PRINCIPES : LA PRISE EN COMPTE DES INDUSTRIES EXISTANTES

En appui à la présente consultation, la Ville de Montréal propose un énoncé « de vision préliminaire qui vise à orienter les transformations de manière à construire sur les traces qui marquent l'identité du secteur et à mettre en place les conditions qui insuffleront, à long terme, un renouvellement du secteur en milieu de grande qualité urbaine, convivial et significatif. » (document d'information de la Ville de Montréal concernant la consultation publique, mars 2019.).

Cette vision servira d'ancrage à la planification détaillée du secteur et aux nouveaux paramètres réglementaires. La vision préliminaire se lit comme suit :

« *Le patrimoine bâti, archéologique et paysager ainsi que les parcours d'entrée de ville constituent les assises du renouvellement économique et urbain du secteur. Un renouvellement axé sur un environnement sain, des aménagements de qualité et une mobilité active.* » (Ville de Montréal, 2019)

La vision est accompagnée de cinq principes de mise en valeur préliminaires « susceptibles d'insuffler le renouvellement », soit :

- « *Principe 1 Les composantes patrimoniales et paysages mises en valeur*
- Principe 2 Des parcours d'entrée de ville mis en scène*
- Principe 3 Le renforcement des connexions et les déplacements en transport actif et collectif au cœur de la mobilité*
- Principe 4 La mise en réseau des espaces publics et des lieux emblématiques soutenue par une trame verte*
- Principe 5 Des activités économiques et urbaines renouvelées* » (Ville de Montréal, 2019)

En nous reportant aux principes énoncés, il appert que le principe 1 soutient la mise en valeur des ensembles d'intérêt (dont fait partie la minoterie d'ADM). Ce même principe favorise des fonctions urbaines et des usages compatibles avec des caractéristiques patrimoniales du site et les activités industrielles actuelles. Le principe 5 privilégie un renouvellement qui soit compatible avec le milieu d'insertion et qui tient compte des « contraintes dues à la faible capacité d'accueil du réseau routier, aux nuisances et aux enjeux de sécurité civile générés par la présence d'activités ferroviaires et industrielles toujours en fonction ». **En dépit de ces prémisses, la vision préliminaire proposée par la Ville est peu éloquente sur la volonté de l'administration de maintenir les industries en place.**

Cette vision pourrait laisser entendre que le renouvellement économique et urbain fera table rase des industries du secteur et que le secteur sera « renouvelé » en considérant le départ des industries. Or, **les assises du renouvellement devraient également tenir compte des acquis en place.**

La Ville énonce cependant un élément, au principe 5, qui laisse croire qu'elle souhaite le maintien des activités économiques en place :

« *Devant ces constats, la fonction résidentielle, dans l'éventualité où elle serait considérée dans certaines portions du secteur, devra être complémentaire aux activités économiques en place, tenir compte des enjeux de cohabitation, intégrer les cibles inscrites dans les différentes stratégies de l'administration municipale et du gouvernement fédéral quant au logement social, abordable et familial et être desservie par des services publics adéquats ainsi que par un mode de transport collectif structurant.* » (Ville de Montréal, 2019)

Pour ADM, il apparaît cependant difficile de qualifier la fonction résidentielle comme étant une fonction complémentaire à une minoterie.

Le document d'information de la Ville de Montréal concernant la consultation publique (mars 2019) se conclut en énonçant les quatre principaux défis de l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure, soit :

- « Défi 1 La mise en valeur du patrimoine et le respect de l'esprit des lieux
- Défi 2 L'établissement d'une armature urbaine cohérente contribuant à rehausser l'image générale du secteur
- Défi 3 L'amélioration des conditions de mobilité pour soutenir la mise en valeur du secteur
- Défi 4 La définition de nouvelles activités urbaines et d'emplois des terrains inoccupés ou sous-utilisés, particulièrement pour la Pointe-du-Moulin et les abords des bassins Peel et Wellington » (Ville de Montréal, 2019)

Concernant le Défi 4, la Ville précise que :

- « Le secteur présente une capacité d'accueil importante pour des activités économiques diversifiées dans un contexte d'une sous-utilisation marquée de l'espace. La proximité avec le centre-ville ainsi que les importantes interventions qui y verront le jour à court et moyen termes, notamment le projet du REM, offrent l'occasion de consolider l'emploi dans le secteur, voire d'y transformer l'activité économique vers des filières porteuses d'avenir.

Par ailleurs, la présence d'activités industrielles génératrices de nuisances et de sols contaminés de même que la faible capacité du réseau routier

constituent des défis avec lesquels le développement immobilier et les aménagements du domaine public du secteur devront composer. Dans cet esprit, l'ajout de la fonction résidentielle au sein d'un secteur d'emplois constitue un autre défi de taille considérant l'absence de services de première ligne (écoles, commerces, etc.) et la desserte déficiente en transport collectif. » (Ville de Montréal, 2019)

Sur la question de la transformation de l'activité économique vers des filières porteuses d'avenir, bien que les minoteries ne soient pas des « vecteurs de croissance importants dans l'avenir » (Raymond Chabot Grant Thornton, 2015, p. 46) ou un secteur de la nouvelle économie, **celles-ci jouent un rôle structurant dans l'économie de par leur stabilité et leurs innovations.** Pour imaginer le propos, il est fort louable de vouloir embellir un arbre de Noël avec de nouvelles décorations au goût du jour, mais c'est l'arbre qui assure la stabilité requise pour y greffer ces décorations.

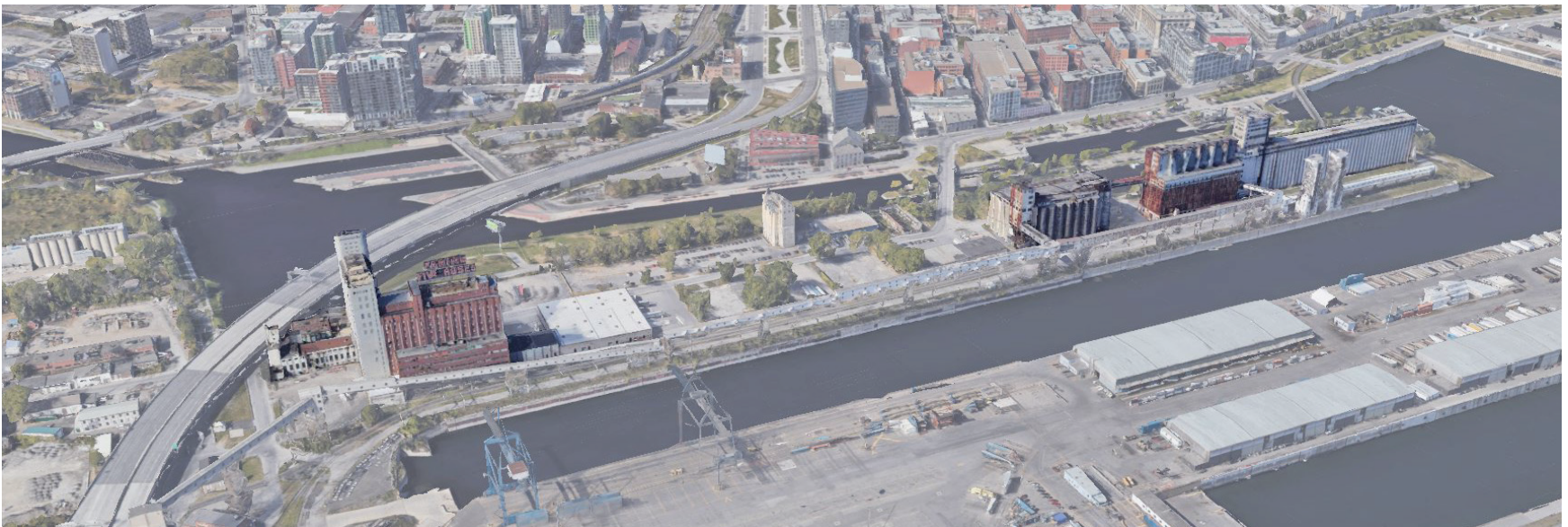
Les entreprises manufacturières et les industries primaires sont nécessaires à une économie et, comme le mentionne M. Beudet cité précédemment, pour la base fiscale d'une ville. **Bien que logées dans des créneaux traditionnels, ces entreprises, incluant les minoteries, amènent leur lot d'innovations technologiques.**

M. Stéphane Champagne, du journal *La Presse*, décrivait d'ailleurs le 16 septembre dernier³, le succès d'un client d'ADM, soit la Biscuiterie Leclerc, succès reposant sur une chaîne logistique et des technologies performantes. Fleuron des entreprises du Québec depuis 1905, le Groupe Leclerc fabrique 800 produits de boulangerie et est « au cœur d'un virage 4.0 également appelé nouvelle révolution industrielle ». Il s'agit là d'un exemple d'un des clients en codépendance avec ADM.

³ <https://www.lapresse.ca/affaires/portfolio/201909/15/01-5241357-une-biscuiterie-a-la-fine-pointe-de-la-technologie.php>

ADM demande à la Ville de Montréal d'élaborer une planification particulière **basée une vision et des principes qui tiennent compte des industries existantes lesquelles contribuent au développement économique** de Montréal et du Québec.

Nos recommandations sont présentées à la fin du présent mémoire.



Vue de la Pointe-du-Moulin
© Google Earth, 2019. Traitement : ADM, 2019.

LA VALEUR PATRIMONIALE D'UN LIEU : LA CONTRIBUTION DE L'USAGE

Peu connue, ADM prend le relais, en 1993, de la bannière emblématique d'Ogilvie (Flour Mills Company Limited) et continue d'opérer la minoterie sous l'enseigne « Farine Five Roses ».

Forte d'une longue tradition minotière dans ce berceau industriel canadien, la minoterie représente une tradition établie au Québec datant du début du XVIII^e siècle. Le « Moulin Royal » fait toujours partie du paysage montréalais.

À travers le temps, la position stratégique du site, que ce soit par la proximité du canal de Lachine qui assure le transport et l'énergie hydraulique, ou par les autres infrastructures (chemins de fer, routes et autoroutes), a été génératrice d'un patrimoine matériel et immatériel remarquable.

D'aucuns reconnaissent la valeur patrimoniale du secteur et de la minoterie d'ADM, laquelle est très documenté⁴. En bref, on retrouve les valeurs patrimoniales du site d'ADM, de façon non exhaustive, dans les éléments suivants :

- Esprit du lieu : depuis l'annonce de la fermeture de la Brasserie Molson, le site de la minoterie représente la plus ancienne entreprise montréalaise toujours active. Située en bordure du canal de Lachine, elle évoque ce développement industriel fondateur pour Montréal et le Canada.
- Berceau industriel de la Pointe-du-Moulin : l'activité de minoterie et la production d'énergie ont fondamentalement marqué l'essor de l'industrialisation au Canada et le caractère métropolitain de Montréal.
- Intégrité de l'usage et patrimoine actif : la valeur associée au maintien des opérations de la minoterie

depuis plus de 300 ans, avec la présence des premiers moulins à vent des prêtres sulpiciens (seigneurs de l'île de Montréal), contribue à l'intérêt patrimonial du lieu.

- Savoir-faire : transmission de savoir-faire des meuniers, parfois encore de génération en génération (poursuite du savoir-faire par la formation interne chez ADM).
- Édifice Art Déco de l'architecte Ernest Cormier : rare ouvrage industriel de l'architecte.
- Enseigne lumineuse « Farine Five Roses » : point de repère emblématique du paysage montréalais depuis son installation en 1948.
- Caractère de site-machine (industrielle) : relation fonctionnelle avec le canal et la voie navigable.
- Abords dégagés : les silos et l'usine sont mis en valeur par ses abords dégagés.

ADM contribue à la préservation de ce patrimoine, notamment par l'entretien des bâtiments et des silos chevauchant la rue Mill, tel un portail mettant en valeur l'entrée de ce secteur historique et industriel. Les activités et, incidemment le maintien de l'usage, obligent à ces travaux de rénovation, **une situation qui pourrait être fort différente en présence d'un bâtiment désaffecté, à l'instar du Silo n° 5.**

⁴ Comparativement à d'autres secteurs industriels en requalification (dont Lachine et L'Assomption Est), la documentation et les reconnaissances sur l'intérêt patrimonial du site Bridge-Bonaventure, incluant la minoterie d'ADM, mettent généreusement en valeur l'intérêt du secteur pour la préservation de l'usage industriel et l'intégration harmonieuse d'un redéveloppement dans le secteur industriel. Le lecteur pourra se référer notamment au Rapport – Évolution historique et caractérisation du secteur Bridge-Wellington, Civiliti + Lafontaine & Soucy (mars 2017).

7



Moulin Ogilvie vers 1945
© ADM, 2019.



Moulin Ogilvie vers 1950
© ADM, 2019.

Dans le cadre du présent processus de consultation publique, **ADM a mandaté la firme « Luce Lafontaine architectes »** afin d'obtenir une opinion sur la valeur patrimoniale du site (Annexe 2), particulièrement au regard de la notion d'usage (patrimoine vivant).

« **La valeur patrimoniale de la minoterie ADM de la rue Mill est indéniable.** Elle repose, notamment, sur son ancienneté, ses intérêts documentaire et constructif, ainsi que sur sa continuité d'usage. La présente rubrique fait la démonstration de l'importance du maintien de la fonction industrielle de meunerie dans la définition, la conservation et la mise en valeur de ce site patrimonial et de son secteur de redéfinition. » (Luce Lafontaine, p. 3)

Comme soutenu par cette expertise, la valeur d'usage, soit la perpétuation de l'usage minoterie depuis le tout début de la construction sur le site, est source d'intérêt patrimonial du lieu. En d'autres mots, **un patrimoine industriel encore actif est d'autant plus intéressant qu'il témoigne à la fois du passé et du présent**, ce qui n'est pas le cas pour tous les immeubles dit d'intérêt.

« **Le maintien d'usage d'une industrie est d'autant plus important lorsque celle-ci œuvre toujours dans son groupe de production d'origine**, ce qui est le cas pour la minoterie ADM. Cette approche présuppose, toutefois, certaines démarches pour assurer l'intégration harmonieuse des industries en opération dans les schémas urbains changeants. La réussite d'une mixité de fonctions sera alors tributaire de l'affectation et de l'aménagement judicieux des espaces dans un objectif de compatibilité des usages. » (Luce Lafontaine, p. 14)

Montréal bénéficie donc d'un rare exemple d'ensemble d'intérêt patrimonial industriel où l'usage d'origine est toujours actif. L'usage contribue et ajoute à cet intérêt patrimonial.

ADM souhaite maintenir ses activités sur le site Mill pour les 100 prochaines années, et plus. L'arrêt des opérations sur le site Mill entraînerait une perte notable de l'intérêt porté à cet ensemble unique à Montréal.

ADM est également ouverte à la **mise en valeur dans le contexte historique de la Pointe-du-Moulin et du canal de Lachine.** Celle-ci peut se matérialiser par des points d'observation et d'interprétation en bordure du site et un réaménagement des abords du site.

Également, **un projet de découverte et d'éducation** lié à l'histoire de la Pointe-du-Moulin et du canal de Lachine en collaboration avec la Ville de Montréal et Parcs Canada sur les terrains situés à l'est d'ADM, propriété actuelle de la Société immobilière du Canada (SIC), pourrait voir le jour. **Ce projet assurerait du même coup une solution à la cohabitation avec une minoterie.** Ce lieu de découverte et d'éducation permettrait également de faire connaître le savoir-faire lié aux meuneries, le processus de transformation de farine « du blé au pain » avec l'insertion d'une boulangerie partenaire, ainsi que la promotion de l'énergie hydraulique à l'origine des industries du canal. Cette mise en valeur concorde avec la vision du *Plan directeur du lieu historique national du Canada du Canal-de-Lachine* de Parcs Canada (2018).

Le Mill City Museum⁵ à Minneapolis (Minnesota) est un exemple des plus intéressants de centre d'interprétation et d'éducation. Ce musée inclut d'ailleurs un *baking lab* et un *water lab*, en plus des activités d'interprétation et d'exposition liées aux moulins à farine. D'autant plus intéressant que ce projet serait en lien avec un moulin

toujours en activité, soit un rappel du passé et une mise en valeur d'une minoterie porteuse pour l'avenir.

Quant à l'insertion de nouvelles constructions aux abords d'ADM, voici un extrait de l'opinion de Luce Lafontaine :

« *L'intégration harmonieuse de nouvelles constructions dans un ensemble existant est tout aussi importante pour ne pas inhiber les éléments patrimoniaux. Le gabarit, l'implantation et la matérialité des nouvelles structures devront être pris en considération afin de compléter et de mettre en valeur les éléments conservés. Il en est de même pour tout le mobilier urbain et les aménagements paysagers. L'échelle moins imposante des nouvelles constructions permettra, par ailleurs, d'apprécier immédiatement l'importance qui a été accordée aux constructions patrimoniales. À savoir si la prédominance historique saura être reconduite, de sorte à ce que la minoterie domine toujours le paysage. Enfin, la cohérence physique entre l'ancien et le nouveau doit respecter un principe fondamental (prônée dans toutes les chartes internationales), soit d'éviter le mimétisme qui se confond à l'authentique. La démarcation entre les deux est primordiale pour éviter toute fausse impression d'évolution historique.* » (Luce Lafontaine, p. 14)

⁵ www.mnhs.org/millcity

Héritage Montréal, dans un *Préavis de principes 2018/01 : site de la Pointe-du-Moulin (Windmill Point)* en mars 2018, énonçait les orientations principales suivantes (« ce qu'Héritage Montréal considère important ») :

- « • *Maintenir la prédominance des deux points de repère (enseigne lumineuse Farine Five Roses et tour de l'élevateur B-1 du complexe du Silo 5) sur le site et son paysage ;*
- *Garantir un accès public au site, sur un plan tant horizontal (sur l'ensemble du périmètre identifié du site) que vertical (dans le Silo 5) ;*
- *Maintenir et valoriser le caractère de « site-machine » de la Pointe-du-Moulin en tant qu'élément fondateur de son identité ;*
- *Respecter l'intégrité du site en tant qu'ensemble.» (Héritage Montréal, 2018)*

Par ailleurs, le *Rapport sur l'évolution historique et caractérisation du secteur Bridge-Wellington (Civiliti + Lafontaine & Soucy, 2017)* met de l'avant des orientations de design pour l'unité de paysage de la rue Mill (unité 4.6), soit :

- « • *Consolider / manifester l'association maritime du secteur ;*
- *Réaménager le domaine public pour mettre en valeur l'impressionnant encadrement de la rue par les silos ;*
- *Consolider la qualité d'encadrement de la rue Mill en permettant l'introduction de nouveaux bâtiments contemporains mettant en valeur le bâti en place ;*



Mill City Museum, Minneapolis
© Only in your state, sd.

- *Maintenir l'occupation des immeubles par des usages appropriés (industrie légère tirant parti des structures existantes), n'exerçant pas de pression spéculative sur le cadre bâti d'intérêt;*
- *Maintenir la présence des industries en lien avec le fret maritime ou ferroviaire, de même que leurs servitudes;*
- *Exiger l'ouverture des rez-de-chaussée et des accès physiques à la rive du canal de Lachine dans les nouvelles constructions;*
- *Préserver les vestiges et les témoins matériels permettant de lire l'histoire d'occupation de l'unité;*
- *Éviter la démolition et, le cas échéant, documenter les immeubles voués à disparaître.» (Civiliti + Lafontaine & Soucy, 2017, p. 94)*

Enfin, la vision préliminaire et les principes énoncés dans le document d'information de la Ville de Montréal (mars 2019) en appui à la présente consultation semblent s'accorder à dire que les composantes patrimoniales et paysagères constituent « les assises du renouvellement ». Il y est également clairement énoncé que la mise en valeur du secteur doit « pouvoir capter l'esprit du lieu et préserver son identité, sa singularité et son authenticité », notamment en :

- « • *favorisant des fonctions urbaines et des usages compatibles avec les caractéristiques patrimoniales du site et les activités industrielles actuelles;*
- *garantissant, pour la Pointe-du-Moulin, que toute nouvelle construction soit subordonnée dans le paysage aux éléments repères que sont l'élévateur à grains no 5 et ses silos et l'ensemble industriel de la minoterie ADM (bâtiments et enseigne lumineuse), la mise en valeur des éléments du "site-machine" et ses composantes archéologiques de même que son accès public; » (Ville de Montréal, 2019)*

Non seulement la minoterie d'ADM est une composante patrimoniale d'intérêt indéniable, mais elle se démarque par le maintien des activités et de l'usage d'origine.

ADM demande ainsi à la Ville de Montréal d'assurer la consolidation des activités de la minoterie sur ce site emblématique, incluant les conditions d'exploitation essentielles à son fonctionnement, ainsi que de prendre les mesures pour sa mise en valeur dans le cadre du redéveloppement de la Pointe-du-Moulin.

Nos recommandations sont présentées à la fin du présent mémoire.



ADM dans le paysage montréalais
© Google Earth, 2019. Traitement : ADM, 2019.

L'ACCÈS FERROVIAIRE : UNE CONDITION ESSENTIELLE POUR L'APPROVISIONNEMENT EN BLÉ

ADM transforme plus de 500 000 tonnes métriques de blé en farines et semoules annuellement. Pour alimenter les trois moulins en activité dans le bâtiment et répondre à la demande des clients, **le blé de l'Ouest canadien est acheminé par wagons à l'usine de la rue Mill.**

Ainsi, plus de 120 wagons sont déchargés chaque semaine, à raison de 6 jours par semaine, jour et nuit, ce qui correspond à une moyenne de 20 wagons par jour. Mensuellement, **c'est plus de 480 wagons qui transitent sur la voie ferrée** située entre le quai Bickerdike et la rue Mill.

Notons que la voie ferrée située sur la Pointe-du-Moulin n'est pas uniquement utilisée aux fins des activités d'ADM, mais également par l'Administration portuaire de Montréal, laquelle lui permet d'assurer les liaisons avec les sites industriels et portuaires de l'est de Montréal.



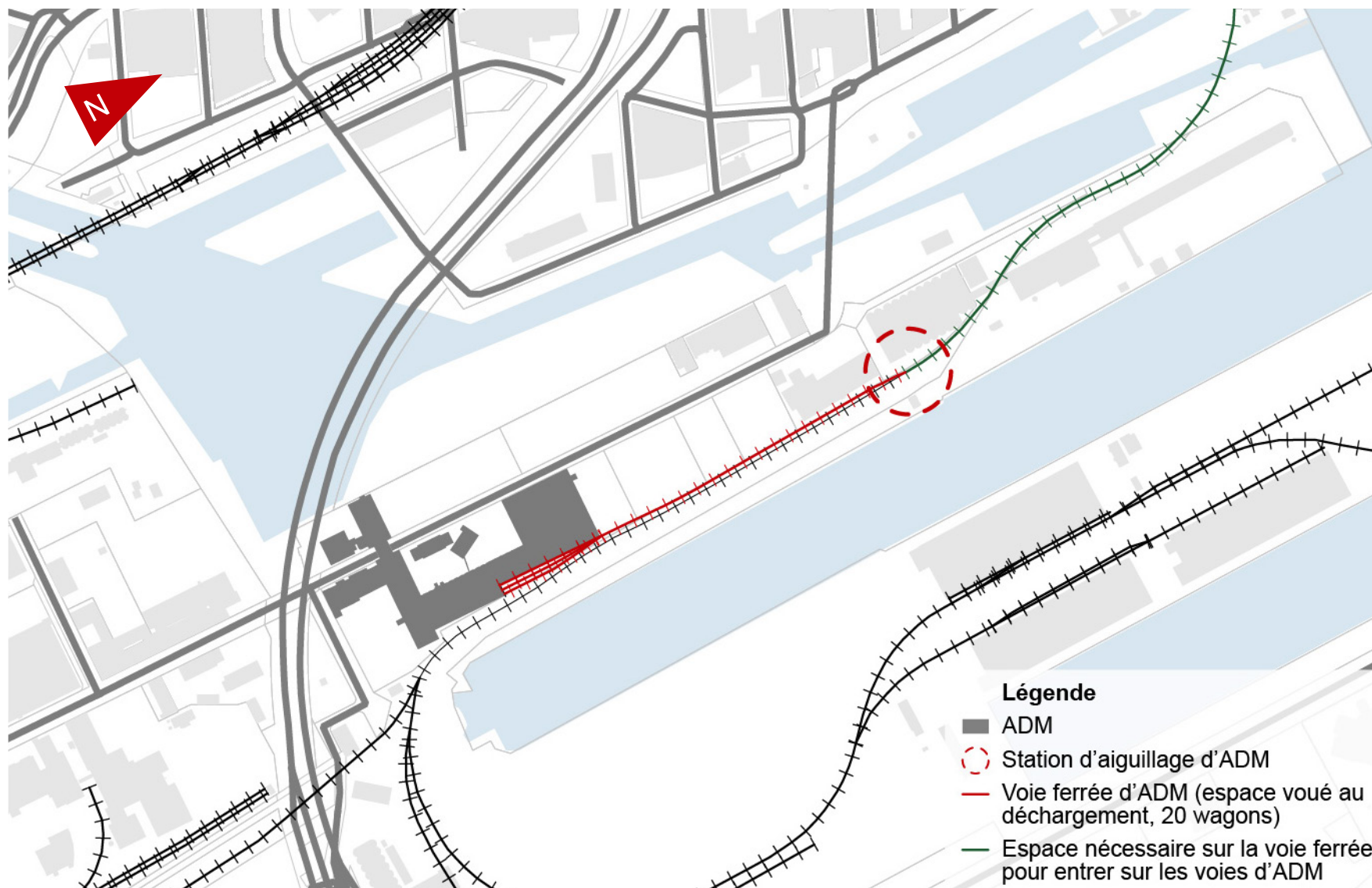
Le transport ferroviaire du blé d'ADM est assuré par le Canadian National (CN). Les wagons d'ADM arrivent de l'ouest par l'une des gares de triage situées à l'ouest du site. Afin d'atteindre les installations d'ADM, le train doit avancer vers le Vieux-Port, en passant devant le Silo n° 5; et faire une manœuvre à reculons passé la station d'aiguillage, laquelle est approximativement située dans le prolongement du pont de la rue Mill. Les wagons, munis de trémies, sont alors déchargés dans la partie arrière du bâtiment d'ADM. Par la suite, le blé est acheminé vers les silos (élévateurs à grains) qui surplombent la rue Mill.

Le **déchargement des wagons nécessite plusieurs manœuvres entraînant une activité soutenue sur les voies ferrées ainsi que du bruit (sifflement, grincement des roues, pose d'attaches, secoueurs, etc.) et de la poussière.**

Les activités ferroviaires en milieu urbanisé entraînent des **défis de cohabitation**. Le guide « *Lignes directrices applicables aux nouveaux aménagements à proximité des activités ferroviaires* » préparé par la Fédération canadienne des municipalités et l'association des chemins de fer du Canada (2013) fait état des contraintes et problèmes courants en matière de sécurité, de bruit et de vibrations, des mesures d'atténuation et des difficultés liées aux nouveaux aménagements résidentiels à proximité du réseau ferroviaire.

ADM continuera de travailler en collaboration avec le CN et l'Administration portuaire de Montréal afin, d'une part, de s'assurer de l'approvisionnement continu de l'usine en matières premières et, d'autre part, pour minimiser les risques et les nuisances associés aux manœuvres sur les voies.

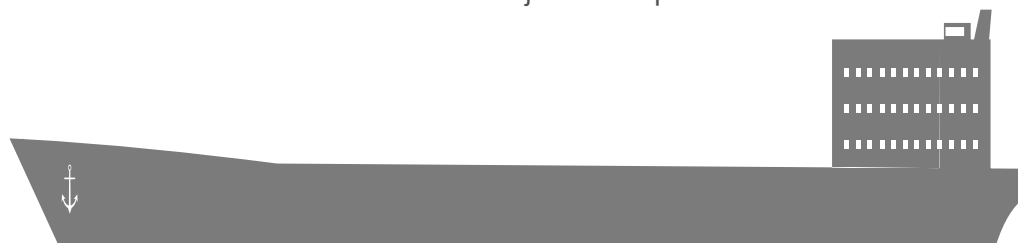
Un **redéveloppement résidentiel et mixte sur la Pointe-du-Moulin nécessitera la mise en place de mesures efficaces pour assurer la sécurité des nouveaux résidents, visiteurs et travailleurs, et ce, sans affecter les conditions d'approvisionnement de l'usine**. Considérant les capacités d'entreposage actuelles, un approvisionnement régulier et constant doit être maintenu afin de répondre à la demande des clients de la région de Montréal. **Un retard dans d'approvisionnement en blé** de plus de 48 heures peut entraîner des conséquences importantes sur l'activité économique de dizaines d'entreprises de la région qui s'approvisionnent auprès d'ADM.



Localisation du train lors de la manoeuvre ferroviaire à la station d'aiguillage
© ADM, 2019. Fond de plan : Ville de Montréal, 2018.

ADM s'inquiète d'une éventuelle proposition de redéveloppement résidentiel à proximité de la voie ferrée, particulièrement entre les limites de la propriété et la station d'aiguillage. ADM s'inquiète également de la sécurité entourant la réutilisation des galeries aériennes (convoyeurs) et d'une ouverture au public considérant les manœuvres ferroviaires qui s'effectueront en dessous.

Soulignons qu'Héritage Montréal, dans son préavis de principes (2018) du site de la Pointe-du-Moulin, est d'avis que l'une des opportunités du site est l'« installation de passerelles d'observation pour valoriser la présence du chemin de fer et le passage des trains ». Dans la mesure où des conditions optimales de sécurité sont mises en place, il peut effectivement s'agir d'une avenue intéressante pour la mise en valeur des activités industrielles toujours bien présentes dans le secteur.



Le déchargement par navires : une solution durable pour réduire l'utilisation de la voie ferrée

ADM explore depuis quelques années les options pour réduire l'utilisation de la voie ferrée.

L'utilisation de la Voie maritime du Saint-Laurent pour l'approvisionnement des matières premières (blé) permettrait d'atteindre cet objectif à partir de navires autodéchargeurs qui seraient amarrés au quai Bickerdike, propriété de l'Administration portuaire de Montréal. Toutefois, cette option ne serait possible qu'entre les mois d'avril à décembre (8 mois par année),

soit lorsque les conditions climatiques sont favorables pour la navigation. L'approvisionnement par wagons serait ainsi maintenu durant la saison hivernale (4 mois) et en cas de problématique d'approvisionnement par navires.

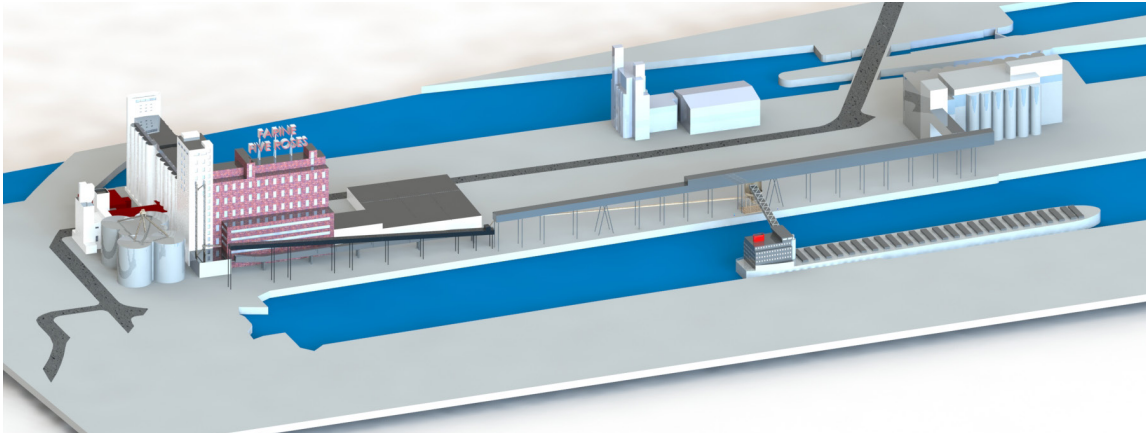
Les navires autodéchargeurs⁶ sont des navires spécialisés dans l'approvisionnement de matières premières qui ne nécessitent aucun déchargement au sol : celui-ci s'effectue à partir d'une grue (bras ou flèche) articulée à partir du navire vers un point de réception. Le déchargement du navire s'effectue généralement pendant 24 à 48 heures consécutives.

Le point de réception serait une trémie installée sous les galeries aériennes existantes et érigée sur une dalle de béton au sol. Les matières premières seraient acheminées à la minoterie par un convoyeur installé par gravité sous les galeries. La trémie et le convoyeur seront construits afin d'éviter le soulèvement de la poussière et conformément à la législation environnementale en vigueur.

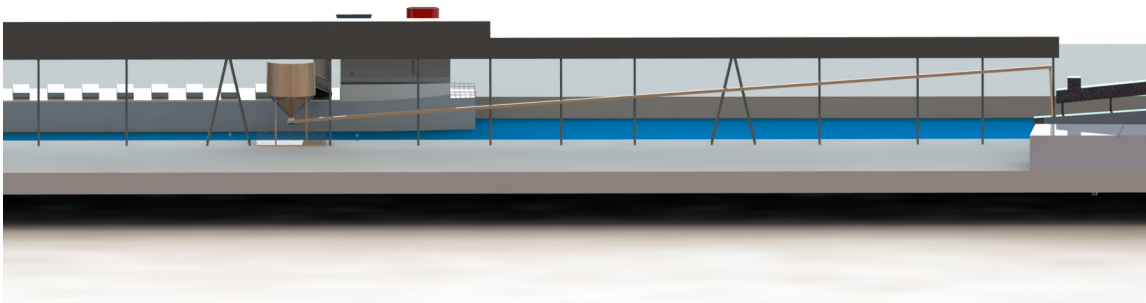
Voici les avantages de l'utilisation des autodéchargeurs :

- Pour satisfaire aux besoins d'ADM, 1 à 2 déchargements de navire par mois seraient nécessaires, ce qui permettrait de remplacer les 480 wagons mensuels sur le site durant la saison navigable (sauf en cas de problématiques d'approvisionnement);
- Le déchargement par navire s'effectue sur une courte période (environ 24 à 48 heures par mois, pour 1 à 2 navires), contrairement à un déchargement quasi continu pour l'approvisionnement par wagon (20 wagons par jour);

⁶ Pour plus d'information sur les navires, le lecteur est invité à consulter le site de Canada Steamship Lines (www.cslships.com).



Projet de déchargement par navires, vue d'ensemble
© ADM, 2018.



Projet de déchargement par navires, vue de la trémie
© ADM, 2018.

⁷ Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie numéro 01-282, art. 307.2 (4) et annexe G. La voie ferrée située aux abords des installations d'ADM est désignée comme étant une voie ferrée principale à l'annexe G.

- Le bruit provenant du déchargement par navire devrait être beaucoup moins fréquent et généralement moins important que le bruit provenant des activités ferroviaires en continu, incluant les manœuvres et le déchargement des wagons ;
- L'impact visuel de l'installation de la trémie et du convoyeur sous les galeries existantes serait faible et ne limiterait pas l'utilisation du terrain, à l'exception de l'espace occupé par la trémie au sol (des clôtures et dispositifs de non-accès devront être prévus).

Le projet est actuellement à l'étape conceptuelle et les études de faisabilité sont à mener à court terme afin de déterminer sa viabilité. **Toutefois, pour réaliser un tel projet, des équipements devront être installés sur les propriétés appartenant, à ce jour, à la Société immobilière du Canada (SIC).** Or, considérant le transfert imminent des propriétés au gagnant du processus d'appel d'offres de la SIC, les discussions pour la réalisation de ce projet devront s'effectuer avec le promoteur immobilier.

ADM est d'avis **qu'il s'agit d'une solution durable pour réduire l'utilisation de la voie ferrée** et le nombre de wagons transitant dans le secteur durant la saison navigable. Ce projet contribuera à une meilleure cohabitation des fonctions dans le secteur.

La réglementation applicable en bordure des voies ferrées

La réglementation d'urbanisme⁷ de l'arrondissement de Ville-Marie introduit des **exigences relatives au bruit et aux vibrations en bordure des voies ferrées.**

Ainsi, la construction, l'agrandissement ou le changement d'usage d'un bâtiment destiné à un usage sensible ne

peuvent être effectués sur un terrain ou partie de terrain situé à moins de 30 mètres de l'emprise d'une voie ferrée, et adjacent à cette emprise, si le niveau sonore, à l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment dans lequel s'exerce l'usage, est supérieur à 40 dB(A) Leq (24 h). Aucune norme n'est cependant proposée pour le niveau sonore extérieur.

Quant aux vibrations, les mêmes interdictions prévalent sur un terrain ou une partie de terrain situé à moins de 75 mètres d'une limite d'emprise d'une voie ferrée, et adjacent à cette emprise, si le niveau de vibration à l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment dans lequel s'exerce l'usage est supérieur à 0,14 mm/s.

Les usages sensibles correspondent, selon la réglementation, aux usages résidentiels et certains usages liés à des équipements collectifs et institutionnels⁸. Or, la définition exclut tout autre usage, notamment les établissements d'hébergement (hôtel), bureaux, commerces et usages récréatifs.

Pour être autorisés, les travaux de construction, d'agrandissement ou de changement d'usage devront faire l'objet d'une « évaluation de la viabilité des aménagements réalisée par un expert dans le domaine qui inclut minimalement les informations prévues à l'annexe H » (Règlement 01-282, art. 712). L'annexe H concerne les lignes directrices applicables aux aménagements de terrain adjacents à une gare de triage ou à une voie ferrée principale, lesquelles découlent du guide préparé par la Fédération canadienne des municipalités et l'Association des chemins de fer du Canada (2013).

Il revient donc au conseil d'arrondissement d'approuver ou non les mesures qui seront proposées par le promoteur afin de s'assurer que le niveau sonore et le niveau

de vibration à l'intérieur des bâtiments respectent les normes édictées pour les usages sensibles. **Ce contrôle exclut toute mesure pour les espaces extérieurs et les autres usages non définis comme étant sensibles au sens de la réglementation d'urbanisme.**

Outre les exigences de construction, lesquelles pourraient être bonifiées afin d'inclure tous les usages et viser l'ensemble des constructions de la Pointe-du-Moulin, **il demeure que le meilleur outil dont dispose la Ville est la planification du territoire, de ses usages, des constructions et des aménagements selon les principes d'éloignement par rapport à la source de bruit. L'autorisation même d'usages sensibles entraînerait des problématiques de cohabitation, absentes jusqu'à ce jour puisque le secteur est voué à des fins industrielles et d'emplois.**

ADM demande notamment à la Ville de Montréal de bonifier sa réglementation en détaillant les attentes quant aux lignes directrices du guide préparé par la Fédération canadienne des municipalités et l'Association des chemins de fer du Canada (2013). Également, la Ville de Montréal pourrait s'inspirer des mesures de réduction du bruit ferroviaire énoncées dans l'*Avis sur une politique québécoise de lutte au bruit environnemental, pour des environnements sonores sains* (avis scientifique) préparé par l'Institut national de la santé publique du Québec (INSPQ, 2015). ADM assure sa collaboration pour le développement d'outils avec les parties prenantes, dont le CN, l'Administration portuaire de Montréal et la Ville de Montréal.

Nos recommandations sont présentées à la fin du présent mémoire.

⁸ Les usages sensibles liés à des équipements collectifs et institutionnels visés par l'article 307.1 du Règlement 01-282 sont : bibliothèque, centre d'hébergement et de soins de longue durée, centre de protection de l'enfance et de la jeunesse, centre de réadaptation, centre de services de santé et de services sociaux, centre hospitalier, collège d'enseignement général et professionnel, école primaire et préscolaire, école secondaire, établissement culturel (tels lieu de culte et couvent), garderie et université. À cela s'ajoutent les usages résidentiels.

L'ACCÈS ROUTIER : UNE CONDITION ESSENTIELLE POUR NOS CLIENTS ET POUR LA TRANSFORMATION DU BLÉ DU QUÉBEC



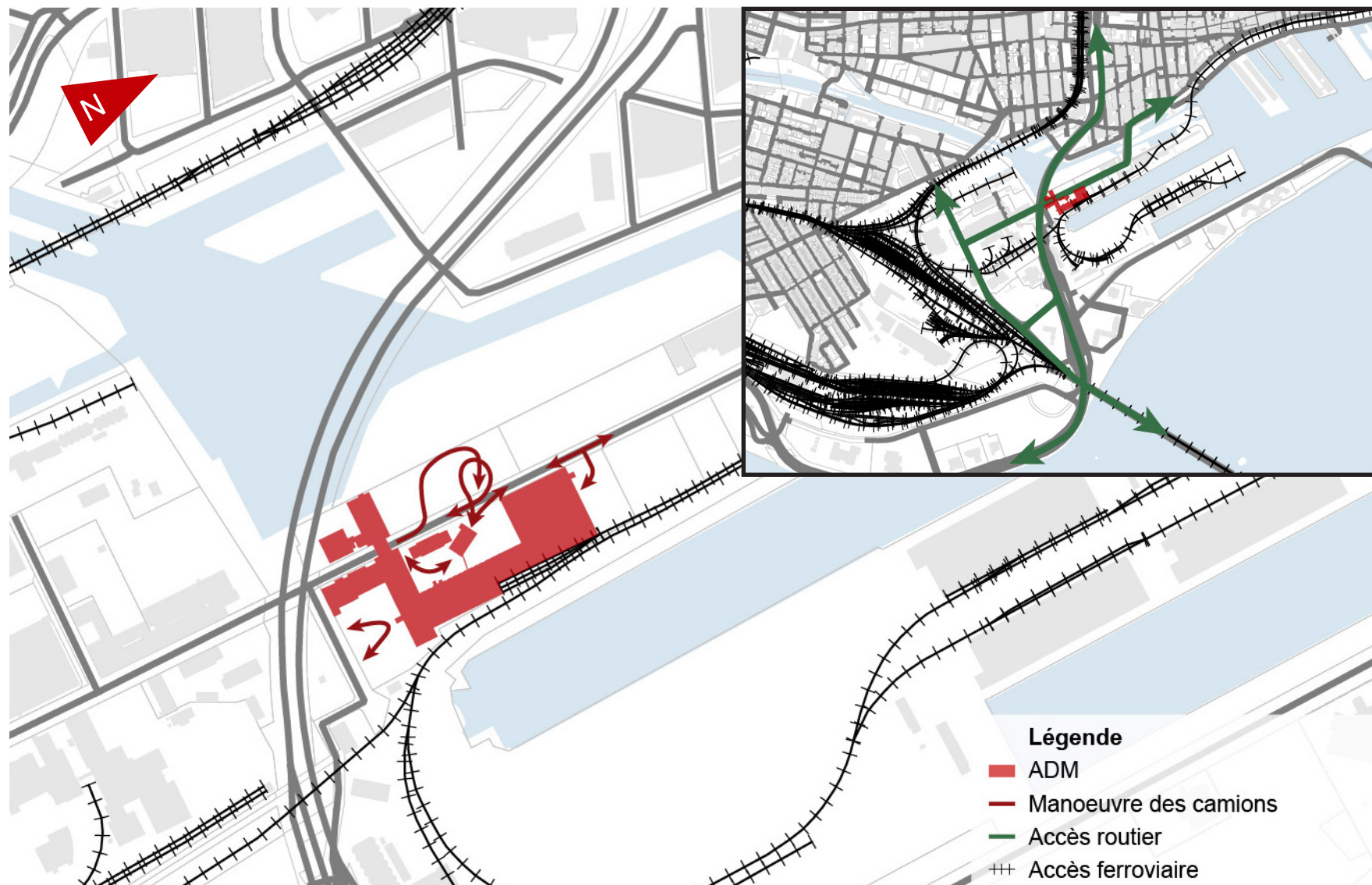
Dans un premier temps, **l'accès routier à l'usine de la rue Mill est une condition essentielle à l'approvisionnement de nos clients.** En effet, après la transformation du blé en farines et semoules, les produits finis en vrac et en sacs sont prêts à être acheminés chez les clients par camions-citernes et camions-remorques. Ce sont les clients eux-mêmes, dont 90 % se situent à moins de 100 km de l'usine, qui assurent leur approvisionnement à l'usine.

Cet accès par camionnage est nécessaire en continu afin de répondre aux exigences de l'industrie agroalimentaire et des boulangeries (7/7 jours, 24/24 h). En période de pointe de demande en produits finis, **plus de 100 camions par jour transitent par l'usine de Montréal** et empruntent le réseau routier local et autoroutier avoisinant, ce qui correspond à un camion toutes les 15 minutes. À cela s'ajoutent les milliers d'autres camions et véhicules automobiles qui empruntent la rue Mill quotidiennement.

Par ailleurs, **l'accès routier s'avère également être le mode de transport privilégié pour l'approvisionnement de l'usine en blé du Québec**, ce qui représente actuellement environ 12 000 tonnes métriques annuellement (2 % à 3 % du blé acheminé annuellement). Comme mentionné précédemment, ce pourcentage pourrait augmenter significativement au cours des prochaines années si les conditions d'approvisionnement sont réunies, ce qui représenterait 35 000 à 50 000 tonnes métriques de blé du Québec par année. Le blé du Québec est actuellement déchargé sur le site Mill à partir de la rue Riverside.

Dans l'ensemble, les camions-citernes et les camions-remorques empruntent la rue Mill à partir de la rue Riverside ou de la rue Bridge ainsi qu'à partir de l'autoroute Bonaventure. La configuration actuelle de la rue Riverside et ses intersections rendent déjà les conditions d'accès difficiles pour les camionneurs. De plus, considérant l'espace exigu, une partie de l'aire de stationnement d'ADM sert à effectuer un rayon de virage nécessaire pour accéder à l'aire de chargement en vrac. Quant au chargement des produits en sacs, l'espace de stationnement situé à l'est permet aux camions d'effectuer les manœuvres adéquates.

Les activités de camionnage entraînent du bruit et de la poussière aux abords des installations d'ADM en plus du bruit engendré par le chargement des produits finis. Cependant, ce bruit est également généré par tous les autres véhicules et camions qui empruntent la rue Mill quotidiennement, autres que ceux en direction d'ADM. La rue Mill est actuellement une voie de passage importante pour les automobilistes aux heures de pointe, et plus encore.



Manoeuvre des camions sur la propriété d'ADM et accès routiers et ferroviaires
© ADM, 2019. Fond de plan : Ville de Montréal, 2018.

ADM est très préoccupée par le redéveloppement de la Pointe-du-Moulin, considérant les problématiques actuelles d'accessibilité et de mobilité active dans le secteur. **Un redéveloppement, avec des ambitions démesurées, voire pharaoniques, par rapport aux conditions d'accessibilité actuelles, entraînera une situation problématique pour tous.**

Le document d'information de la Ville de Montréal concernant la consultation publique (mars 2019) mentionne que l'amélioration de la mobilité pourrait prendre différentes formes (principe 3), notamment le réaménagement des rues existantes en fonction de la sécurité des piétons et des cyclistes. Il est proposé d'intégrer des liens cyclables, d'élargir et d'aménager des trottoirs, etc. notamment sur la rue Mill.

À cet effet, ADM demande à la Ville de Montréal de **maintenir le parcours cyclable à même la propriété de Parcs Canada afin d'éviter des conflits cyclables et véhiculaires** à partir d'un nouveau lien cyclable sur la rue Mill. Considérant la configuration physique de la propriété, des manœuvres de camionnage entre le stationnement et le bâtiment d'expédition pour le vrac sont requises et l'aménagement d'un lien cyclable sur la rue Mill rendrait problématiques ces dernières et créerait une situation conflictuelle et non sécuritaire.

Quant à la rue Mill dans le secteur de la Pointe-du-Moulin, il importe de rappeler que celle-ci est la propriété de la Société immobilière du Canada (SIC) et non pas celle de la Ville de Montréal. **D'ici peu, la rue Mill sera vendue à un promoteur immobilier ce qui place ADM dans une situation d'insécurité extrême quant à l'accès à ses installations**, particulièrement pour le

site d'entreposage. ADM demande ainsi à la Ville de Montréal de procéder, sans tarder, à l'acquisition de la rue Mill pour officialiser son caractère public et assurer le maintien de l'accès aux installations d'ADM (ou qu'elle utilise ses pouvoirs pour garantir l'accès aux installations d'ADM).

Par ailleurs, **la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie n'impose pas de mesures d'insonorisation pour atténuer le bruit routier pour les futurs immeubles** de la Pointe-du-Moulin puisque ceux-ci ne seront pas situés sur un terrain adjacent à une emprise d'une voie rapide ou d'une autoroute. Considérant qu'il y a lieu d'anticiper un niveau sonore important, ADM demande à la Ville de Montréal de bonifier sa réglementation afin d'interdire tout projet à moins que le niveau sonore intérieur de ces bâtiments ne dépasse pas 40 dB(A) Leq (24 h). ADM demande également que les espaces extérieurs projetés comportent des aménagements contribuant à réduire le niveau sonore perçu en bordure de la rue Mill.

La Ville de Montréal pourrait également s'inspirer des mesures de réduction du bruit routier énoncées dans *l'Avis sur une politique québécoise de lutte au bruit environnemental, pour des environnements sonores sains* (avis scientifique) préparé par l'Institut national de la santé publique du Québec (INSPQ, 2015) ainsi que la *Politique sur le bruit routier* du ministère des Transports du Québec. ADM assure sa collaboration pour le développement d'outils avec les parties prenantes.

Nos recommandations sont présentées à la fin du présent mémoire.

LE BRUIT ET LA POUSSIÈRE : UNE PRÉOCCUPATION POTENTIELLE POUR UN VOISINAGE SENSIBLE

ADM exploite ses installations de la rue Mill conformément aux autorisations qui lui sont accordées en matière de bruit et de qualité de l'air et dans le respect de la réglementation applicable (fédérale, provinciale et municipale). ADM s'engage à maintenir les conditions permettant de respecter ces normes.

Jusqu'à ce jour, le bruit et la poussière n'ont pas créé une situation problématique **étant donné que la minoterie se situe dans un secteur industriel et portuaire**. Cependant, il est déjà arrivé qu'un bruit soit perçu jusqu'à la rue de la Commune, à l'occasion d'un bris d'équipement. Dans ces cas, ADM a immédiatement pris les mesures pour corriger la situation et rétablir un niveau sonore acceptable.

Un développement résidentiel et mixte à proximité des installations créera, pour ADM, une nouvelle exigence. ADM pourra étudier la possibilité de mettre en place des innovations et dispositifs sur ses installations actuelles pour réduire les sources anticipées de bruits et de poussières. Rappelons toutefois que les installations actuelles n'ont pas été conçues et construites pour accueillir de tels dispositifs ou récepteurs dans cet environnement exclusivement industriel, en place depuis plus de 100 ans.

L'introduction de ces dispositifs n'empêchera pas les futurs résidents du secteur, visiteurs et employés de déposer des plaintes auprès de la Ville. Dès lors, malgré le respect des exigences en vigueur et des investissements requis, ces plaintes placeront ADM dans une situation difficile pour l'opération de ses installations.

Les sources de bruit et de poussière d'un complexe industriel, telle une minoterie en activité 7 jours sur 7 et 24 heures par jour, sont variées et constantes. À titre d'exemple, les avertisseurs sonores, les ventilateurs, les alarmes de procédé, les vibrations utilisées pour vider les citernes mobiles et fixes, les activités de maintenance et autres bruits continus et intermittents sont les réalités d'un complexe industriel de cette nature. Quant à la poussière, celle-ci peut être générée par les activités de manutention sur le site, les systèmes de ventilation, les manœuvres de camionnage et ferroviaires. Soulignons que plusieurs manœuvres de camionnage s'effectuent la nuit et tôt le matin afin que les boulangeries puissent être alimentées quotidiennement selon leurs heures de fonctionnement.

Considérant les conditions d'exploitation, tous les types de bruit peuvent être perçus sur le site d'ADM (fréquence aiguë ou grave, intensité faible et forte et durée continue ou intermittente). Rappelons que l'exposition au bruit est notamment tributaire de la distance entre la source de bruit et la personne, mais également du milieu physique (configuration des espaces bâtis et non bâtis), de la topographie et des conditions météorologiques.

Le bruit et la poussière peuvent être perçus comme étant un inconvénient ou une nuisance pour certains habitants de complexes résidentiels qui seraient érigés à proximité ainsi que pour les visiteurs et les employés de complexes hôteliers, commerciaux, de services ou récréatifs. Le bruit et la poussière pourraient être encore plus problématiques pour des résidents à proximité, particulièrement la nuit et les fins de semaine, lors de l'ouverture des fenêtres ou de l'utilisation des espaces extérieurs (balcons, terrasses sur le toit, etc.). Malgré les mesures d'atténuation et de respect des normes, il



Camionnage sur la rue Mill
© ADM, 2019.

demeure que les activités de l'usine, le camionnage et l'utilisation des voies ferrées génèrent du bruit et de la poussière.

ADM est d'avis que la création d'un environnement sonore adapté au contexte nécessite la contribution de toutes les parties prenantes. ADM pourra étudier la possibilité d'améliorer ses dispositifs pour atténuer la source de bruit. **Or, aucune obligation n'est actuellement prescrite à la réglementation pour s'assurer que les nouvelles constructions, en bordure d'un site industriel, prennent des moyens pour introduire des mesures d'insonorisation adéquates.**

ADM demande à la Ville de Montréal de travailler en collaboration avec ses experts en la matière et de prévoir un cadre réglementaire adéquat en considérant le contexte industriel du secteur. À ce titre, citons l'exemple récent de l'usine de Midland (Ontario) où, à l'aide des experts d'ADM et études portant sur la modélisation du bruit, le promoteur a adapté ses méthodes de construction pour assurer un niveau sonore intérieur adéquat. La réalisation d'un tel projet a été possible avec la collaboration de toutes les parties, soit ADM, le promoteur et la ville.

Nos recommandations sont présentées à la fin du présent mémoire.

LE CONTRÔLE ANTIPARASITAIRE : UNE OPÉRATION ESSENTIELLE POUR UNE MINOTERIE ET POUR LA SALUBRITÉ ALIMENTAIRE

L'Agence canadienne d'inspection des aliments et nos clients exigent que les produits alimentaires soient exempts de parasites. Pour répondre à ces exigences importantes, il est nécessaire d'appliquer diverses mesures de contrôle antiparasitaire encadrées par la réglementation, sur les terrains, dans les bâtiments, les silos, les réservoirs, les wagons et les camions-citernes.

Les produits antiparasitaires sont utilisés pour des organismes ciblés et jugés nuisibles (ex. : insectes). Ils sont appliqués dans les circonstances prescrites par la réglementation au dosage requis pour assurer leur élimination. La *Loi sur les produits antiparasitaires* (L.C. 2002, ch. 28) encadre l'approbation et l'utilisation des produits antiparasitaires afin de définir les niveaux de risques et les exigences en matière d'exposition. Dans le cadre de ces exigences, l'utilisation autorisée de certains produits antiparasitaires nécessite une évacuation préventive par rapport aux usages résidentiels ou sensibles à proximité. **En l'absence d'usage résidentiel et sensible à l'intérieur d'un périmètre de sécurité minimal, l'utilisation seule de ces produits ne comporte pas de risque.**

Les mesures de contrôle antiparasitaire imposent régulièrement l'utilisation de produits par des professionnels agréés lorsque le nettoyage des structures et des équipements ne suffit plus à maîtriser les parasites inhérents et naturels aux grains livrés à l'usine. Les applications les plus courantes des produits sont décrites dans la présente section, soit le contrôle par l'utilisation d'herbicides (nettoyage), le contrôle par l'utilisation d'insecticides (brumisation) et le contrôle par l'utilisation de fumigants (fumigation).

L'utilisation de produits antiparasitaires autorisés est un processus normal encadré par la législation et nécessaire au fonctionnement de toute minoterie pour qu'elle soit conforme aux exigences légales canadiennes en matière d'utilisation et d'exportation des produits de blé moulu à l'intérieur du pays.

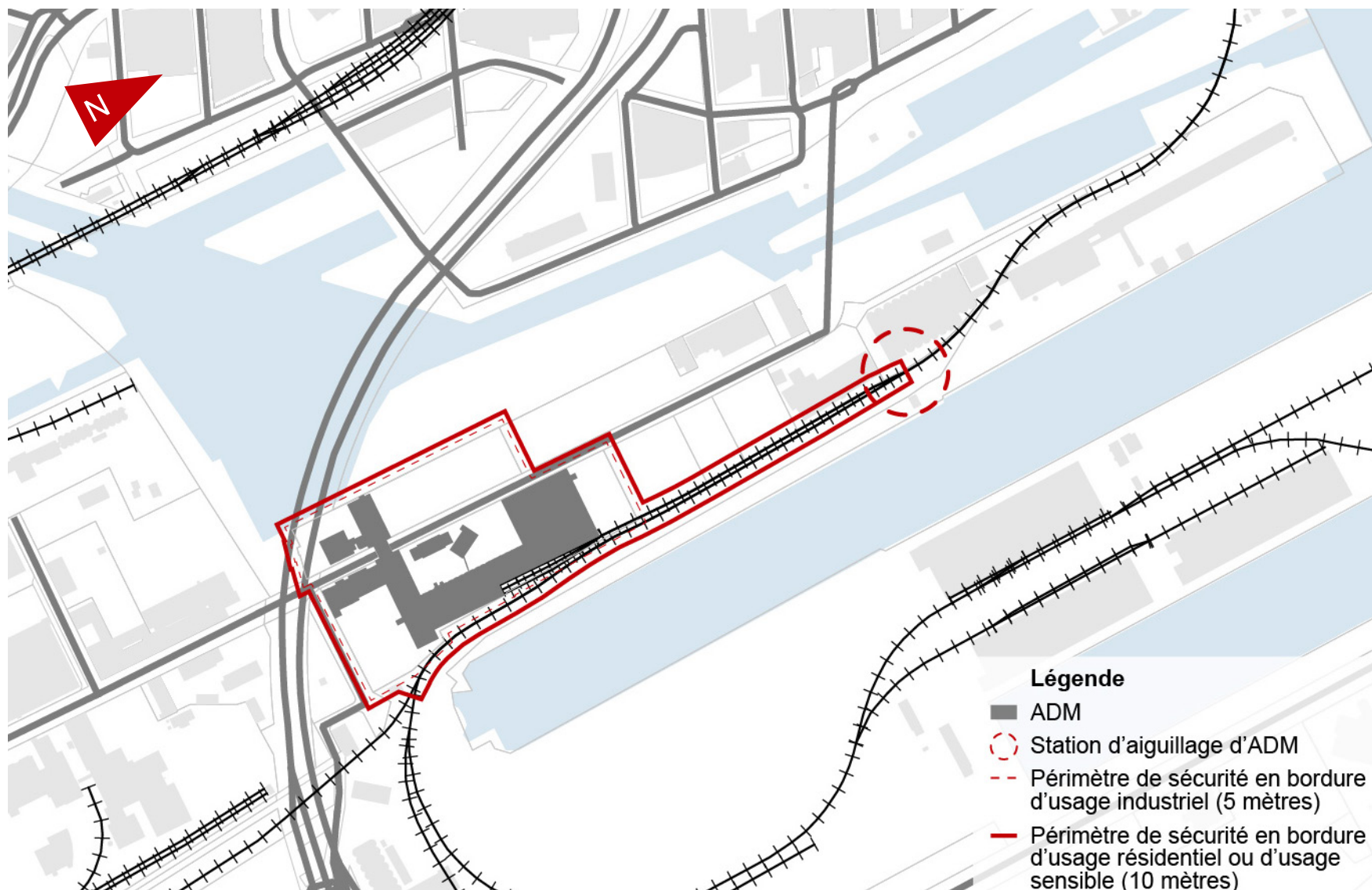
La présence d'usages résidentiels ou sensibles à l'intérieur de périmètres de sécurité minimaux établis – cohérents avec des usages compatibles avec l'activité industrielle – peut amener de nouveaux éléments réceptifs (humains, animaux, plantes, bref tout organisme vivant) qui mettraient en péril ces mêmes périmètres qui protègent le public et les usages résidentiels d'une exposition indue aux produits antiparasitaires.

Une planification appropriée des terrains à proximité des installations d'ADM est essentielle pour assurer une conformité constante à la *Loi sur les produits antiparasitaires* (L.C. 2002, ch. 28) et la sécurité de la filière alimentaire au Canada.

Le contrôle par l'utilisation d'herbicides (nettoyage)

Un herbicide est un produit utilisé pour interrompre la vie des végétaux sur un terrain, telles les mauvaises herbes. Les herbicides sont des pesticides efficaces lorsqu'ils sont utilisés aux doses et dans des conditions d'exposition appropriées pour le contrôle antiparasitaire. Certains végétaux présents à l'extérieur des bâtiments sont des milieux propices pour la prolifération des insectes et des rongeurs.

L'utilisation d'herbicides est nécessaire pour nettoyer les abords des bâtiments, des voies ferrées, de la station d'aiguillage et des clôtures afin de garantir des conditions sanitaires pour le blé livré entrant dans le processus alimentaire et afin de garantir la sécurité de ces installations. Certains de ces produits nécessitent l'établissement d'un périmètre de sécurité de 5 mètres de la zone traitée lorsque les abords sont voués à des fins industrielles (situation actuelle). **En présence d'usages résidentiels ou usages sensibles, le périmètre de sécurité devra être doublé**, passant à 10 mètres. Cette distance minimale doit être maintenue pendant l'application et jusqu'à ce que le produit appliqué soit sec.



Périmètre de sécurité pour l'utilisation d'herbicides (nettoyage)
© ADM, 2019. Fond de plan : Ville de Montréal, 2018.

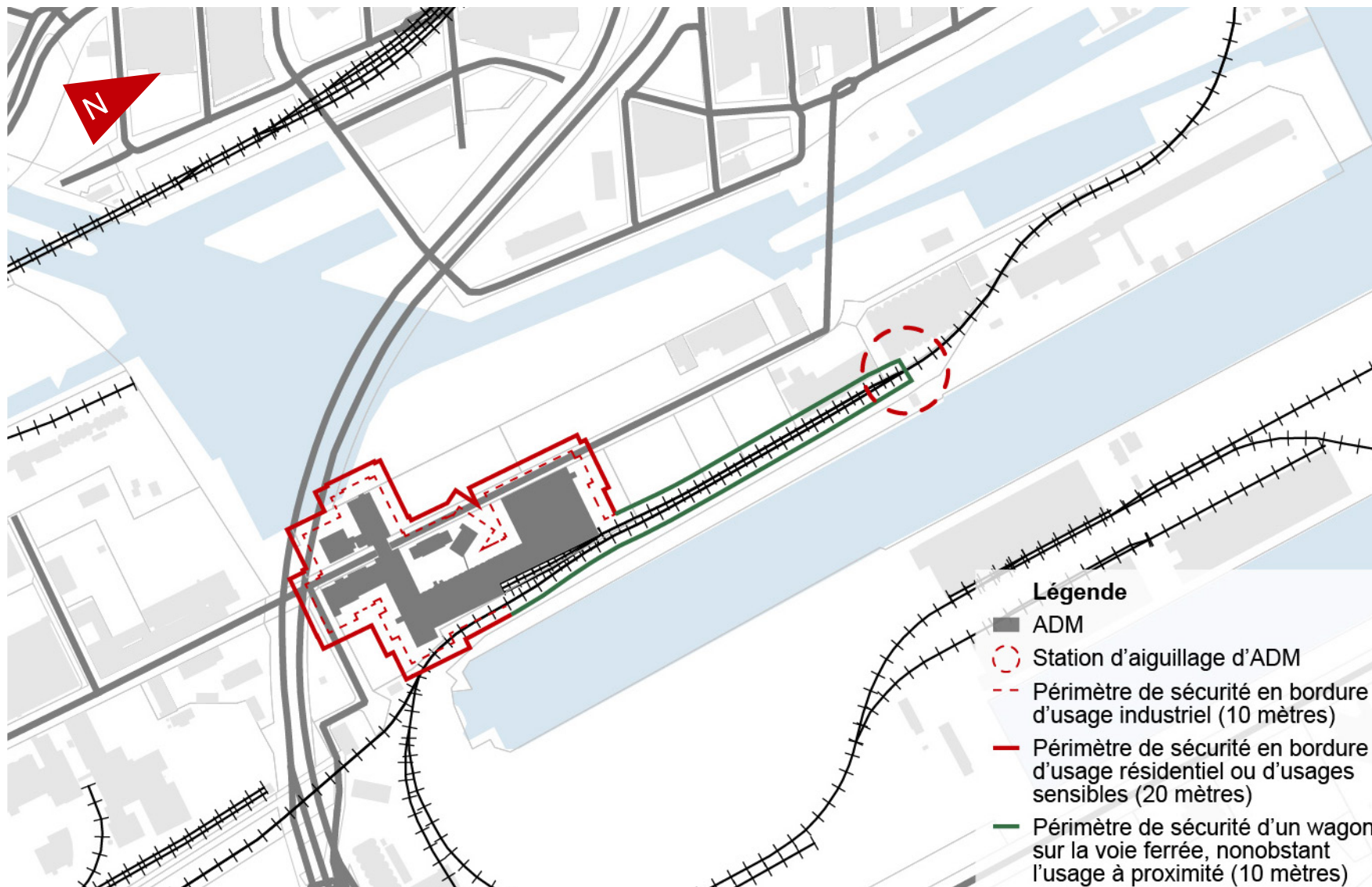
Le contrôle par l'utilisation d'insecticides (brumisation)

Un insecticide est un produit antiparasitaire réglementé et utilisé pour interrompre le cycle de vie des insectes, incluant leurs larves et leurs œufs. Les insecticides sont des pesticides efficaces lorsqu'ils sont utilisés aux doses et dans des conditions d'exposition appropriées pour le contrôle antiparasitaire. Plusieurs insectes nuisibles peuvent être présents dans le blé et peuvent se développer dans la farine et la semoule lors du processus de transformation.

La brumisation est caractérisée par l'application d'insecticides liquides projetés en fines gouttelettes dans les zones délimitées qui sont ou pourraient être infestées par des insectes. Dans le cadre des activités d'une minoterie, la brumisation d'insecticides est requise à l'intérieur des bâtiments lorsque les activités de nettoyage s'avèrent insuffisantes pour le contrôle antiparasitaire.

La brumisation peut également être nécessaire pour le traitement des wagons et des camions-citernes qui acheminent le blé à l'usine, dans le cas où des insectes se soient développés, du stade œuf ou larvaire jusqu'au stade adulte durant le transport, par exemple, de l'Ouest canadien à Montréal. Le cas échéant, la brumisation des wagons pourrait être faite à n'importe quel endroit sur les voies ferrées, tant sur les voies situées sur le terrain d'ADM et que sur les voies du CN en direction du Vieux-Port et du Silo n° 5.

Les insecticides requis pour l'usine d'ADM à Montréal nécessitent l'établissement d'un périmètre de sécurité variable selon la zone de traitement (bâtiment, silos, etc.), dont le minimum est de 10 mètres de la zone traitée lorsque les abords sont voués à des fins industrielles (situation actuelle). **En présence d'usages résidentiels ou d'usages sensibles, le périmètre de sécurité devra être doublé**, passant à 20 mètres, sauf pour les wagons (maintien d'un minimum de 10 mètres). Cette distance minimale est nécessaire pour protéger les employés, les résidents et toute personne circulant à proximité des installations d'ADM (automobile, cycliste, piéton).



Périmètre de sécurité pour l'utilisation d'insecticides (brumisation)
© ADM, 2019. Fond de plan : Ville de Montréal, 2018.

Le contrôle par l'utilisation de fumigants (fumigation)

Un fumigant est un produit antiparasitaire réglementé utilisé pour interrompre le cycle de vie des organismes nuisibles ciblés. Les fumigants sont des pesticides efficaces lorsqu'ils sont utilisés aux doses et dans des conditions d'exposition appropriées pour le contrôle antiparasitaire. Les fumigants s'évaporent ou réagissent au contact de l'air pour former des produits gazeux permettant de s'infiltrer dans des endroits difficiles d'accès, où des œufs, larves ou insectes matures ont pu se loger, tels les espaces d'entreposage.

La fumigation est donc une opération qui consiste à introduire un gaz ou une substance donnant naissance à un gaz dans un environnement fermé. Après la période de traitement, laquelle peut varier selon les produits et les quantités entre 24 et 72 heures, les fumigants dégradés et dilués sont libérés dans l'atmosphère, comme le prévoit l'étiquette approuvée par le gouvernement.

La fumigation est requise lorsque les activités de nettoyage et de brumisation n'ont pas eu l'effet escompté dans les espaces où est transformé le blé, tels les bâtiments, silos et réservoirs. La fumigation peut être faite à des endroits précis ou pour l'ensemble des structures et des bâtiments.

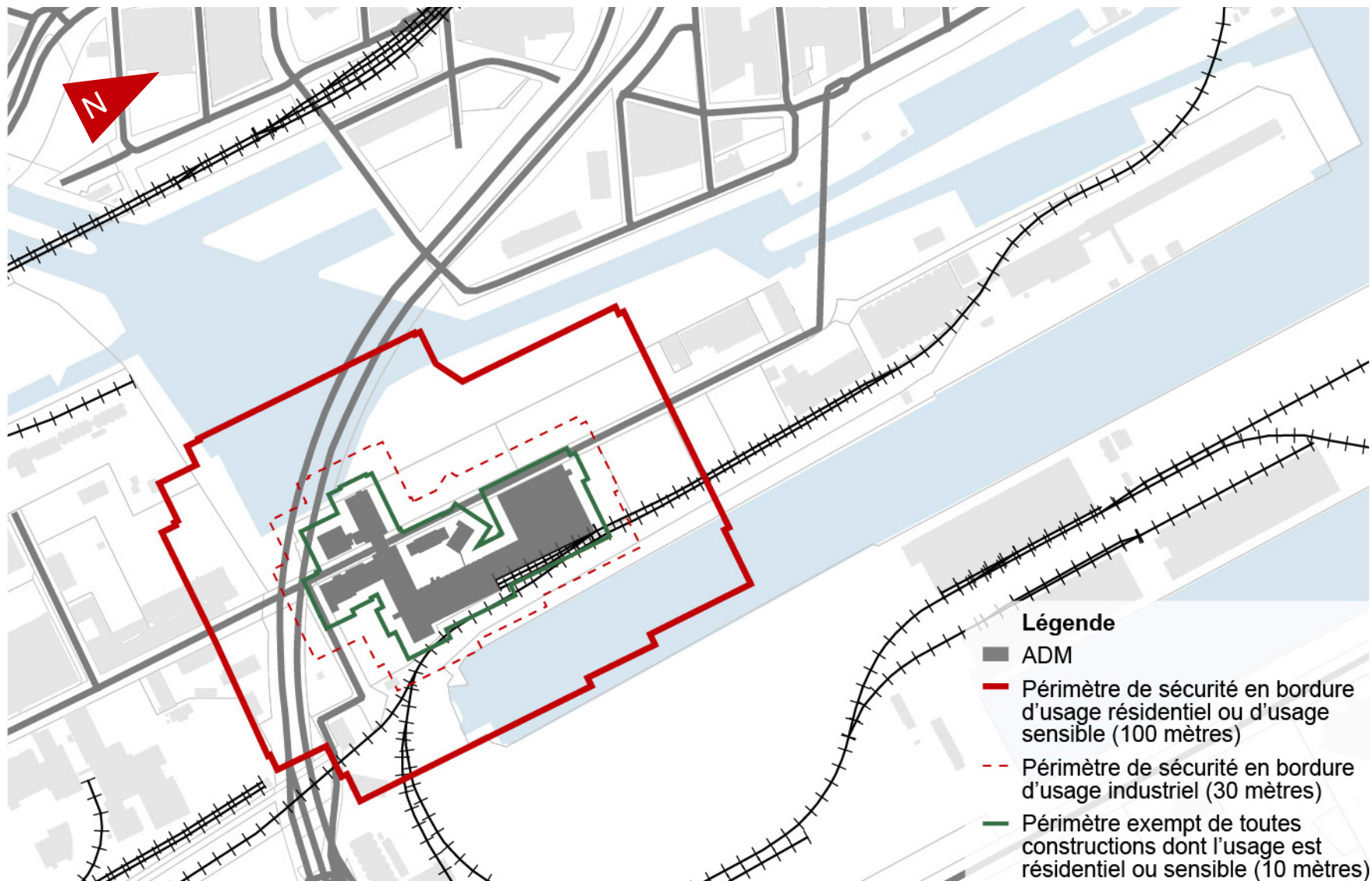
De plus, la fumigation peut être nécessaire pour le traitement des wagons et des camions-citernes qui acheminent le blé à l'usine dans le cas où des insectes se soient développés, du stade œuf ou larvaire jusqu'au stade adulte, durant le transport, par exemple, de l'Ouest canadien à Montréal. La fumigation de wagon peut être faite à n'importe quel endroit sur les voies ferrées, tant sur les voies situées sur le terrain d'ADM et que sur les voies du CN en direction du Vieux-Port et du Silo n° 5. Dans ce cas, la fumigation s'opère en trois (3) étapes,

soit l'introduction du fumigant, l'exposition au fumigant et l'aération des wagons.

La fumigation peut être requise plusieurs fois par année et pour des durées ou des concentrations variables selon le niveau mesuré d'activité d'insectes. **Aucune période de fumigation ne peut être préétablie à l'avance puisqu'elle est requise uniquement en présence d'une problématique de salubrité alimentaire.** Bien que l'usine soit en activité 24 heures par jour, 7 jours par semaine, la fumigation de l'usine de la rue Mill s'effectue généralement les fins de semaine en raison du nombre réduit de manœuvres d'approvisionnement des clients. De plus, considérant que l'usine est implantée dans une zone industrielle, la présence de citoyens aux abords du site est réduite durant les fins de semaine (automobilistes, cyclistes, piétons). Ce scénario changerait considérablement si un développement résidentiel ou avec des usages sensibles voyait le jour à l'intérieur des périmètres de sécurité minimums établis depuis longtemps.

Les fumigants requis pour l'usine d'ADM à Montréal nécessitent l'établissement de périmètres de sécurité précis qui varient selon la zone fumigée, soit les bâtiments, les silos et les réservoirs ainsi que les wagons et les camions-citernes.

D'une part, **pour les bâtiments, silos et réservoirs,** les obligations relatives à l'utilisation des produits (étiquette) imposent notamment la détermination de deux périmètres minimaux de sécurité. Le premier, d'une distance minimale de 10 mètres de la zone fumigée, doit être exempt de toute construction résidentielle ou de toute construction accueillant des usages sensibles (école, garderie, résidence pour personnes âgées, etc.). Cette distance est déterminée par le fumigateur en fonction des risques conformément aux obligations légales relatives à l'utilisation de ces produits.



Périmètre de sécurité pour l'utilisation de fumigants (fumigation) des bâtiments, silos et réservoirs
© ADM, 2019. Fond de plan : Ville de Montréal, 2018.

Le second périmètre de sécurité, d'une distance minimale de 30 mètres de la zone fumigée lorsque les abords sont voués à des fins industrielles (situation actuelle), nécessite la mise en place d'un plan d'évacuation d'urgence par le chef fumigateur. **Cette distance minimale augmente à 100 mètres en présence d'usages résidentiels ou usages sensibles.**

Le plan d'évacuation d'urgence, incluant les informations relatives au processus de fumigation annoncé (durée, etc.), doit être partagé avec chacun des résidents, travailleurs ou citoyens présents dans un périmètre de 100 mètres tout autour des bâtiments fumigés (cette mesure correspond à la zone dite sensible). Les informations doivent être remises à chacun des résidents situés à l'intérieur du périmètre de sécurité. ADM considère qu'un tel empiètement du périmètre sécuritaire requis par un usage industriel bien établi n'est pas souhaitable ni durable dans le cadre d'une cohabitation saine. Le cas échéant, l'existence d'une telle obligation de communication des traitements requis devrait faire partie d'un mécanisme de divulgation aux futurs acheteurs et locataires.

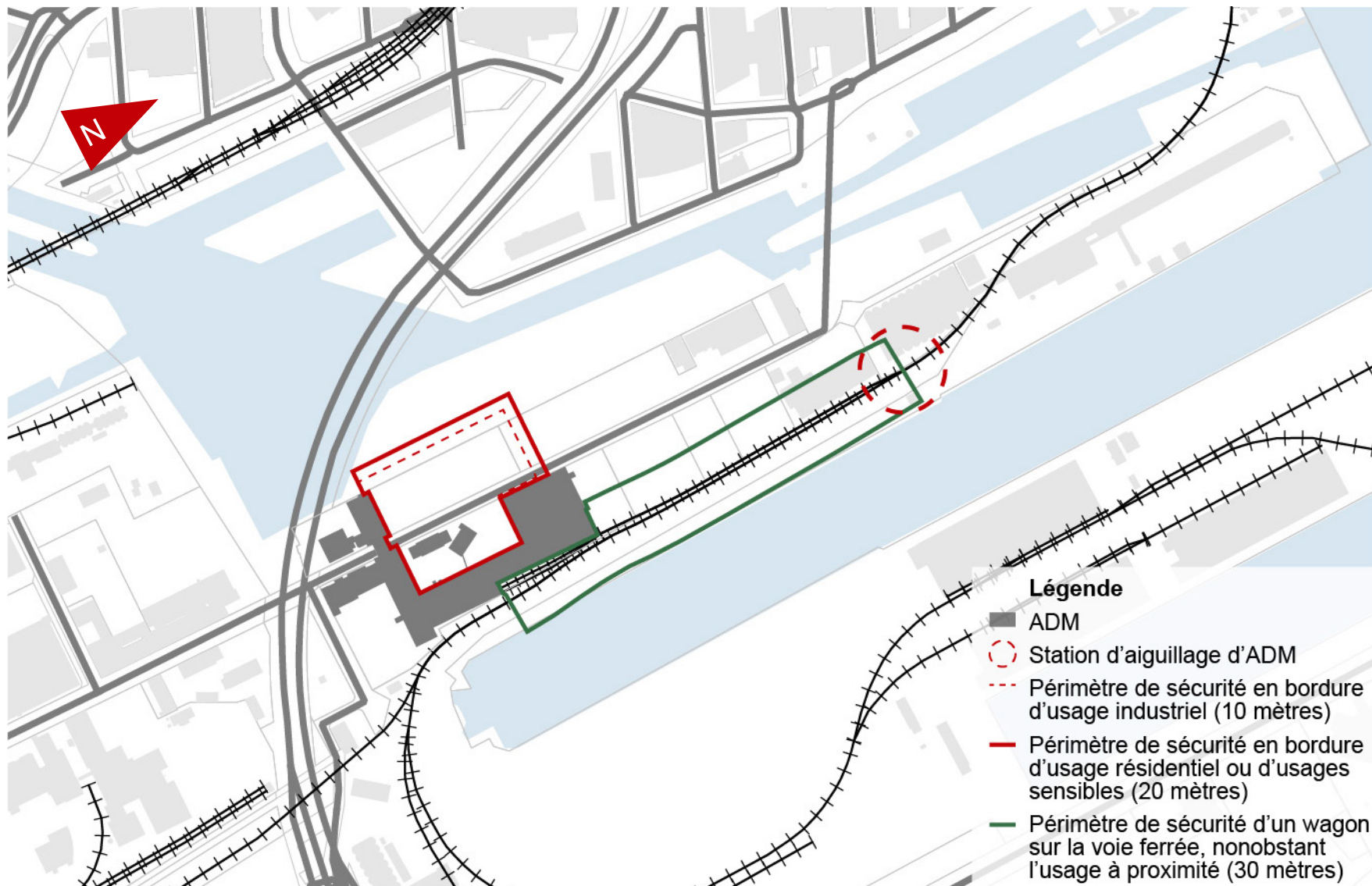
À l'intérieur de ce périmètre minimal (100 mètres), les résidents doivent être avisés d'une évacuation possible à quelques minutes d'avis à chacun des traitements, lesquels peuvent être réalisés plusieurs fois par année. **Les résidents doivent alors être en mesure d'évacuer la zone à n'importe quelle heure du jour ou de la nuit durant la période de fumigation.** La période de fumigation se déroule généralement durant une période de 24 à 72 heures les fins de semaine. L'évacuation des résidents, travailleurs et citoyens sera nécessaire en présence d'un niveau aussi bas que 0,1 ppm pour certains produits et de 1 ppm pour d'autres produits, lorsque détecté aux limites du périmètre. Il est à noter que si un niveau de fumigants supérieur aux taux

précédents est mesuré, le périmètre de sécurité minimal de 100 mètres devra alors être agrandi afin de procéder aux évacuations nécessaires.

Depuis quelques années, l'**Ontario a resserré les règles quant à l'utilisation des fumigants.** La législation de l'Ontario interdit aujourd'hui l'utilisation de fumigants à moins de 100 mètres des zones résidentielles, sans égard aux concentrations mesurées par le chef fumigateur durant le traitement dans la zone. En d'autres termes, aucune construction résidentielle ou accueillant des usages dits sensibles n'est autorisée dans le périmètre de sécurité minimal de 100 mètres.

À l'instar des changements législatifs des dernières années au Québec, lesquels ont rejoint ceux de l'Ontario, il apparaît prudent et responsable de ne pas autoriser d'usages résidentiels ou sensibles jusqu'à ce que la réglementation québécoise impose un périmètre minimal de sécurité équivalent à celui de l'Ontario. Jusqu'à présent, ce changement anticipé n'a jamais été un enjeu pour les installations d'ADM de la rue Mill puisqu'elles sont situées dans une zone industrielle exempte de tout usage résidentiel ou sensible. Advenant un redéveloppement du secteur, une zone minimale de 100 mètres devrait alors être maintenue exempte de tout usage résidentiel ou sensible, ce qui permettra d'anticiper les problématiques futures.

D'autre part, la **fumigation des wagons de matières premières**, lesquels transportent le blé en provenance de l'Ouest canadien, peut également s'avérer nécessaire en cas de présence d'insectes ou de leur développement potentiel. Dans ce cas, les obligations relatives à l'utilisation du produit requièrent un périmètre de sécurité minimal de 30 mètres. Ce périmètre s'appliquera de part et d'autre des voies ferrées situées entre l'usine d'ADM et le Silo n° 5.



Périmètre de sécurité pour l'utilisation de fumigants (fumigation) des wagons et camions-citernes
© ADM, 2019. Fond de plan : Ville de Montréal, 2018.

Ce périmètre est nécessaire pour la mise en place d'un plan d'évacuation d'urgence par le chef fumigateur, et ce, indépendamment de l'usage exercé à proximité. Les résidents, travailleurs et citoyens doivent alors être évacués durant la période de traitement (contrairement à la fumigation des structures et bâtiments où un avis est envoyé, la fumigation des wagons entraîne une évacuation immédiate). Tout comme pour les structures et bâtiments, si un niveau de fumigants supérieur à 0,1 ppm pour certains produits et à 1 ppm pour d'autres produits est mesuré aux limites du périmètre de sécurité de 30 mètres, ce périmètre devra alors être agrandi afin de procéder aux évacuations nécessaires.



Périmètre à exempter de toutes constructions dont l'usage est résidentiel ou sensible
© Google earth, 2019. Traitement : ADM, 2019.

Il est également à noter que le processus de fumigation des wagons peut avoir été effectué en Ontario et dans l'ouest du Canada avant leur arrivée à Montréal. Dans ce cas, la ventilation des wagons devra s'effectuer à Montréal et le même périmètre de sécurité de 30 mètres devra s'appliquer.

Enfin, **dans le cas des camions-citernes**, la citerne doit être située à plus de 10 mètres d'une construction résidentielle ou accueillant un usage sensible. Le second périmètre de sécurité, nécessaire pour la mise en place du plan d'évacuation par le fumigateur, est fixé à 20 mètres à partir de la citerne.

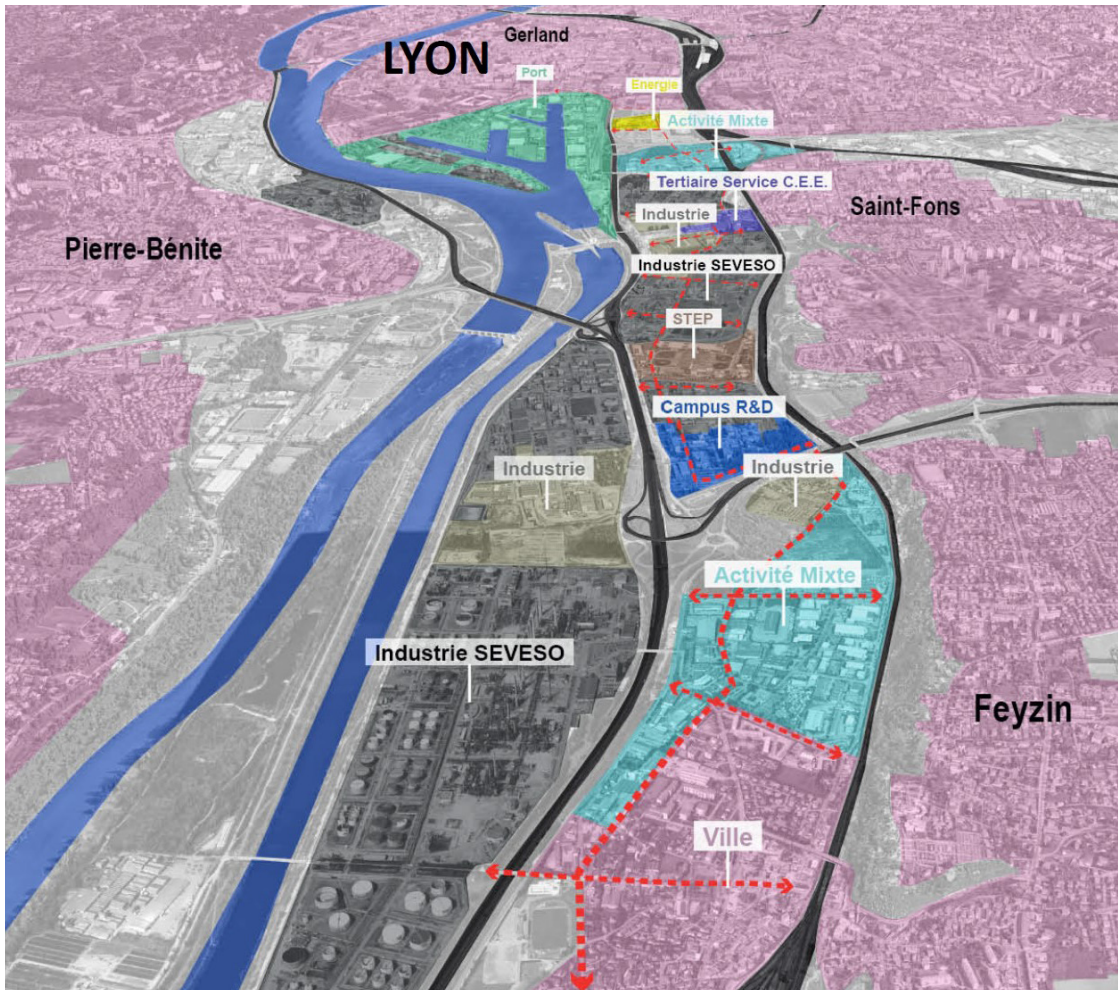
Il importe de noter que durant une période de fumigation, les périmètres de sécurité pourraient être élargis éventuellement jusqu'à 200 m selon la force et la direction du vent. Les périmètres pourraient également être élargis à la suite d'un incident durant le processus.

ADM demande à la Ville de Montréal d'interdire tout usage résidentiel ou sensible à l'intérieur d'un périmètre de sécurité minimal de 100 mètres à l'instar de la réglementation ontarienne afin prévenir des situations problématiques de santé publique et afin de maintenir les conditions d'exploitation. ADM demande également à la Ville de mettre en place un comité de suivi et d'information facilitant le mécanisme de diffusion du plan de mesures d'urgence, dans le cas où ce dernier devrait être appliqué. ADM demande aussi la mise en place d'un mécanisme de divulgation obligatoire pour les futurs acheteurs et locataires.

Nos recommandations sont présentées à la fin du présent mémoire.

12

LA COHABITATION AVEC LES INDUSTRIES : LE CHOIX D'UNE BONNE MIXITÉ D'USAGES



Vallée de la Chimie, un secteur de vocation industrielle à Lyon
© OCPM, 2019.

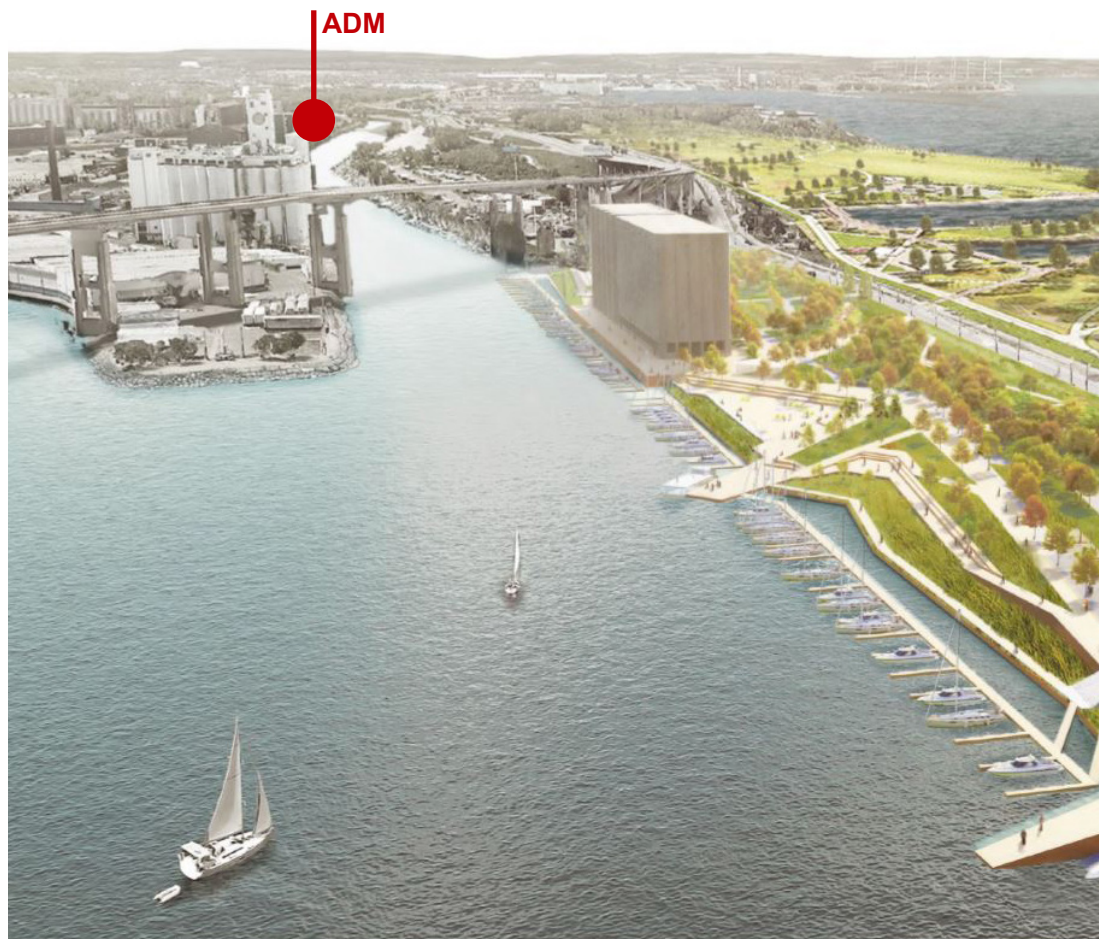
La cohabitation se définit comme étant le fait de cohabiter dans un même lieu. Le lieu, dans un contexte d'aménagement du territoire, peut être représenté à diverses échelles, soit un bâtiment, un terrain, un secteur, un quartier, une ville.

La cohabitation avec des usages résidentiels ou sensibles à proximité des industries entraîne nécessairement des problèmes de voisinage et de sécurité. Ces problèmes pourront entraîner des conséquences irréversibles pour les industries ou des conséquences néfastes sur la santé et le bien-être des résidents. La cohabitation avec des usages résidentiels ou sensibles sur les terrains avoisinant les installations d'ADM ou à proximité de ceux-ci ne correspond pas à des principes d'aménagement durable du territoire.

Or, la cohabitation avec des usages compatibles, voire une mixité d'usages compatibles, est possible et souhaitable lorsqu'une distance significative est maintenue. ADM propose que cette distance corresponde minimalement au périmètre de sécurité minimal de 100 mètres. Cela étant dit, il va de soi qu'une distance supérieure serait optimale considérant le bruit et la poussière.

Il appartient aux décideurs de déterminer les lieux optimaux pour assurer une qualité de vie aux futurs résidents. Les autres parties du secteur de Bridge-Bonaventure, voire d'autres quartiers de la Ville, offrent des lieux où la qualité de vie des futurs résidents sera assurée par le choix d'une bonne mixité d'usages.

Comme mentionné en avant-propos, la Vallée de la Chimie de Lyon est un exemple stimulant d'une administration qui a dicté ses choix d'aménagement au bénéfice de la région sans ouvrir la porte à un développement immobilier incompatible aux activités économiques et industrielles. Il s'agit d'un choix de planification qui a



Précédent de redéveloppement, Buffalo Outer Harbor
© Our Outer Harbor, s.d.

pris en compte les lieux les plus propices pour l'exercice de chacun des usages tout en assurant une mixité et une complémentarité aux activités économiques et industrielles.

La Vallée des élévateurs à grain de Buffalo et le Buffalo Outer Harbor⁹ sont d'autres exemples intéressants.

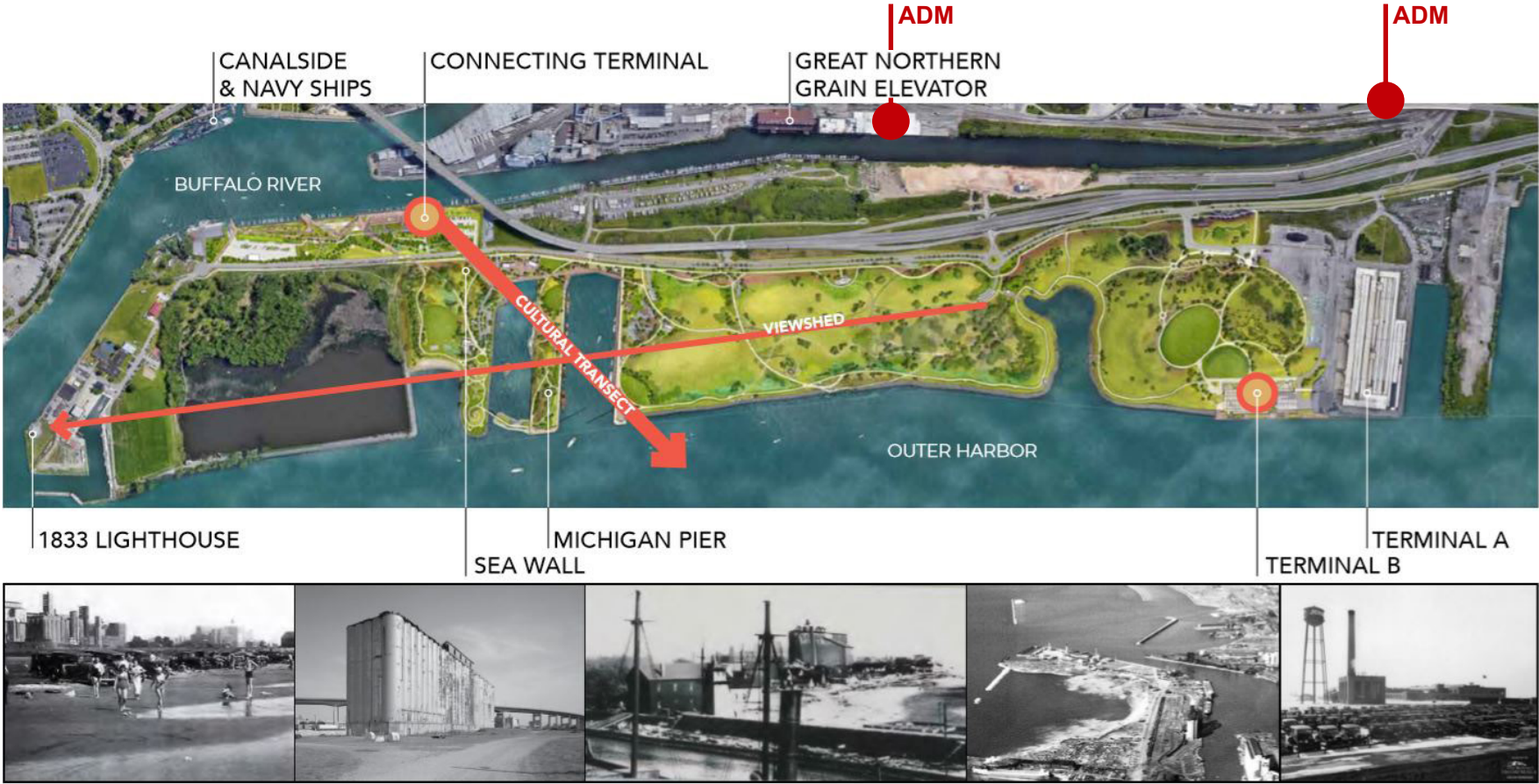
ADM exploite d'ailleurs une minoterie au cœur de la Vallée, en bordure du canal. Les espaces adjacents sont voués à des lieux publics, naturels et récréotouristiques. Ici encore, il s'agit d'un choix de planification durable des décideurs en reconnaissant l'apport des industries bien ancrées dans le paysage et l'économie.

ADM demande à la Ville de Montréal **de dédier minimalement une partie de la Pointe-du-Moulin à un projet public structurant de découverte et d'éducation relativement à l'histoire de la Pointe-du-Moulin et du canal de Lachine – projet en collaboration avec divers partenaires privés et publics** – tel que mentionné dans la section relative à la valeur de l'usage. À ce projet pourraient se greffer des espaces verts, des espaces récréatifs et culturels ainsi que des commerces et bureaux en lien avec la vocation du secteur. Le projet pourrait également miser sur l'accueil de nouvelles industries et d'artisans pour la promotion des métiers et des savoir-faire, à l'instar des meuniers et de la minoterie. Afin de répondre aux préoccupations exprimées précédemment, ce projet devrait minimalement s'étendre sur une distance de 100 mètres, à l'est des installations.

Une **occupation à des fins industrielles et d'emplois** à l'ouest des installations d'ADM, toujours à l'intérieur du périmètre de sécurité minimal de 100 mètres (et même au-delà de celui-ci), assurera également une cohabitation durable dans le secteur avec la minoterie d'ADM, « le moulin sous l'enseigne ».

Nos recommandations sont présentées à la fin du présent mémoire.

⁹ <https://buffalowaterfront.com/outer-harbor/>; <http://www.ourouterharbor.org/>



Précédent de redéveloppement, Buffalo Outer Harbor
© Our Outer Harbor, s.d.

12



Mill City Museum, Minneapolis
© Mill City Museum, s.d.



Mill City Museum, Minneapolis
© Mill City Museum, s.d.



Mill City Museum, Minneapolis
© Mill City Museum, s.d.

NOS RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1 :

Que la Ville de Montréal assume son statut de Métropole en proposant une planification du territoire réfléchie et durable pour l'économie de Montréal et du Québec, laquelle permettra d'assurer la consolidation des activités de la minoterie d'ADM, ses conditions d'exploitation et, incidemment, les activités de dizaines d'entreprises codépendantes d'ADM.

Recommandation n° 2 :

Que la Ville de Montréal, pour assurer une planification sécuritaire, durable et dans le respect des industries en place, intervienne auprès du Gouvernement fédéral afin de faire modifier le processus de vente en retirant les terrains correspondant au périmètre de sécurité minimal de 100 mètres ou afin de faire l'acquisition de ces terrains.

Recommandation n° 3 :

Que la vision préliminaire énoncée au document d'information (mars 2019), laquelle orientera la planification particulière pour le secteur Bridge-Bonaventure, reflète la volonté de la Ville de Montréal de consolider les industries en place et que, par conséquent, les industries existantes soient incluses dans les assises du renouvellement économique et urbain du secteur.

Recommandation n° 4 :

Que le principe 5 énoncé au document d'information (mars 2019) soit bonifié en indiquant que la fonction résidentielle ne peut être considérée comme complémentaire à certains types d'industries, notamment une minoterie.

Recommandation n° 5 :

Que le principe 5 et le 4e défi énoncés au document d'information (mars 2019) soient modulés en reconnaissant qu'une économie doit non seulement comprendre des filières porteuses d'avenir et de la nouvelle économie, mais également des activités manufacturières et industrielles émanant de créneaux traditionnels, et qui sont essentielles au développement d'une collectivité.

Recommandation n° 6 :

Que la Ville de Montréal reconnaisse les avantages stratégiques et les caractéristiques indéniables de localisation du secteur (maritime, ferroviaire et terrestre) essentiels au développement et au maintien de certains créneaux industriels ainsi qu'à certaines activités récréotouristiques et, qu'à contrario, que ces atouts peuvent être sources de contraintes pour les futurs résidents.

Recommandation n° 7 :

Que la Ville de Montréal utilise dès maintenant ses pouvoirs réglementaires afin, d'une part, de prendre le temps d'élaborer une planification particulière du territoire de la Pointe-du-Moulin et du secteur Bridge-Bonaventure et que les efforts consentis par la Ville ne soient pas rendus vains par la réalisation de projets qui compromettraient cette planification et, d'autre part, pour freiner les effets de la spéculation sur les valeurs foncières.

Recommandation n° 8 :

Que la Ville de Montréal procède sans tarder à l'acquisition de la rue Mill pour officialiser son caractère public et assurer l'accès aux installations d'ADM (ou qu'elle utilise ses pouvoirs pour garantir l'accès aux installations d'ADM).

Recommandation n° 9 :

Que la Ville de Montréal consolide la vocation industrielles et d'emplois du secteur et interdise tout usage résidentiel ou sensible minimalement à l'intérieur d'un périmètre de sécurité minimal de 100 mètres à l'instar de la réglementation ontarienne afin de prévenir des situations problématiques de santé publique et de maintenir les conditions d'exploitation d'ADM.

Recommandation n° 10 :

Que la Ville de Montréal reconnaisse que l'ensemble d'intérêt patrimonial de la minoterie d'ADM est un rare exemple d'usage industriel d'origine encore en activité et qu'une cessation des activités entraînerait une perte de sa valeur et une problématique d'entretien (à l'instar du Silo n° 5).

Recommandation n° 11 :

Qu'un projet de mise en valeur de la minoterie soit développé en collaboration avec la Ville de Montréal, Parcs Canada, Héritage Montréal et ADM : réaménagement des abords de la minoterie, installation de panneaux d'interprétation, aménagement d'une halte d'observation de l'ensemble patrimonial et de l'enseigne, acquisition des terrains de la Société immobilière du Canada (SIC) pour l'aménagement d'espaces publics et donnant accès au terrain de Parcs Canada, etc.

Recommandation n° 12 :

Qu'un projet de découverte et d'éducation lié à l'histoire de la Pointe-du-Moulin et du canal de Lachine soit réalisé en collaboration avec la Ville de Montréal et Parcs Canada (et tout autre partenaire privé et public intéressé) sur les terrains de la Société immobilière du Canada (SIC), à l'est d'ADM, à l'instar du Mill City Museum de Minneapolis et de la Vallée des élévateurs à grains de Buffalo et du Buffalo Outer Harbor.

Recommandation n° 13 :

Que la Ville de Montréal tienne compte des orientations énoncées par Héritage Montréal (2018) et orientations de design énoncées par Civiliti + Lafontaine & Soucy (2017) ainsi que celles énoncées au document d'information (mars 2019) concernant les composantes patrimoniales et paysagères (principe 1).

Recommandation n° 14 :

Que la Ville de Montréal implique ADM et ses experts lors de la réalisation des études de bruit et de la détermination des mesures d'atténuation nécessaires pour les nouvelles constructions (sur les bâtiments, les aménagements extérieurs, les installations ferroviaires, etc.).

Recommandation n° 15 :

Que la Ville de Montréal exige des promoteurs un mécanisme de divulgation obligatoire pour les futurs acheteurs et locataires, au sujet des activités industrielles à proximité, du camionnage et des manœuvres sur les voies ferrées susceptibles d'entraîner du bruit, de la poussière et de la vibration.

Recommandation n° 16 :

Que la Ville de Montréal mette en place un comité de suivi et d'information facilitant le mécanisme de diffusion du plan de mesures d'urgence, dans le cas où ce dernier devrait être appliqué.

Recommandation n° 17 :

Que la Ville de Montréal bonifie les exigences pour les nouvelles constructions et s'inspire des mesures de réduction du bruit routier énoncées dans l'*Avis sur une politique québécoise de lutte au bruit environnemental, pour des environnements sonores sains* (avis scientifique), préparé par l'Institut national de la santé

publique du Québec (INSPQ, 2015), de la *Politique sur le bruit routier* du ministère des Transports du Québec et du guide *Lignes directrices applicables aux nouveaux aménagements à proximité des activités ferroviaires*, préparé par la Fédération canadienne des municipalités et l'Association des chemins de fer du Canada (2013).

Recommandation n° 18 :

Que la Ville de Montréal élabore la planification particulière de la Pointe-du-Moulin en considérant le projet de déchargement par navires, lequel permettra de réduire l'utilisation des voies ferrées durant la saison navigable de la Voie maritime du Saint-Laurent.

Recommandation n° 19 :

Que la Ville de Montréal propose des solutions en matière de circulation et d'accessibilité du secteur de la Pointe-du-Moulin à même son exercice de planification particulière, en amont de toute nouvelle construction, en tenant compte des conditions d'activités d'ADM en matière de camionnage.

Recommandation n° 20 :

Que la Ville de Montréal maintienne le tracé de la piste cyclable sur les terrains de Parcs Canada et, conséquemment, ne procède pas ou n'autorise pas l'aménagement d'une piste cyclable sur la rue Mill, considérant les conflits potentiels (camions et vélos).

Recommandation n° 21 :

Que la Ville de Montréal s'assure des conditions d'accès et de fluidité du réseau routier et ferroviaire de façon continue durant la construction et les travaux de la Pointe-du-Moulin.

Recommandation n° 22 :

Que l'Agglomération de Montréal modifie son Schéma d'aménagement et de développement – mais sans être limitatif au regard des objectifs poursuivis et des recommandations – afin de :

1. Définir une aire d'affectation industrielle pour les installations d'ADM, les industries et les entreprises à proximité.
2. Identifier l'ensemble industriel d'ADM comme étant un élément d'intérêt patrimonial.
3. Reconnaître l'importance de la définition d'un périmètre de sécurité minimal de 100 mètres aux abords des installations d'ADM.
4. Prescrire des normes minimales ou supplémentaires à celles existantes, assurant la cohabitation et la sécurité aux abords des installations industrielles, des voies de camionnage et des voies ferrées (en lien avec la recommandation 24), à son document complémentaire.
5. Soutenir les modifications précédentes par des orientations d'aménagement.

Recommandation n° 23 :

Que la Ville de Montréal modifie son Plan d'urbanisme – mais sans être limitatif au regard des objectifs poursuivis et des recommandations – afin de :

1. Définir une aire d'affectation industrielle pour les installations d'ADM, les industries et les entreprises à proximité.
2. Énoncer des principes de préservation de l'ensemble industriel d'ADM (au regard des nouvelles constructions par le maintien d'un dégagement des abords).
3. Reconnaître l'importance de la définition d'un périmètre de sécurité minimal de 100 mètres aux abords des installations d'ADM.
4. Prescrire des normes minimales ou supplémentaires à celles existantes, assurant la cohabitation et la sécurité aux abords des installations industrielles, des voies de camionnage et des voies ferrées (en lien avec la recommandation 24), à son document complémentaire.
5. Soutenir les modifications précédentes par des orientations d'aménagement.

Recommandation n° 24 :

Que l'arrondissement de Ville-Marie modifie son Règlement d'urbanisme 01-282 – mais sans être limitatif au regard des objectifs poursuivis et des recommandations – afin de :

1. Définir une zone de zonage pour les installations d'ADM, les industries et les entreprises à proximité tout en maintenant l'autorisation des usages existants.

2. Définir une zone de zonage aux abords des installations d'ADM, correspondant à un périmètre de sécurité minimal de 100 mètres.
3. Autoriser, dans la zone visée au paragraphe précédent, des usages reliés aux espaces verts et aux parcs, aux espaces récréatifs et touristiques (projet de centre d'interprétation, etc.), aux usages industriels et d'artisans (métier et savoir-faire) et, en conséquence, interdire tout usage résidentiel, sensible et non compatible avec des activités industrielles. De façon subsidiaire, des espaces commerciaux et de bureaux en lien avec les vocations du secteur pourraient être autorisés.
4. Prescrire des normes minimales afin que le gabarit et la volumétrie des nouvelles constructions n'inhibent pas les éléments patrimoniaux de la minoterie (dégagement des abords).
5. Prescrire une distance d'éloignement minimale entre les constructions et les installations d'ADM.
6. Planifier et régir les usages, constructions et aménagements selon les principes d'éloignement de la source de bruit, de poussière ou de vibration.
7. Élargir, pour la Pointe-du-Moulin, la définition d'usages sensibles, tels que définis au Règlement 01-282, à tout usage considérant la configuration particulière du secteur, la traversée du territoire par la voie ferrée et par la rue Mill ainsi que la localisation de la station d'aiguillage.

8. Élargir, pour les terrains en bordure de la rue Mill dans le secteur de la Pointe-du-Moulin, les interdictions relatives aux nouvelles constructions, aux agrandissements et changements d'usage sans le maintien d'un niveau sonore de 40 dB(A) Leq (24 h) à l'intérieur du bâtiment.
9. Exiger, pour les espaces extérieurs, des aménagements contribuant à réduire le niveau sonore perçu en bordure des voies ferrées, de la rue Mill et à proximité des installations d'ADM.
10. Bonifier le contenu de l'annexe H ou du titre VIII du règlement en introduisant des conditions, outre les mesures d'insonorisation standard (ouvertures et coupe de mur), pour la conception des espaces intérieurs adaptés au niveau sonore (disposition des pièces de jours et de nuit, etc.)
11. Prescrire une distance minimale de construction entre l'emprise de la voie ferrée et les bâtiments et espaces extérieurs accueillant des usages résidentiels ou sensibles.
12. Exiger une implantation optimale des bâtiments contribuant à diminuer la diffusion du bruit et l'effet réfléchissant du bruit (ex. : utilisation du bâtiment à titre d'écran antibruit).

Recommandation n° 25 :

Que la Ville de Montréal poursuive la consultation des industries et des partenaires économiques dans le cadre du processus de planification particulière de la Pointe-du-Moulin et de Bridge-Bonaventure.

**ADM Agri-Industries Company
Septembre 2019**

A1

ANNEXE 1

LES RÉALITÉS ÉCONOMIQUES DE L'USINE ADM DE LA RUE MILL À MONTRÉAL À CONSIDÉRER DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION PORTANT SUR LE SECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE DE L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL (OCPM)

**Les réalités économiques de l'usine ADM de la rue Mill à Montréal
à considérer dans le cadre de la consultation portant sur le secteur Bridge-Bonaventure
de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)**

Pierre Emmanuel Paradis

Économiste et Président

AppEco

23 septembre 2019

www.appeco.ca

Mandat

Ce rapport répond à une série de questions concernant les réalités économiques de l'entreprise ADM Agri-Industries Company (« ADM ») dans le cadre de la mise en valeur envisagée du secteur Bridge-Bonaventure. Spécifiquement, il présente les activités de l'entreprise, son rayonnement économique pour Montréal et le Québec, les réalités opérationnelles auxquelles elle fait face, ainsi que les impacts économiques découlant de divers scénarios de développement du secteur Bridge-Bonaventure.

Pour le rédiger, j'ai eu accès à diverses informations publiques et de nature générale, dont plusieurs ont été fournies par l'entreprise. À prime abord, toutes ces informations me semblent crédibles et représentatives de la réalité économique d'ADM, de ses marchés et de son contexte opérationnel. Toutefois, il n'a pas été possible d'obtenir et de vérifier de façon indépendante les données primaires ayant servi à leur élaboration. Dans le cadre d'une analyse plus approfondie, il serait possible de quantifier et de préciser ces constats.

Ce rapport est également disponible en anglais. Advenant une disparité entre les deux versions, la version française devra alors être privilégiée.

Expertise de l'auteur

Titulaire d'une maîtrise en économie et d'un DESS en finance, M. Paradis compte plus de 25 ans d'expérience en économie appliquée et stratégie d'affaires. En 2012, il fonde AppEco (www.appeco.ca), une firme de consultation spécialisée en analyse économique, stratégie et communications.

M. Paradis réalise des mandats portant sur des enjeux d'actualité et où l'analyse économique apporte une valeur ajoutée déterminante à la prise de décision. Il privilégie une approche conseil intégrée : évaluation des besoins et élaboration de la stratégie analytique; collecte des informations et conduite des analyses; présentation des résultats et de leur impact sur les tribunes appropriées. Il a développé des modèles quantitatifs complexes, mené plusieurs enquêtes et dirigé de nombreux mandats d'analyse économique dans des secteurs variés, dont la santé, le commerce de détail, le secteur manufacturier, le transport, la gestion gouvernementale, l'agroalimentaire, l'énergie, la culture, le tourisme, et le sport. Ces analyses ont été livrées à une clientèle diversifiée : associations, firmes d'ingénieurs, d'avocats et de relations publiques, gouvernements, grandes entreprises, etc.

M. Paradis a publié de nombreux articles et rapports et donne régulièrement des conférences. Il a témoigné à titre d'expert devant divers organismes publics, en commission parlementaire et dans les médias.

1. Qui est ADM ?

ADM est une filiale de la multinationale Archer Daniels Midland (NYSE: ADM), un des plus importants transformateurs agricoles et fournisseurs d'ingrédients alimentaires au monde. L'entreprise compte environ 40 000 employés au service de clients répartis dans près de 200 pays. Sa chaîne de valeur mondiale inclut environ 450 sites d'achat de cultures, plus de 330 installations de fabrication d'aliments et d'ingrédients, 62 centres d'innovation et le premier réseau mondial de transport des cultures. Ses produits sont utilisés pour l'alimentation, l'alimentation animale, ainsi que diverses applications industrielles et énergétiques¹.

Située sur la rue Mill sous l'enseigne montréalaise emblématique « Farine Five Roses », la minoterie de la rue Mill (« usine Mill » ou « minoterie Mill ») et celle située sur la rue Notre Dame (« usine Notre Dame ») transforment jusqu'à 500 000 tonnes par année de blé en divers produits de farine et de semoule. Si ADM est propriétaire de la minoterie Mill depuis 1993, il convient de rappeler qu'elle existe depuis 1846, portant à l'origine le nom Ogilvy Flour Mills Ltd. Plus grosse minoterie au Canada, ADM répond à plus des deux tiers des besoins de l'industrie agroalimentaire du Québec².

Sur la rue Mill à Montréal et dans ses deux autres usines québécoises (usine Notre-Dame et usine Candiac), outre des produits de farine et de semoule, ADM livre également de l'amidon, du gluten et des matières premières utilisées pour la moulée animale. Selon le Système de classification des industries d'Amérique du Nord (SCIAN), ADM opère principalement sous les codes SCIAN 31121 et 311211 (« Minoterie et malterie »).

2. Comment l'usine montréalaise se positionne-t-elle au sein du groupe ADM et dans son marché ?

L'usine Mill est considérée comme étant une des plus performantes de la multinationale en Amérique du Nord et ce, pour deux raisons : son efficacité opérationnelle et son positionnement idéal en matière de transports.

Depuis son acquisition en 1993 par ADM, l'usine Mill a réalisé plusieurs investissements en modernisation, dont le plus récent à hauteur d'environ 20 millions \$ en partenariat avec Investissement Québec. Aujourd'hui, les installations, les équipements et la technologie employée à l'usine sont à la fine pointe et ce, pour un volume de production nettement supérieur à celui de ses concurrents.

¹ <https://www.adm.com/our-company>.

² ADM, présentation corporative.

Quant au transport, l'usine Mill bénéficie d'un positionnement unique et avantageux pour le transport routier, ferroviaire et maritime. D'abord, elle reçoit ses marchandises par le rail qui passe tout juste derrière l'usine, sans avoir besoin d'aller les chercher, pour un total de 480 wagons contenant du blé et déchargés à l'usine chaque mois. Le blé est ensuite acheminé par convoyeur dans l'usine pour y être transformé. Par la suite, les clients (essentiellement montréalais) passent prendre les produits transformés directement à l'usine, en vrac ou en sacs. Pour ce faire, plusieurs dizaines de camions par jour, allant parfois jusqu'à une centaine, effectuent une manœuvre de recul à partir du stationnement situé en face de l'usine, de manière à se positionner pour recevoir la farine en vrac et le son de blé. Ces deux accès privilégiés (rail et route) sont donc essentiels à l'efficacité de l'usine, ce qui se traduit par des produits à plus faibles coûts pour les clients d'ADM et, par conséquent, pour les consommateurs.

Par ailleurs, ADM explore la possibilité de développer une réception du blé par voie maritime, via l'accès situé du côté du Quai Bickerdike. Cela permettrait de réduire l'utilisation des voies ferrées et les opérations de déchargement (et le bruit) qui en découlent. Pour effectuer leur déchargement, les trains doivent dépasser l'usine, puis reculer jusqu'à son entrée et être vidés un par un. En comparaison, il suffirait de décharger un ou deux bateaux par mois, soit pendant 24 à 48 heures. Encore ici, la localisation avantageuse d'ADM lui permet d'envisager ce projet, ce qui ne serait pas possible dans une autre localisation.

3. En quoi les notions économiques de « codépendance » et de « durabilité » sont-elles pertinentes à comprendre dans le contexte économique particulier d'ADM ?

La position de leader d'ADM dans son marché, ainsi que la nature de ses produits doivent être pris en compte pour toute analyse économique concernant l'usine montréalaise d'ADM. Pour ce faire, deux notions économiques sont pertinentes à considérer dans le présent contexte :

- *Codépendance* : ADM est au centre d'une toile de fournisseurs et (surtout) de clients qui fournissent des biens de subsistance à la population québécoise. Ce faisant, les produits d'ADM sont des intrants essentiels à la production de ces nombreuses entreprises bioalimentaires de Montréal et du reste du Québec. Cela lui confère un important rayonnement économique, positif dans le cas de développements favorables, et négatif dans le cas contraire. Une contraction, voire même une cessation de production bouleverserait sans délai et profondément les chaînes d'approvisionnement de ces entreprises. Pour elles, le plan B serait coûteux et ardu à instaurer, en plus d'avoir des conséquences négatives récurrentes sur leur rentabilité, leurs prix et la fiabilité de leur

production. Par conséquent, tout impact économique néfaste pour ADM aura également des répercussions néfastes pour toutes les entreprises dépendant de sa production.

- *Durabilité* : le positionnement géographique et l'organisation de la production d'ADM représentent des avantages concurrentiels durables de l'entreprise ne pouvant être aisément, voire pas du tout répliqués ailleurs. Ces avantages dont ADM bénéficie depuis 1993 existent en fait depuis les tous débuts de la minoterie, et découlent en bonne partie de la planification urbaine et économique de l'époque. Cela représente une valeur durable pour l'entreprise, dont bénéficie par ricochet l'ensemble de l'économie, soit principalement ses clients et les consommateurs. Même si ADM devait déménager ailleurs pour y installer une usine de même taille, elle ne pourrait probablement pas retrouver un tel ensemble d'avantages dont elle dispose présentement.

4. Comment les activités d'ADM s'insèrent-elles dans la chaîne de valeur agroalimentaire du Québec ?

La place d'ADM découle de la nature de ses produits (de la farine et des semoules), lesquels sont utilisés comme intrants par les boulangeries, les pâtisseries et les autres entreprises de production alimentaire ayant une certaine envergure.

En termes d'origine du blé, ADM le reçoit principalement de l'Ouest canadien. Quant au blé du Québec, ADM estime posséder la capacité d'augmenter significativement l'actuel volume reçu de 12 000 tonnes. Pour ce faire, il lui faudra travailler tant avec les producteurs pour rehausser la qualité et la constance des livraisons qu'avec les clients pour qu'ils utilisent des farines possiblement différentes de celles avec lesquelles ils travaillent aujourd'hui.

Du côté des acheteurs, le Tableau 1 montre un échantillon de clients d'ADM, incluant la nature de leur activité, leur localisation et leur nombre d'employés³. ADM estime que 90 % de ses clients se trouvent à moins de 100 km de l'usine Mill. La constance des quantités fournies et leur qualité sont primordiales pour ces entreprises, tout comme les prix concurrentiels découlant des avantages concurrentiels durables d'ADM, de son efficacité et de sa proximité pour ces entreprises.

³ Sources : données publiques provenant des sites Internet des entreprises, du Journal Les Affaires et du Registraire des entreprises du Québec.

Tableau 1. Échantillon de clients d'ADM, localisation et nombre d'employés

Nom	Ville(s) du Québec	Activités	Emplois
Biscuits Leclerc	Saint-Augustin-de-Desmaures	Fabrication de biscuits et autres produits connexes	567
Boulangerie St-Donat	Saint-Donat	Boulangerie et pâtisserie	70
Catelli	Montréal	Manufacturier et distributeur de produits alimentaires	270
Distribution Farinex	Boisbriand	Vente en gros de produits alimentaires	100
La Petite Bretonne inc.	Blainville	Industrie du pain et des autres produits de boulangerie-pâtisserie	200
Les Aliments Rustica Inc.	Montréal	Commerce de gros de produits de boulangerie et de pâtisserie	250
Les Pâtes de l'Île	Québec	Industrie du pain et des autres produits de boulangerie-pâtisserie	25
Les Ventes Rudolph 2000 inc.	Montréal	Grossiste distributeur produits boulangerie	50
Metro inc.	600 succursales au Québec (alimentaire)	Magasins d'alimentation (farine utilisée comme intrant des produits)	60 000
Nouilles Wing Ltée.	Montréal	Production alimentaire	30-50
Olymel	31 usines au Québec	Industrie de l'abattage et du conditionnement de la viande	13 000
Pâtisserie Gaudet	Acton Vale	Industrie du pain et des autres produits de boulangerie-pâtisserie	160
Première Moisson	24 succursales (majorité région de Montréal)	Boulangerie et pâtisserie	1 300
Sysco Canada Inc	6 points de services au Québec	Grossiste distributeur produits alimentaires	100-249

5. Quelle est l'empreinte économique d'ADM dans les économies montréalaise, québécoise, canadienne, ainsi que son évolution économique prévisible au cours des cinq à dix prochaines années ?

En résumé, voici les données économiques principales sur l'empreinte économique d'ADM au Québec :

- Deux minoteries situées sur les rues Mill et Notre-Dame, une amidonnerie (amidons et gluten de blé) à Candiac, une usine de fabrication de prémélanges pour la nutrition animale à Saint-Valérien-de-Milton, un centre de distribution de nutrition animale à Saint-Hyacinthe et une usine de fabrication d'additifs alimentaires pour la nutrition animale à Drummondville;
- Environ 200 emplois au Québec;
- Minoteries Mill et Notre-Dame : capacité actuelle de 500 000 tonnes par année avec possibilité d'expansion, plus grande minoterie au Canada;
- Industries clientes : fabrication bioalimentaire, restauration, aliments pour animaux, pâtes et papiers, matériaux de construction;

- Investissements soutenus en équipements et productivité depuis 2013 : plus de 25 millions \$;
- Chaque emploi d'ADM est associé à plus d'une vingtaine d'autres emplois manufacturiers ou commerciaux dans la grande région de Montréal et ailleurs au Québec, dont la présence est en partie attribuable au rendement économique de l'usine Mill.

La croissance des activités et les investissements prévus par ADM reposent sur un scénario de continuité sans entrave des opérations, ce qui n'est pas acquis compte tenu des développements possibles suivant la vente des terrains de la Société immobilière du Canada (« SIC ») et de la planification éventuelle du secteur Bridge-Bonaventure.

6. Quelles seraient les conséquences opérationnelles des principaux scénarios de développement envisagés sur les activités d'ADM ?

Trois éléments sont susceptibles d'affecter les opérations et le rendement d'ADM, tout dépendant du scénario de développement envisagé : le zonage, l'accès routier et l'accès par le rail.

La cession des terrains de la SIC entourant l'usine Mill à une entreprise de développement immobilier signale que cette dernière voudra modifier leur vocation pour les valoriser autant que possible. Cela pourrait se traduire par une volonté d'y bâtir des condominiums, des immeubles à bureaux, ou tout autre bâtiment susceptible de rentabiliser l'achat de ces terrains. Par conséquent, cela entraînera des demandes de changements au zonage des terrains adjacents⁴. Selon les options de développement envisagées aux alentours de l'usine, un changement de zonage pourrait entraîner des conséquences significatives sur les opérations et l'empreinte économique d'ADM.

Un des aspects cruciaux de l'usine d'ADM est la présence de zones de protection associées à son utilisation de produits chimiques, notamment aux fins de fumigation. Pour s'assurer de la pureté et de la salubrité de ses farines et semoules, ADM doit prévoir des arrêts occasionnels de sa production; sceller complètement l'usine; vaporiser et faire reposer des produits chimiques destinés à éradiquer tous types d'organismes nuisibles; et faire ventiler l'usine pour que les produits se dissipent dans l'atmosphère⁵. Dans le cadre de cette opération, un rayon de protection conforme aux normes en vigueur doit être maintenu autour de l'usine car s'il y a fuite, cette zone doit être évacuée de toute présence humaine dans les cinq à dix minutes.

⁴ Ce zonage est présentement industriel.

⁵ Ce processus n'est pas unique à ADM, il est en fait plutôt répandu dans les branches de l'industrie agroalimentaire qui le requièrent. Également, il est soumis à de strictes réglementations relatives aux pesticides, à la gestion des urgences environnementales et au bruit.

Voyons deux cas de figure, qui sont des scénarios fictifs présentés à titre d'exemples. D'abord, un immeuble à bureaux ou des commerces ouverts sur semaine seulement s'installent à l'intérieur du rayon de protection d'ADM. Il serait alors possible de s'assurer que personne ne se trouve dans ces immeubles au moment de la fumigation (soit la fin de semaine), ce qui rendrait alors ces usages possibles, voire même compatibles avec les activités de l'usine. Par contre, si des condominiums devaient s'installer dans le rayon de protection d'ADM, il faudrait pouvoir les évacuer en cinq à dix minutes à toute heure du jour ou de la nuit, ce qui est impensable. Dans ce dernier scénario, la poursuite actuelle des activités économiques d'ADM serait incompatible avec l'établissement de ces condominiums : soit qu'ils s'établissent ailleurs, ou soit ADM devrait modifier ses opérations dans leur état actuel, ce qui pourrait même conduire à une fermeture de l'usine⁶.

Outre le zonage aux alentours de l'usine, l'autre aspect majeur concerne l'impact d'éventuels développements sur les actuels liens de transport ferroviaires, maritimes et routiers. En effet, toute contrainte significative à ces liens de transport, que ce soit via la rue Mill ou l'utilisation du rail, viendrait affecter immédiatement et de façon marquée le rendement économique de l'usine.

Advenant un changement de zonage affectant les opérations d'ADM ou une contrainte aux accès de transports, ou les deux à la fois, ADM aurait alors des choix importants à faire, soit de contraindre significativement la production actuelle, dans la mesure du possible, ou même possiblement fermer la minoterie. En plus de l'important dommage financier que subirait alors ADM, les conséquences économiques seraient tout aussi immédiates et significatives pour les entreprises alimentaires codépendantes, qui devraient alors se tourner vers un ou plusieurs autre(s) fournisseur(s), à des prix et des conditions moins avantageuses, ainsi que les gouvernements. La section suivante précise la nature de ces impacts économiques possibles.

7. Quel serait l'impact économique des principaux scénarios de développement envisagés ?

Pour qu'un impact économique se concrétise, il faut d'abord qu'il y ait un « projet », un « programme » ou toute autre forme de changement social ou économique. Actuellement, le « projet » en question consiste à identifier et à évaluer divers scénarios de développement du secteur Bridge-Bonaventure, dont une partie comprend les terrains et les accès de transport adjacents à l'usine Mill. L'impact économique de ces scénarios de développement correspondrait à la différence entre (a) l'état présent de l'économie, donc le statu quo du zonage et des conditions d'exploitation d'ADM et (b) l'état de l'économie suivant un ou l'autre des scénarios envisagés.

⁶ Deux autres compagnies agroalimentaires, soit Canada Malting Co. et Les Distilleries Sazerac du Canada, sont situées tout juste à côté d'ADM et pourraient faire face aux mêmes enjeux advenant un changement défavorable de zonage.

Cette différence entre ces deux états est alors la contribution nette, ou impact net, du développement envisagé pour l'économie du Québec.

Ce type d'analyse englobe tous les acteurs de la société touchés par ce projet : les entreprises (ADM, ses fournisseurs, ses clients, ses concurrents, et les autres entreprises concernées), les gouvernements (Montréal, Québec et fédéral) et les citoyens. Il s'agit donc d'une vision globale du projet et de sa pertinence, ou non, pour l'économie dans son ensemble. Il importe donc que les décisions publiques soient prises en fonction de l'ensemble des acteurs, et non simplement du seul budget municipal de la Ville de Montréal.

Cela dit, le Tableau 2 (page suivante) présente la nature des impacts économiques suivant trois scénarios de développement du secteur Bridge-Bonaventure : le statu quo; un développement sans contrainte de zonage ou de transport pour ADM; et un développement avec contraintes. Dans ce tableau, les termes « activité économique » désignent les emplois et leurs salaires, les profits, les taxes et impôts nets payés par l'entreprise et les dépenses d'investissement⁷.

⁷ Le produit intérieur brut (PIB) peut être mesuré par les dépenses ou par les revenus – car les dépenses des uns sont les revenus des autres. Ainsi, le PIB d'une entreprise peut être représenté par ses dépenses : en salaires aux employés; en profits aux actionnaires; en taxes et impôts nets payés aux gouvernements; et en utilisation de sa propre capacité productive, approximée par ses investissements.

Tableau 2. Impacts économiques des scénarios de développement envisagés

Acteurs économiques		Scénarios envisagés		
Type	Identification	Scénario de référence : Statu quo	Scénario 1 : Activités non contraintes (zonage et transport)	Scénario 2 : Activités contraintes par le zonage, le transport, ou les deux
Entreprises	ADM	Statu quo ADM = activité économique ADM	Statu quo	Baisse ou disparition de l'activité économique ADM
	Fournisseurs	Statu quo	Statu quo	Baisse d'activité économique
	Clients	Statu quo	Statu quo	Hausse de prix des intrants, donc baisse d'activité économique
	Concurrents	Statu quo	Statu quo	Hausse d'activité économique < Baisse ou disparition de celle d'ADM
	Autres entreprises : construction, immobilier, services, etc.	Statu quo	Hausse de l'activité économique en construction	Baisse d'activité économique (fournisseurs indirects); Hausse d'activité économique en construction
Gouvernements	Montréal	Statu quo	Hausse taxes foncières	Variation des taxes foncières : hausse immobilier – baisse ADM
	Québec et fédéral	Statu quo	Variation découlant de l'activité économique	Variation découlant de l'activité économique
Citoyens		Opportunité de tourisme, valorisation du site	Diversification de l'offre immobilière Opportunité de tourisme, valorisation du site	Diversification de l'offre immobilière

Notes : Les éléments indiqués en rouge dans le Scénario 2 représentent des pertes pour l'économie. L'impact économique net du Scénario 1 est égal à la différence entre la somme des impacts du Scénario 1 et la somme des impacts du scénario de référence, donc le statu quo à l'heure actuelle. L'impact économique du Scénario 2 se calcule de la même manière.

Un développement sans contraintes pour ADM concilierait le meilleur des deux mondes, soit la poursuite de ses activités et des perspectives de développement de l'usine Mill, ainsi que l'opportunité de diversifier l'offre immobilière, d'accroître l'activité économique dans le secteur de la construction et d'augmenter les taxes foncières. En contraste, un développement avec contraintes mettrait en opposition directe ces trois effets positifs avec plusieurs effets négatifs :

- la baisse de l'activité ou la disparition pure et simple d'ADM du paysage montréalais et québécois;
- la hausse significative des prix des intrants pour les clients d'ADM situés au Québec, pouvant atteindre 10 % à 20 %, soit entre 50 \$ et 100 \$ la tonne de surcoûts, ce qui contraindrait d'autant leur rentabilité et leur activité économique. Autrement dit, le coût des produits fabriqués avec de la farine d'ADM au Québec augmenterait, ce qui aurait des répercussions sur leurs prix de vente. Cela pourrait aussi engendrer un effet d'entraînement à la hausse sur les prix de la farine des autres concurrents;
- la baisse conséquente de l'activité économique des fournisseurs directs et indirects d'ADM;
- la baisse des taxes et impôts payés par ADM et ces autres entreprises, tant en impôts fonciers qu'en taxes et impôts divers à Québec et au fédéral – déjà comptabilisés dans la baisse de l'activité économique des entreprises.

Clairement, il est possible d'envisager un développement urbain et économique maximisant les opportunités de valorisation de certains terrains du secteur Bridge-Bonaventure, sans toutefois contraindre ou éliminer l'activité économique d'une entreprise manufacturière agroalimentaire majeure et celle des dizaines d'autres entreprises dont les produits dépendent.

8. Quelles sont les recommandations économiques pour l'OCPM relatives à l'impact économique des principaux scénarios de développement envisagés ?

Tout nouveau zonage devrait tenir compte des réalités économiques du milieu dans lequel il s'inscrit. Dans le contexte de l'évaluation des opportunités de développement du secteur Bridge-Bonaventure se trouve ADM, une entreprise agroalimentaire d'envergure et aux ramifications économiques nombreuses et importantes. Sa situation géographique idéale, combinée à un avantage comparatif durable en matière de taille et de transports, font en sorte qu'elle dessert grosso modo 70 % du marché québécois de la farine. La codépendance entre ADM et ses clients est considérable : chaque emploi d'ADM est associé à plus de vingt autres en aval de la chaîne de valeur bioalimentaire québécoise, dont la majorité se trouve dans la grande région de Montréal.

Pour poursuivre ses opérations et perpétuer son développement, ADM doit préserver un contexte opérationnel non-contraint, c'est-à-dire respectant les rayons de protection requis pour qu'elle manipule de façon sécuritaire les produits chimiques nécessaires à son exploitation, ainsi qu'en assurant la continuité des accès de transport privilégiés dont elle et, par ricochet, ses clients et leurs consommateurs bénéficient. Un nouveau zonage empêchant ADM de respecter ses rayons de protection, ou des contraintes de transport, ou les deux lanceraient sans délai un processus de réflexion interne sur l'avenir de l'usine montréalaise, pouvant même aller jusqu'à sa fermeture définitive.

En tant que gouvernement, la Ville de Montréal doit gérer ses priorités économiques dans la perspective de tous les Montréalais au sens élargi, ce qui signifie les citoyens, les entreprises et les organismes gouvernementaux (en l'incluant), et non simplement dans la perspective de son seul budget municipal. Cela est particulièrement vrai dans le cas d'ADM, dont l'empreinte économique touche non seulement les citoyens, les entreprises et les gouvernements présents dans la région métropolitaine de Montréal, mais aussi ceux présents dans le reste du Québec. Par conséquent, ses décisions doivent permettre à ADM de préserver les conditions nécessaires à la poursuite de son succès économique (et, par conséquent, celui de toutes les entreprises utilisant ses produits comme intrants), soit le maintien de ses accès de transport, ainsi qu'un zonage respectant ses rayons de protection.

A2

ANNEXE 2

DE LA CONTRIBUTION DE L'USAGE À VA LAEUR PATRIMONIALE D'UN LIEU



DE LA CONTRIBUTION DE L'USAGE
À LA VALEUR PATRIMONIALE D'UN LIEU

LUCELAFONTAINEARCHITECTES
Septembre 2019

Luce Lafontaine, architectes

En affaires depuis 1996 et associée principale de la firme Lafontaine & Soucy, architectes de 2008 à 2018, c'est par souci de maîtrise et de cohésion de l'ensemble que Luce Lafontaine manifeste dès le départ une volonté de participer de manière active à toutes les étapes d'un projet d'architecture.

D'abord généraliste, **Luce Lafontaine Architectes** répond tantôt à des commandes de remise aux normes de bâtiments, tantôt à celles de rénovation complète ou de restauration d'immeubles, en passant par la conception de jardins, de pièces de mobilier ou d'éléments décoratifs. La firme a su développer une expertise particulière en restauration et recyclage de bâtiments, et possède une bonne connaissance des outils et mécanismes requis par les municipalités afin de voir à la gestion, la conservation et la mise en valeur du patrimoine. La firme détient également une expertise reconnue en recherche et rédaction d'études patrimoniales et d'analyses urbaines.

Formée à l'Unité d'architecture urbaine de l'Université de Montréal au début des années 1980, Luce Lafontaine a su développer une sensibilité de lecture du cadre bâti et de la structure de la ville. Forte d'une pratique professionnelle privée, elle a également travaillé pour les services des permis et de l'urbanisme de la Ville de Montréal, où elle a acquis des compétences en réglementation de zonage et de construction. Elle y travaille, entre autres, à la rédaction des termes de référence pour des études patrimoniales. Elle développe par la suite une expertise particulière dans les cas de remise aux normes de bâtiments patrimoniaux qui l'amène à parfaire sa spécialisation en conservation et mise en valeur du patrimoine bâti. Critique invitée par les trois facultés d'aménagement de Montréal depuis plusieurs années, Luce Lafontaine sera présidente du Comité aménagement et patrimoine de Héritage Montréal de 2007 à 2015. Depuis, elle siège comme membre du Conseil du Patrimoine de Montréal. À ces titres, elle participe comme observatrice ou analyste/critique à la présentation des différents projets présentés sur le territoire de l'île de Montréal.

0 MISE EN SITUATION

Dans le cadre des études et projets de requalification du secteur dit Bridge-Bonaventure, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) tiendra des audiences l'automne prochain. Les recommandations de l'OCPM, adressées au Conseil municipal de Montréal, porteront sur la vision d'avenir et les principes de mise en valeur de ce secteur de la ville, dont la structure urbaine et le territoire ont connu de grands bouleversements, particulièrement depuis les années 1960. Afin d'accompagner ADM Agri-Industries Company (ADM) dans la rédaction du mémoire que l'entreprise compte déposer, nous augmentons cet argumentaire de notre avis professionnel, quant à l'importance du maintien de l'usage et sa valeur intrinsèque dans la définition de l'intérêt patrimonial du site et de sa continuité historique.

La minoterie ADM de la Pointe-du-Moulin transforme environ 500 000 tonnes de blé canadien en farines et semoules chaque année. Elles sont distribuées, à 70%, auprès de l'industrie alimentaire québécoise. Parmi sa clientèle, 90% est localisée dans la grande région de Montréal, soit à l'intérieur d'un rayon de 100 kilomètres, contribuant à l'essentiel de l'approvisionnement local. ADM entend maintenir ses activités sur son site occupé par une meunerie, le Moulin Royal (Royal Mills), depuis 1859. Loin d'être désuètes, ses installations ont été mises à niveau et ont fait l'objet d'importants investissements, tant privé que public, en 2013. Depuis l'annonce du départ de la Brasserie Molson du Pied-du-Courant, la minoterie de la Pointe-du-Moulin demeure la plus ancienne industrie de la vieille ville.

La valeur patrimoniale de la minoterie ADM de la rue Mill est indéniable. Elle repose, notamment, sur son ancienneté, ses intérêts documentaire et constructif, ainsi que sur sa continuité d'usage. La présente rubrique fait la démonstration de l'importance du maintien de la fonction industrielle de meunerie dans la définition, la conservation et la mise en valeur de ce site patrimonial et de son secteur en redéfinition.

« La jetée de la Pointe-du-Moulin représente l'un des emplacements les plus importants de Montréal tant à cause de sa valeur historique que par sa présence civique. Dominant l'horizon du Vieux-Port par leur hauteur et leur volume, les structures de la Pointe-du-Moulin sont un rappel de l'activité industrielle intense qui caractérisait autrefois cette enceinte portuaire de Montréal. Avec ses grands silos, ses tours marines et ses convoyeurs, ses quais et ses déversoirs, la jetée constitue un ensemble patrimonial d'importance dans le développement industriel du Canada et de Montréal. » (Société immobilière du Canada, fr.clc.ca)



23

51

1 LA MINOTERIE ADM DE LA POINTE-DU-MOULIN-À-VENT

Bref historique du complexe industriel de l'actuelle minoterie ADM de Montréal

La minoterie Ogilvie, propriété de la famille de meuniers du même nom, est établie au Québec depuis le début du XIX^e siècle. En 1852, elle possède déjà un moulin à proximité des écluses Saint-Gabriel. Toutefois, celui-ci bénéficie d'un pouvoir hydraulique limité et ne peut concurrencer ses principaux compétiteurs. Profitant des difficultés financières de ces derniers, Ogilvie fait alors l'acquisition de la Royal Mills, en 1886, puis de la City Mills, en 1891. Ces deux moulins sont localisés sur la rue Mill, à la Pointe-du-Moulin. En regroupant ces meuneries, Ogilvie a alors accès au plus grand potentiel hydraulique disponible sur le canal, d'autant plus que le site est également desservi en transports par le fleuve Saint-Laurent et le chemin de fer.

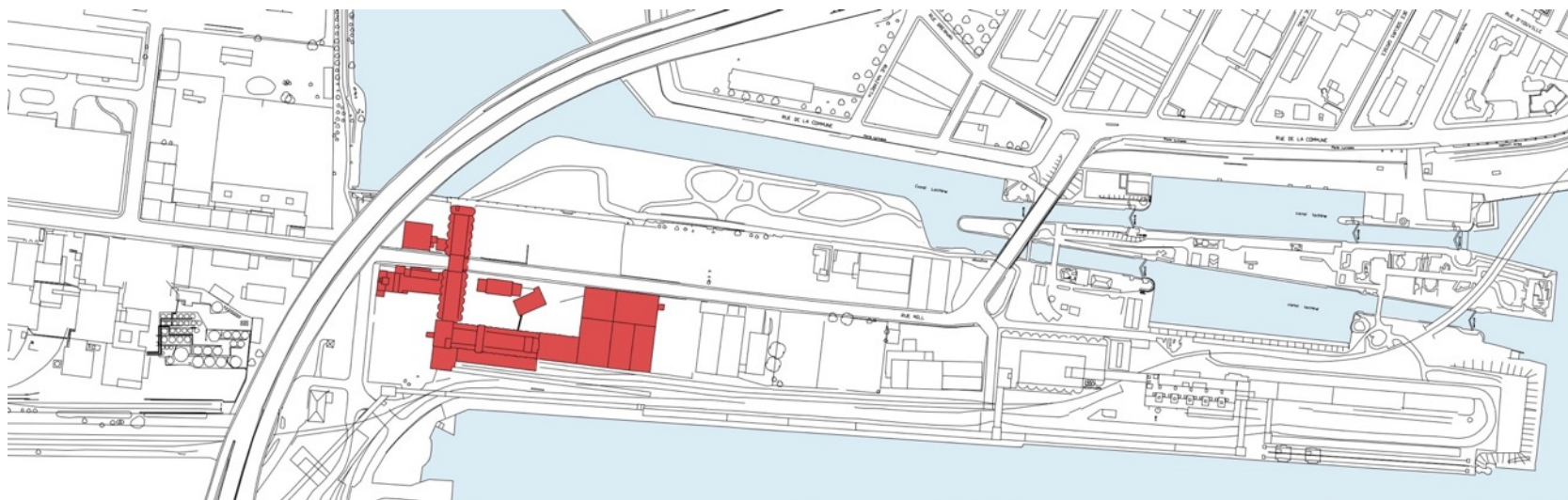
Le « Moulin Royal » est érigé entre la berge du canal de Lachine et la rue Mill, à côté du déversoir no. 2, depuis 1859, lorsque les minotiers Ogilvie en font l'acquisition. Ils l'exploitent sous la bannière Ogilvie Milling Co. jusqu'en 1902, date à laquelle le moulin passe entre d'autres mains. Le nouveau propriétaire poursuivra ses opérations sous le nom de Ogilvie Flour Mills Company Limited, puisque l'entreprise jouit d'une excellente réputation et est considérée la plus importante meunerie du Dominion. Avec l'évolution des techniques et l'automatisation grandissante, les différentes installations industrielles (immeubles, silos et convoyeurs) de la minoterie d'origine seront graduellement remplacées, jusqu'à leur substitution complète, au milieu du XX^e siècle.



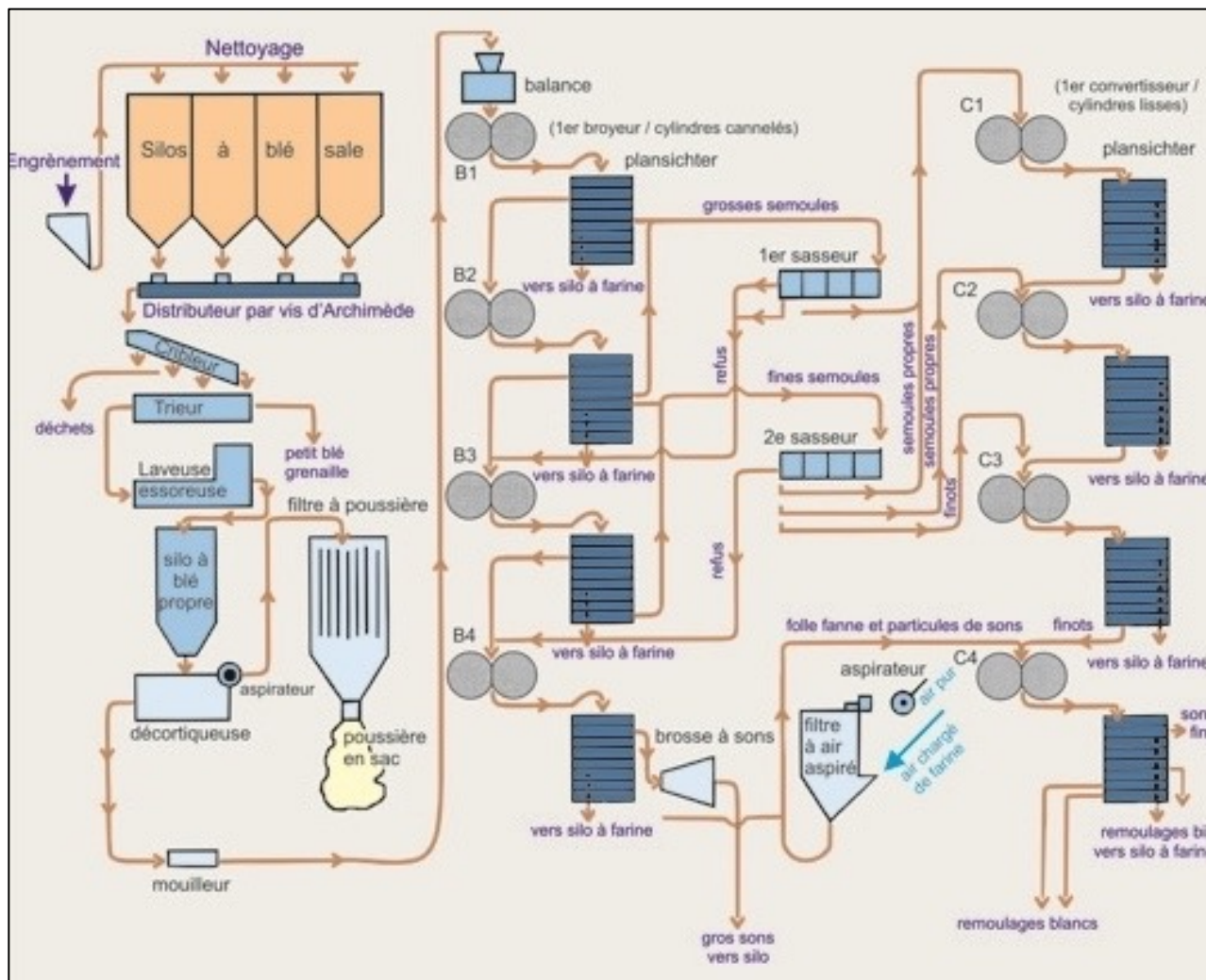
Présentation sommaire du Complexe industriel de la Minoterie

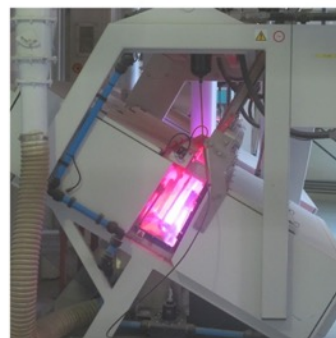
Construits entre 1941 et 1945, les principaux bâtiments que comporte l'actuel complexe minotier de la rue Mill sont implantés de part et d'autre de la voie publique, depuis l'intersection de la rue Riverside. Le complexe compte neuf ailes, pour la plupart reliées entre elles. La volumétrie, la matérialité et l'implantation de chacune varient, suivant leur fonction et leur position dans la chaîne de production et de livraison. L'ensemble est dominé par la combinaison de deux volumes, qui suivent un plan en « L » : l'immeuble des moulins, en brique à ressauts, sur lequel est posée l'enseigne lumineuse, et les silos, en béton, dont la passerelle qui surplombe la rue fait l'effet d'un arc de triomphe. L'édifice des laboratoires et bureaux, de plus faible gabarit et revêtu de brique, tient lieu d'entrée principale. Il est localisé en bordure de rue.

On attribue à Ernest Cormier, architecte et ingénieur de renommée pancanadienne, la conception des ailes principales de la minoterie. L'architecte, dont on reconnaît la contribution à l'architecture moderne nord-américaine, y fait la démonstration d'une esthétique et d'une plastique formelle empreinte de rationalisme, faisant usage de matériaux et de techniques constructives novatrices.



Chaîne de production de farine type







2 INTÉRÊT PATRIMONIAL ET VALEURS ASSOCIÉES

La Pointe-du-Moulin(-à-vent) et la rue Mill, par leur toponyme même, rappellent la présence de meuniers et la production d'énergie sur cette langue de terre occupée à ces fins depuis la fondation de Ville-Marie. À partir de 1825, le creusement du canal de Lachine et ses élargissements subséquents viennent affirmer le caractère manufacturier de ses abords, allant jusqu'à offrir la distribution d'énergie hydraulique aux lots riverains. Berceau de l'industrialisation du Canada, le canal de Lachine et les bassins situés à son embouchure positionnent Montréal au nombre des plus importants ports intérieurs de la planète. Parmi les activités du port, le commerce des céréales et leur transformation représentent une industrie capitale pour le pays et pour sa renommée internationale comme grenier du monde.

Le territoire de la Pointe-du-Moulin est considéré compris entre le bassin Alexandra, à l'est, la rue Riverside à l'ouest, le quai Bickerdike au sud et le bassin de la Pointe-du-Moulin au nord. Parmi les constructions qui s'y trouvent, on dénombre l'embouchure du canal de Lachine, le parc des éclusiers, les complexes industriels du Silo no. 5, la minoterie Ogilvie (act. ADM), la Canada Malting, ainsi que les silos Rozon et l'ancienne station de pompage Riverside.

Appartenant au *Lieu historique national du Canada du Canal-de-Lachine*, le site de la Pointe-du-Moulin est identifié ensemble industriel d'intérêt *Le secteur du Quai Bickerdike* (24.N.1) au Cahier d'évaluation du patrimoine urbain de l'arrondissement Ville-Marie. Le 930-990 de la rue Mill (Ogilvie Flour Mill Compagny Ltd) est répertorié *immeuble industriel d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle* de l'arrondissement de Ville-Marie, au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

L'intérêt patrimonial de la minoterie ADM de la Pointe-du-Moulin, repose sur les valeurs suivantes :

Esprit du lieu

- Évocation de la tradition d'occupation et des savoir-faire associés à la transformation du grain et à l'énergie

Documentaire et Historique

- Ancienneté d'occupation de la Pointe-Saint-Charles. Le site est fréquenté depuis le début de la colonie.
- Élément fondateur de l'histoire du développement industriel et urbain, ainsi que du port de Montréal
- Potentiel archéologique important
- Toponymie comme support mémoriel de l'usage continu
- Association à la transformation du grain et à l'industrie céréalière, pilier de l'économie canadienne et principal produit d'exportation du pays au début du XX^e siècle
- Association à la compagnie Ogilvie Flour Mills, une des plus importantes dans l'histoire de la production, de la transformation et de l'exportation des céréales au Canada
- Association à la farine par le point de repère et emblème de Montréal qu'est l'enseigne « Farine Five Roses »
- La minoterie témoigne du rôle de Montréal comme plaque tournante du commerce intérieur et extérieur du Canada

Contextuelle / Paysagère

- Paysage urbain historique
- Présence de l'eau
- Relation avec le canal, où la tour des silos est implantée à proximité de cette voie navigable afin, autrefois d'y recevoir ses livraisons de grain
- Point de repère. Son enseigne lumineuse rouge est considérée comme un emblème de Montréal et marque l'entrée de la ville, tout comme ses silos chevauchant la rue Mill
- Localisation à proximité d'importants sites récréotouristiques (Vieux-Port et Canal de Lachine)
- Abords dégagés

Industrielle / Technologique

- Caractère de site-machine de la Pointe-du-Moulin
- Utilisation « industrielle » de l'eau / positionnement / déversoir
- Illustration de la chaîne de production de farine actualisée
- Illustration de technologie de meunerie à la fine pointe

Architecturale

- Qualités conceptuelles et constructives : édifice Art Déco, courant esthétique s'inscrivant dans la modernité architecturale. Cette apparence moderne annonce en quelque sorte la modernité des installations de la minoterie
- Renommée du concepteur. Ernest Cormier architecte. Rare ouvrage industriel au sein de son corpus qui nous soit parvenu
- Unicité : Le Complexe Ogilvie Flour Mills est le dernier moulin à farine encore en fonction situé dans le Vieux-Port. Depuis l'annonce de la fermeture de la Brasserie Molson, il s'agit également de l'unique complexe industriel toujours actif à proximité de la vieille ville
- Intégrité et authenticité. Par sa continuité d'usage et à sa mise à niveau régulière



3 OBSERVATIONS

Le patrimoine industriel se définit par « (...) un ensemble de biens matériels et immatériels qui font partie de l'histoire des industries, des entreprises et du monde du travail (1) ». Le patrimoine industriel est constitué des éléments suivants : les bâtiments, les objets, les archives, les savoirs, l'histoire d'entreprise et l'histoire ouvrière. L'histoire ouvrière par exemple, nous parle de ces gens à travers leurs conditions de travail et leurs luttes syndicales et politiques. L'histoire des travailleurs nous renseigne non seulement sur l'ensemble des changements ayant contribué à l'édification de notre société moderne, mais également sur la capacité d'adaptation et de réaction de l'homme face à la machine et aux lois du marché ». (**Association québécoise du patrimoine industriel (AQPI)**)

La concentration d'industries le long du Canal de Lachine au cours des XIX^e et XX^e siècles est le principal facteur qui a mené à la reconnaissance de ce corridor névralgique en tant que lieu historique national. La revitalisation de la voie d'eau et de ses abords par Parcs Canada et la Ville de Montréal depuis 1998 ont exercé un impact au regard de l'amélioration du milieu urbain adjacent, sans toutefois qu'aucun statut juridique n'assure la protection de son patrimoine. Le développement immobilier énergétique qui a envahi la portion est du corridor n'a laissé que quelques enclaves industrielles. Si la portion ouest de ce corridor navigable conserve encore une vie industrielle active, celle-ci est toutefois fragilisée par la fermeture, l'abandon et la démolition de grands complexes usiniers qui jadis constituaient des moteurs pour le maintien de sa spécificité industrielle.

Alors que nous assistons, depuis un certain nombre d'années, au démantèlement du réseau manufacturier le long du canal de Lachine, la situation atteint aujourd'hui un niveau critique en raison de la perte de bon nombre d'industries et des fortes pressions pour récupérer les espaces désaffectés ou vacants et leur attribuer de nouvelles fonctions. Ce processus, comme on peut déjà le constater dans la portion est du corridor, résulte en un confinement des industries opérationnelles, des conflits reliés à la mixité d'usages et la disparition de témoins marquants de l'histoire industrielle de Montréal. Il devient donc urgent d'établir et d'appliquer des mesures de conservation pour les portions restantes du corridor qui permettront de préserver un paysage industriel cohérent et qui serviront de balises à l'insertion harmonieuse de nouvelles fonctions.

En 2005, la Ville de Montréal s'est dotée d'une politique sur le patrimoine qui vient formaliser son engagement de protéger le caractère patrimonial du canal de Lachine. Parmi les différentes mesures proposées est celle d'établir, avec les principaux acteurs en matière de développement économique, social, communautaire, récréotouristique et immobilier, une vision concertée du développement de l'ensemble du secteur du canal de Lachine en assurant la continuité historique de certaines fonctions et en encourageant la mixité des usages. (Politique du patrimoine, 2005 :82). (**Archémi et al, Lachine Est**)

L'intégrité

La meilleure expression de la valeur de témoignage d'un complexe industriel est le maintien de ses opérations en cours, et ce pour la durée viable des entreprises, préservant ainsi l'identité et la nature fondamentale du lieu, c'est-à-dire, son intégrité. Le maintien d'usage d'une industrie est d'autant plus important lorsque celle-ci œuvre toujours dans son groupe de production d'origine, ce qui est le cas pour la minoterie ADM. Cette approche présuppose, toutefois, certaines mesures afin d'assurer l'intégration harmonieuse des industries en opération dans les schémas urbains changeants. La réussite d'une mixité de fonctions sera alors tributaire de l'affectation et de l'aménagement judicieux des espaces dans un objectif de compatibilité d'usages. En effet, étant donné les conditions d'exploitation propres à toute exploitation manufacturière, tant en termes de production, de bruit et de poussière, que de desserte en transport importante, l'introduction d'usages incompatibles, ne pouvant supporter ce contexte industriel, peut avoir pour effet d'exercer des pressions indues sur l'industrie, pourtant déjà en place, et dont les abords ont été aménagés spécifiquement pour ses fins.

Par ailleurs, la désaffectation d'un complexe industriel, par l'abandon de la fonction d'origine et de sa production in-situ, amenuise significativement ses intérêts historique et documentaire du fait de sa perte d'authenticité. Malgré sa réhabilitation potentielle et le maintien de son pouvoir évocateur, notamment grâce à ses valeurs architecturales et paysagères, la qualité de patrimoine vivant d'un site industriel sera disparue et son intégrité précarisée par une capacité de réutilisation limitée. Étant donné la nature hautement spécialisée de ses installations, le remplacement de l'usage et l'occupation d'un ensemble manufacturier peuvent s'avérer ardues et sa conservation complexifiée par la dégradation des immeubles, souvent inoccupés sur une longue période.

La notion d'intégrité implique également de pouvoir lire et comprendre le lien entre le témoin conservé et l'ensemble dans lequel il a évolué. Si une partie du lien peut être expliqué par des moyens verbaux ou virtuels, l'intérêt de conserver un amalgame de vestiges (plutôt que des éléments isolés), qui illustre de façon cohérente l'organisation fonctionnelle et spatiale d'un lieu, est particulièrement pertinent dans l'architecture industrielle – un domaine où il y a peu de référents dans la vie quotidienne. Dans un même ordre d'idées, il est important de pouvoir faire la connexion entre le site et son environnement et de saisir l'interdépendance des éléments significatifs qui ont contribué à la présence et au développement d'un complexe.

L'intégration harmonieuse de nouvelles constructions dans un ensemble existant est tout aussi importante pour ne pas inhiber les éléments patrimoniaux. Le gabarit, l'implantation et la matérialité des nouvelles structures devront être pris en considération afin de compléter et de mettre en valeur les éléments conservés. Il en est de même pour tout le mobilier urbain et les aménagements paysagers. L'échelle moins imposante des nouvelles constructions permettra, par ailleurs, d'apprécier immédiatement l'importance qui a été accordée aux constructions patrimoniales. À savoir si la prédominance historique saura être reconduite, de sorte à ce que la minoterie domine toujours le paysage. Enfin, la cohérence physique entre l'ancien et le nouveau doit respecter un principe fondamental (prônée dans toutes les chartes internationales), soit d'éviter le mimétisme qui se confond à l'authentique. La démarcation entre les deux est primordiale pour éviter toute fausse impression d'évolution historique.

9 5 0 7

LABORATORY

GILVIE FLOUR MILLS CO

LIMITED

1941

4 PRINCIPES DE CONSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Les différents documents suivants, tels que normes directrices, chartes, énoncés de principes, politiques, etc., exposent la nécessité du maintien de l'usage pour assurer la conservation adéquate du patrimoine industriel. Nous y avons référé afin de produire le présent avis :

DOCUMENT DE NARA SUR L'AUTHENTICITÉ, CONVENTION DU PATRIMOINE MONDIAL, 1994

Valeurs et authenticité

13. Dépendant de la nature du monument ou du site et de son contexte culturel, le jugement sur l'authenticité est lié à une variété de sources d'informations. Ces dernières comprennent **conception et forme, matériaux et substance, usage et fonction, tradition et techniques, situation et emplacement, esprit et expression, état original et devenir historique**. Ces sources sont internes à l'oeuvre ou elles lui sont externes. L'utilisation de ces sources offre la possibilité de décrire le patrimoine culturel dans ses dimensions spécifiques sur les plans artistique, technique, historique et social.

CHARTE NIZHNY TAGIL POUR LE PATRIMOINE INDUSTRIEL, 2003

Les délégués réunis en Russie lors du Congrès 2003 du TICCIH souhaitent donc affirmer que les **bâtiments** et les **structures construits** pour des activités industrielles, les **processus** et les **outils** utilisés, les villes et les paysages dans lesquels ils sont situés ainsi que toutes leurs autres manifestations, **tangibles et intangibles**, sont d'une **importance fondamentale**.

2. Valeurs du patrimoine industriel

- IV. La **rareté**, en termes de survivance de **savoir-faire particuliers**, de typologie des sites ou de paysages, ajoute une **valeur particulière** et devrait être soigneusement évaluée. Les exemples les plus anciens ou pionniers ont une valeur spéciale.
- V. Continuer à adapter et à utiliser des bâtiments industriels évite des pertes d'énergie et contribue à pérenniser le développement économique. Le patrimoine industriel peut jouer un rôle important dans la régénération de régions sinistrées ou en déclin.

7. Présentation et interprétation

- I. L'intérêt et l'attachement du public pour le patrimoine industriel et l'appréciation de sa valeur sont les plus sûrs moyens d'assurer sa conservation. Les autorités publiques devraient activement expliquer le sens et la valeur des sites industriels à travers des publications, des expositions, des émissions télévisées, Internet et les autres médias. Elles devraient fournir des accès permanents aux sites importants et promouvoir le tourisme dans les régions industrielles.
- II. Les musées industriels et techniques spécialisés ainsi que les sites industriels préservés sont des moyens importants de protection et d'interprétation du patrimoine industriel.

DÉCLARATION DE XI'AN SUR LA CONSERVATION DU CONTEXTE DES CONSTRUCTIONS, DES SITES ET DES SECTEURS PATRIMONIAUX, 2005**Reconnaître l'apport du contexte à la valeur des monuments, des sites et des secteurs patrimoniaux**

1. Au-delà des aspects physiques et visuels, le contexte comprend l'interaction avec l'environnement naturel, les **pratiques sociales** ou spirituelles passées ou actuelles, les coutumes, le **savoir traditionnel**, l'**usage**, les **activités** et d'autres formes ou expressions tenant du patrimoine culturel immatériel [...]
4. [...]. Les traditions culturelles, les rites, les pratiques ou concepts spirituels tout comme l'histoire, la topographie, l'environnement naturel, les usages et autres facteurs contribuent à décrire l'éventail des intérêts et des dimensions matérielles et immatérielles du contexte.

POLITIQUE DU PATRIMOINE, VILLE DE MONTRÉAL, MAI 2005

Les activités industrielles de Montréal dirigent une partie de son développement le long des grandes voies de communication que constituent, au XIX^e siècle, le fleuve, le canal de Lachine et les chemins de fer. Le long de ces axes structurants, à proximité des grands ensembles industriels dont certains figurent parmi les plus anciens au Canada.

La conservation d'une mémoire du passé industriel de Montréal

En plus des immeubles industriels intégrés à la trame urbaine des quartiers, Montréal possède de grands ensembles industriels d'intérêt patrimonial. Le Plan d'urbanisme identifie, entre autres, le Port de Montréal, le secteur situé le long de la rue Notre-Dame Est, le canal de Lachine, les ateliers du CN, l'ensemble Dominion Bridge et les sites archéologiques de la Pointe-des-Seigneurs et du complexe des écluses de la Côte-Saint-Paul. À court terme, certains secteurs complexes et riches en histoire sont appelés à connaître un redéveloppement.

La conservation et la mise en valeur du patrimoine du havre de Montréal

Le secteur du Havre témoigne remarquablement de l'histoire économique, politique, sociale du Québec et du Canada et du développement urbain de la Métropole. Point de jonction entre la ville et le fleuve, il regroupe, entre autres, le Vieux-Montréal et le Port de Montréal, les îles Notre-Dame et Sainte-Hélène, l'embouchure du canal de Lachine, le Quartier international et le Faubourg des Récollets, l'ancien Griffintown, le complexe des ateliers du Grand Tronc, la pointe nord de l'île des Sœurs, la Cité du Havre et le Faubourg Québec, de même que la voie maritime du Saint-Laurent. La Société du Havre a produit un plan d'intervention concerté avec pour principal objectif de ramener la ville à son fleuve, dans la poursuite des actions entreprises pour le développement de ce territoire. Ce plan pose un défi important : concilier les fonctions industrielles, commerciales, récréatives, touristiques et culturelles du secteur et soutenir son développement et sa mise en valeur, hautement tributaires de ses multiples dimensions patrimoniales.

La **valeur d'usage** réfère au **temps présent**, à la contemporanéité du site patrimonial, à son **utilité pour la communauté**.

DÉCLARATION DE QUÉBEC SUR LA SAUVEGARDE DE L'ESPRIT DU LIEU, 2008

Génie du lieu

L'**esprit du lieu** peut être défini comme l'ensemble des éléments **matériels et immatériels**, physiques et spirituels qui donnent à la zone concernée son **identité** spécifique, son **sens**, son **émotion** et son **mystère**. L'esprit crée l'espace et, dans le même temps, l'espace investit et structure cet esprit. (Déclaration de Québec, 2008)

CHARTRE DE BURRA, ICOMOS AUSTRALIE, 26 NOVEMBRE 1999

Article 1. Définitions

- 1.2 La valeur culturelle est incarnée par le lieu lui-même, par **sa matière**, par son contexte, par **son usage**, par ses associations, par **ses significations**, par ses documents et par les lieux objets qui y sont associés.
- 1.10 L'**usage** signifie les **fonctions** d'un lieu ou d'un bien ainsi que les **activités** et les **pratiques** qu'il peut accueillir.
- 1.16 Par **signification**, on entend ce qu'un lieu ou bien patrimonial signifie, indique, évoque ou exprime. Les significations font généralement référence aux **dimensions immatérielles** du patrimoine telles que les qualités symboliques ou commémoratives.

Article 3. Une approche prudente

- 3.1 La conservation se fonde sur le **respect** de la matière, **des usages**, des associations et des significations existantes. Elle requiert une prudence qui consiste à ne **changer que ce qui est nécessaire** et ce, le moins possible.

Article 7. Usage

- 7.1 Lorsque l'**usage** d'un lieu ou d'un bien patrimonial est d'intérêt pour sa valeur culturelle, il **devrait être maintenu**.
- 7.2 Un lieu ou un bien patrimonial doit bénéficier d'un **usage compatible**. Un nouvel usage d'un bien ou lieu patrimonial doit causer le **moins de changement possible** aux éléments physiques et aux **usages significatifs**, doit respecter les associations et les diverses significations et, lorsque possible, devrait permettre la **perpétuation de pratiques** qui contribuent et participent à la **valeur culturelle** du lieu ou du bien.

Article 14. Processus de conservation

Selon les circonstances, la conservation peut comprendre **le maintien et le rétablissement d'un usage**, le maintien des associations et des significations, l'entretien, la préservation, la restauration, la reconstruction, l'adaptation et l'interprétation, et, en général, inclura [sic] un assemblage de l'une ou l'autre de ces actions.

Article 23 Conserver les usages

La **perpétuation**, la modification ou le rétablissement d'un **usage significatif** peut constituer une alternative convenable, voire la **forme préférable de conservation**.

NORMES ET LIGNES DIRECTRICES POUR LA CONSERVATION DES LIEUX PATRIMONIAUX AU CANADA, PARCS CANADA, 2010**1. Processus de prise de décisions en matière de conservation**
Planifier : Conserver ou choisir un usage approprié et durable

Si l'**utilisation** d'un lieu patrimonial fait partie de sa **valeur patrimoniale**, tout devra alors être mis en œuvre pour **conserver cet usage**. (..) Un **usage durable** contribue à garantir l'existence d'un lieu patrimonial à **long terme** et à limiter la détérioration causée par l'activité humaine et l'environnement. (p.4)

La poursuite des **activités** industrielles **traditionnelles** en fait un endroit qui recèle toujours de nombreux **éléments caractéristiques** de l'établissement initial. Un grand nombre de ces activités peuvent donc perdurer, alors que leurs effets sur les éléments caractéristiques du lieu patrimonial sont atténués. (p.11)

Si un **usage** contribue à la **valeur patrimoniale** d'un site historique alors il faut le **retenir**. (p.104)

4.4.1 Éléments construits

Lignes directrices générales pour la préservation, la réhabilitation et la restauration

22. Conseiller : Exploiter et utiliser un ouvrage de génie fonctionnel ou ses éléments construits en conformité avec les codes applicables afin de préserver la **raison d'être** de l'ouvrage qui contribue à la valeur patrimoniale d'ensemble du lieu

Déconseillé : Abandonner ou modifier la raison d'être d'un ouvrage de génie fonctionnel ou de ses éléments construits qui contribuent à la valeur patrimoniale d'ensemble du lieu.

Définitions clés (p.253-254)

Valeur patrimoniale : importance ou signification esthétique, historique, scientifique, culturelle, sociale ou spirituelle pour les générations passées, actuelles ou futures. La valeur patrimoniale d'un lieu repose sur ses éléments caractéristiques tels que les matériaux, la forme, l'emplacement, les configurations spatiales, les usages, ainsi que les connotations et les significations culturelles.

Éléments caractéristiques : matériaux, forme, emplacement, configurations spatiales, usages et connotations ou significations culturelles qui contribuent à la valeur patrimoniale d'un lieu et qu'il faut protéger pour sauvegarder cette valeur patrimoniale.

PRINCIPES DE LA VALETTE POUR LA SAUVEGARDE ET LA GESTION DES VILLES ET ENSEMBLES URBAINS HISTORIQUES, 2011

Le maintien de la **diversité traditionnelle culturelle** et **économique** de chaque lieu est **essentiel**, spécialement s'il est caractéristique de ce lieu. (2. *Aspects du changement, c- Changement d'usages et environnement*)

La préservation du **patrimoine immatériel** est aussi importante que la conservation et la protection du contexte bâti. (2. *Aspects du changement, d – Changement et patrimoine immatériel*)

Les **valeurs immatérielles** qui contribuent à l'**identité** et à l'**esprit des lieux** doivent être **préservées et enseignées** dès lors qu'elles aident à la détermination du caractère d'un territoire et de son esprit. (2. *Aspects du changement, d – Changement et patrimoine immatériel*)

PRINCIPES CONJOINTS ICOMOS – TICCIH POUR LA CONSERVATION DES SITES, CONSTRUCTIONS, AIRES DE PAYSAGES DU PATRIMOINE INDUSTRIEL : « LES PRINCIPES DE DUBLIN », 2011

À travers le monde, la vaste diversité de sites, de constructions, de complexes, de villes et d'établissements, d'aires, de paysages ou de routes témoignent d'activités humaines d'extraction et de production industrielles. En de nombreux endroits, ce patrimoine est en opération et l'industrialisation constitue un processus actif chargé de continuité historique ; ailleurs, des ressources archéologiques révèlent les activités et technologies passées. Au patrimoine matériel lié aux procédés et techniques de l'industrie, du génie civil, de l'architecture ou de l'urbanisme, s'ajoute un patrimoine immatériel lié aux savoir-faire, à la mémoire ou à la vie sociale des ouvriers et de leurs communautés.

L'intérêt premier de ces principes conjoints correspond aux concepts reconnus de Révolution industrielle de l'ère moderne, marquée par le développement et l'utilisation de processus et de technologies en matière de production, de transport et de génération d'énergie, d'échanges commerciaux et de pratiques sociales ou culturelles.

La conservation du patrimoine bâti industriel prolonge pourtant la vie utile des constructions et de l'investissement énergétique qu'elles représentent. Sa contribution à la réalisation des objectifs du développement durable local, national et international, à ses dimensions sociales, physiques ou environnementales du développement doit être reconnue.

En 2003, le Comité international pour la conservation du patrimoine industriel (TICCIH) adoptait la Charte de Nizhny Tagil, un premier texte de référence international pour aider à la protection et la conservation du patrimoine industriel.

I. Étudier et comprendre les constructions, sites, aires et paysages industriels et leur valeur patrimoniale

Le patrimoine industriel comporte des dimensions immatérielles comme les savoir-faire techniques, l'organisation du travail et des travailleurs ou un héritage complexe de pratiques sociales et culturelles résultant de l'influence de l'industrie sur la vie des communautés et sur la mutation des sociétés et du monde en général.

- 2 La grande diversité des sites du patrimoine industriel découle de leurs fonctions, de leurs formes et de leur évolution. Beaucoup illustrent des procédés, des technologies ou des conditions régionales ou historiques. Certains constituent des réalisations exceptionnelles ou influentes. Les complexes industriels, les opérations réparties sur de multiples sites ou les systèmes regroupent des composantes souvent d'époques ou de technologies différentes.

L'intérêt du patrimoine industriel réside dans les constructions et les sites, dans leurs composantes matérielles et équipements, dans leur contexte et le paysage industriel qu'il forme, dans les documents ainsi que dans les dimensions immatérielles portées par la mémoire, les arts et les coutumes.

II. Assurer la protection et la conservation efficaces des constructions, sites, aires et paysages du patrimoine industriel

8. Pour les sites ou ensembles industriels actifs, la **continuité de leur usage** peut fonder en partie leur intérêt patrimonial et **justifier le maintien** de conditions adéquates pour leur **conservation physique** et leur **viabilité économique** à titre d'installations opérationnelles de production ou d'extraction. Leurs caractéristiques techniques propres doivent alors être respectées en appliquant les normes, exigences ou mesures contemporaines en matière de bâtiment, d'environnement ou de réduction des risques de catastrophes d'origine naturelle ou humaine.
- 9 Les mesures de protection devraient s'appliquer aux bâtiments et à leur contenu puisque **l'intégrité fonctionnelle** constitue un facteur majeur **d'intérêt patrimonial** pour les constructions et sites industriels. Cette valeur patrimoniale peut être lourdement menacée ou diminuée par l'enlèvement ou la démolition d'équipements ou de parties d'intérêt d'un ensemble.

III. Conserver les constructions, les sites, les aires et les paysages du patrimoine industrie.

- 10 Le maintien de **l'usage d'origine** (...) est le mode de conservation le plus commun et souvent **le plus viable** pour les sites et les constructions industrielles.

IV. Présenter et communiquer les valeurs patrimoniales des constructions, sites, aires et paysages du patrimoine industriel pour sensibiliser le public et les entreprises et soutenir l'éducation et la recherche.

- 14 La création et le maintien de programmes et d'équipements de mise en valeur du patrimoine industriel doivent être encouragés ; par exemple, les visites de sites en activité qui en exposent le fonctionnement et les récits ou le patrimoine immatériel associés à leur histoire, leurs machines ou leurs procédés, les musées de ville et les centres d'interprétation industriels, les expositions et les publications, le web ou des itinéraires régionaux ou transfrontaliers.
- Préférentiellement, ces programmes et équipements de diffusion devraient être situés sur le site patrimonial où le processus d'industrialisation s'est déroulé et où il peut être le mieux présenté.



5 ANNEXE BIBLIOGRAPHIQUE

ARCHÉMI / Maître d'œuvre de l'histoire / Luce Lafontaine / SACL, *Analyse et potentiel de mise en valeur du patrimoine du secteur industriel Est de Lachine*, Ville de Montréal, mars 2008

CIVILITI + LAFONTAINE & SOUCY, *Évolution historique et caractérisation du secteur Bridge-Wellington*, Ville de Montréal, mars 2017.

HÉRITAGE MONTRÉAL, *Préavis de Principes 2018/01 : Site de la Pointe-du-Moulin (Windmill Point)*, mars 2018.

ICOMOS AUSTRALIE, *La Charte de Burra*, 26 novembre 1999.

ICOMOS CANADA, *Déclaration de Québec pour la sauvegarde de l'esprit du lieu*, 4 octobre 2008.

ICOMOS, *Déclaration de XI'AN sur la conservation du contexte des constructions, des sites et des secteurs patrimoniaux*, 15^{ième} Assemblée générale de l'ICOMOS, 22 octobre 2005.

ICOMOS, *Document de Nara*, 16 novembre 1994.

ICOMOS, *Principes conjoints ICOMOS-TICCIH pour la conservation des sites, constructions, aires et paysages du patrimoine industriel : Les principes de Dublin*, 17^e Assemblée générale de l'ICOMOS, 28 novembre 2011.

ICOMOS, *Principes de la Valette pour la sauvegarde et la gestion des villes et ensembles urbains historiques*, 17^e Assemblée générale de l'ICOMOS, 28 novembre 2011.

PARCS CANADA, *Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada*, 2010.

TICCIH, *Charte Nizhny Tagal sur le patrimoine industriel*, juillet 2003.

VILLE DE MONTRÉAL, *Politique du patrimoine*, mai 2005.

SORTIE



6 ILLUSTRATIONS

Les illustrations que l'on trouve à la page 5 proviennent des sources suivantes :

1. *Plan de la ville et cité de Montréal*, 1801 (Louis Charland - BAnQ)
2. *Weir 2, Old Tate Dry Dock*, 1916 (Bibliothèque et Archives du Canada)
3. Les installations de la Royal Mill et de Ogilvie Floor Mills, 1946 (Paul Boucher - BAnQ)
4. Vue aérienne oblique du site, 1972 (Archives Ville de Montréal)
5. Minoterie ADM, 2019 (Luce Lafontaine Architectes)

Le plan d'implantation à la page 8 a été produit par Luce Lafontaine Architectes et le diagramme de mouture de la page 7 provient de Région Franche – Comté, Inventaire du patrimoine, ADAGP.



**FARINE
FIVE ROSES**

