



Secteur Bridge-Bonaventure

Mémoire déposé à
l'Office de consultation publique de Montréal

8 juin 2023

Consultation publique portant sur :

*Projet de
Plan directeur de mise en valeur pour le secteur Bridge-Bonaventure*

*Projet de règlement intitulé
« Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
(04-047) dans le secteur Bridge-Bonaventure »*

Préambule

ADM se réjouit à l'idée de contribuer à la réflexion visant le développement du secteur Bridge Bonaventure. Nous partageons la vision de la ville en ce qui a trait aux principes guidant la réflexion sur le secteur, notamment en ce qui concerne « le renforcement de la vocation économique dominante du secteur et la diversification des activités ». ADM partage également la volonté municipale de voir apparaître de nouveaux milieux de vie mixtes, tout en s'assurant que les conditions gagnantes soient réunies pour l'introduction d'habitations, incluant des logements abordables et sociaux et des typologies diversifiées prenant en compte les besoins des familles avec enfants. Nous sommes également pleinement conscients du besoin de densification des zones urbaines et c'est d'ailleurs dans cet esprit que nous soumettons ce mémoire. Nous pensons que le développement urbain est possible tout en préservant les activités industrielles et économiques d'importance. Vous trouverez dans notre mémoire les éléments essentiels permettant cette cohabitation des usages industriels et résidentiels.

A. Pour la pérennité du moulin sous l'enseigne	3
B. Le mémoire de 2019 : nos 25 recommandations reconduites	6
C. Notre position et nos recommandations sur le projet de Plan directeur de mise en valeur	6
D. Notre position et nos recommandations sur le projet de règlement modifiant le Règlement sur le Plan d'urbanisme	13





A. Pour la pérennité du moulin sous l'enseigne

L'enseigne « Farine Five Roses » est une icône, un monument incontournable de Montréal et un repère pour les Montréalais et les visiteurs. L'enseigne a également une place prépondérante dans l'histoire et la culture populaire et démontre l'impact du moulin à travers plusieurs générations de Montréalais et Montréalaises des quartiers limitrophes qui ont travaillé sur le site durant les 175 ans d'existence et qui continuent de le faire de nos jours.

Sous l'enseigne, la minoterie est en activité depuis 1846. Elle a été acquise par ADM Agri-Industries Company (ADM) en 1993. Véritable patrimoine vivant, la minoterie de Montréal représente le plus grand moulin en activité au Canada et continue de nourrir les Québécois et Québécoises avec des aliments de première nécessité.



ADM prend à cœur son rôle dans la communauté et veut continuer d'agir comme un partenaire positive du redéveloppement et de la mise en valeur du secteur. ADM l'a démontré par sa participation active à la consultation publique de l'OCPM sur l'avenir du secteur en 2019 par le truchement de laquelle elle s'est montrée favorable à l'évolution du type d'occupation urbaine de ce secteur du territoire de la Ville de Montréal, de même que par sa participation à titre de membre de la Table de concertation du secteur Bridge-Bonaventure et ses nombreuses rencontres avec les instances et les acteurs concernés du secteur. ADM tient à souligner l'excellente collaboration et l'ouverture d'esprit de la Ville de Montréal quant au processus d'élaboration d'une vision commune pour Bridge-Bonaventure qui permettra assurément d'améliorer le secteur.



ADM est fière de faire partie de l'écosystème économique agroalimentaire de la grande région de Montréal et de nourrir le Québec en étant un fournisseur majeur de la farine utilisée dans l'industrie agroalimentaire québécoise en plus d'autres produits alimentaires et dérivés. Nos produits sont tous fabriqués à partir du blé de l'Ouest canadien et du Québec.

La minoterie de Montréal est en codépendance avec des dizaines d'entreprises québécoises, dont 90% des clients sont situés dans la région de Montréal (à moins de 100 km). En 2019, l'étude économique¹ démontrait que chaque emploi d'ADM est associé à plus de 20 autres emplois en aval de la chaîne de valeur bioalimentaire québécoise.

Il va sans dire qu'à la suite de la pandémie et des orientations des divers paliers gouvernementaux aux fins de soutenir et de développer l'autonomie alimentaire, la minoterie demeure au cœur des activités agroalimentaires de Montréal et du Québec.

Depuis 1993, des investissements majeurs ont été réalisés par ADM pour la modernisation des installations et pour en faire un des moulins les plus performants (des dizaines de millions de dollars, dont 20 M\$ pour le nouveau moulin en 2014 en partenariat avec Investissements Québec). L'objectif est de demeurer sur la pointe du Moulin et de poursuivre les investissements.

La Ville de Montréal a confirmé l'importance de la minoterie pour Montréal. De plus, le projet de Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure adopté par la Ville et résultant du rapport de l'OCPM sur l'avenir du secteur en 2019 et des travaux de la Table de concertation qui s'en sont suivis, en fait également état. Il vise notamment à assurer la « pérennité des activités agroalimentaires ».

Pour assurer la pérennité de la minoterie, cela suppose un contexte de cohabitation et le maintien des conditions d'opération². Cette approche conduit nécessairement, en toute cohérence, à l'imposition d'une zone tampon (distance minimale de 100 mètres) obligatoire dans la réglementation d'urbanisme qu'adoptera la Ville, ainsi que la gradation des usages, le maintien du camionnage vers ses installations,

¹ Étude économique produite dans le cadre du mémoire déposé à l'OCPM en septembre 2019 sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure : https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P103/8-12_adm.pdf

² En résumé, la minoterie est opérée 7 jours par semaine et 24 heures par jour. Les clients (boulangerie, etc.) s'approvisionnent par les voies de camionnage en produits ensachés ou en vrac. Les matières premières (blé, etc.) sont acheminées par wagon alors que le blé du Québec est acheminé par camion. ADM souhaite par ailleurs développer l'approvisionnement par bateau, ce qui permettrait notamment de réduire le nombre de wagons mensuellement durant la période de navigation de la voie maritime du Saint-Laurent.



l'approvisionnement par wagon et les opérations de contrôle antiparasitaire³, essentielles à la salubrité alimentaire d'une minoterie.

Jusqu'à présent, ADM a opéré ses installations dans un contexte industriel et portuaire, sans usage sensible à proximité (ex. : habitation). La **position d'ADM face au redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure est la même depuis 2019** : elle ne s'oppose pas au redéveloppement. Par contre, l'introduction d'usages sensibles à proximité implique des risques et des nuisances (bruit et poussière) qui peuvent affecter les conditions d'opération. Afin d'assurer sa pérennité et une saine cohabitation, ADM réitère l'importance de prendre en considération les risques et les nuisances par l'imposition d'une zone tampon minimale de 100 mètres autour de ses installations exemptes d'usages sensibles.

Nos craintes, maintes fois exprimées, semblaient être entendues dans le rapport de l'OCPM en 2019 et lors des nombreuses rencontres depuis les trois dernières années. Aujourd'hui, le Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure (PDMV) se veut rassurant quant à la pérennité de nos installations, ce qu'ADM accueille favorablement pour l'essentiel, mais sans par ailleurs pouvoir s'en réjouir : un tel Plan directeur n'a aucun effet contraignant sur la teneur de la réglementation d'urbanisme devant être adoptée par la Ville et ne peut donc garantir que cette réglementation reflétera le contenu de ce Plan directeur.

C'est pourquoi ADM ne peut que s'inquiéter de constater que le Plan d'urbanisme soumis pour consultation ne reprend d'aucune façon les éléments de contenu du Plan directeur favorisant la protection des activités d'ADM prévues par le Plan directeur. Ainsi en est-il de la zone tampon minimale de 100 mètres favorisée par le Plan directeur, mais absente du Plan d'urbanisme.

Les rédacteurs des prochains règlements d'urbanisme opposables aux citoyens (zonage, etc.) n'étant aucunement liés par le contenu du Plan directeur en vertu de la loi, mais uniquement par le contenu du Plan d'urbanisme ne seront donc pas tenus d'insérer quelque zone tampon que ce soit dans la réglementation qu'ils concevront. C'est incidemment l'un des éléments du Plan d'urbanisme qu'ADM considère incompréhensible : pourquoi ne pas avoir inséré dans le projet de Plan d'urbanisme soumis à la consultation la zone tampon minimale de 100 mètres favorisée par le Plan directeur?

Il en est de même pour les nuisances. En omettant les mesures de cohabitation dans le Plan d'urbanisme en cohérence avec le PDMV (zone tampon, gradation des usages, etc.),

³ Les opérations antiparasitaires sont détaillées dans le mémoire déposé à l'OCPM en septembre 2019 sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure : https://ocpm.gc.ca/sites/default/files/pdf/P103/8-12_adm.pdf



la Ville contribue à créer des litiges de voisinage par le rapprochement de l'habitation par rapport à nos installations.

Nous réitérons notre position depuis 2019. L'introduction de mesures de cohabitation au cadre réglementaire, notamment une zone tampon minimale de 100 mètres, est essentielle pour la poursuite des opérations d'ADM.

Dans le cadre de la présente consultation publique, ADM **appuie avec réserves** le projet de PDMV et énonce 12 recommandations. Cependant, ADM **s'oppose fortement** au projet de règlement modifiant le *Règlement sur le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) dans le secteur Bridge-Bonaventure* tel que soumis et sans intégrer les orientations et les balises du PDMV.

B. Le mémoire de 2019 : nos 25 recommandations reconduites

En 2019, dans le cadre de la consultation publique de l'OCPM sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure, ADM a soumis un mémoire présentant l'entreprise et les activités de la minoterie, ses conditions d'opération ainsi que 25 recommandations. Ce mémoire présente également l'impact économique de la minoterie et sa valeur patrimoniale, appuyés sur deux études d'experts.

Afin d'alléger le présent document, le **mémoire de 2019 et ses 25 recommandations font partie intégrante du présent mémoire**. Il est disponible sur le site de l'OCPM au lien suivant : https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P103/8-12_adm.pdf

C. Notre position et nos recommandations sur le projet de Plan directeur de mise en valeur

ADM **appuie avec réserves** le projet de Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure (PDMV) et énonce **12 recommandations**.

Dans un premier temps, bien que nous comprenions que la Ville de Montréal souhaite définir des balises pour encadrer le redéveloppement dans un guide (section 5.1), **il demeure que le PDMV n'a aucune portée juridique** en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. L'administration ne pourrait l'opposer dans le cadre des modifications réglementaires. Cette façon de faire a d'ailleurs récemment été reprochée par les tribunaux dans *Decelles c. Ville de Montréal* (2022 QCCS 2) ainsi que dans *3479 Parc inc. c. Montréal* (2022 QCCS 3775) au chapitre des directives internes qui ne peuvent lier



l'exercice d'un pouvoir. À nouveau, en l'absence d'insertion au Plan d'urbanisme, le PDMV demeure sans effet.

Comme nous le verrons à la section D du présent mémoire, les orientations et les balises qui encadrent l'insertion de l'habitation au PDMV sont absentes du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme. Il en résulte qu'ADM sera sans moyen de défense si jamais l'arrondissement modifie son règlement d'urbanisme pour autoriser l'habitation en faisant totalement abstraction du PDMV ou par voie d'un projet particulier (PPCMOI) à la demande du promoteur.

Recommandation n°1 : *Intégrer le PDMV au Plan d'urbanisme⁴ de la Ville de Montréal (correspond à la recommandation n°23 du mémoire d'ADM en 2019). En l'absence, retirer le projet de règlement modifiant le Règlement sur le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) dans le secteur Bridge-Bonaventure, tel que soumis à l'OCPM.*

Les recommandations qui suivent sont énoncées dans l'optique où la Ville de Montréal intègre le PDMV au Plan d'urbanisme.

De manière générale, le PDMV vise à assurer la pérennité des activités agroalimentaires et soutien que des zones tampons et des mesures d'atténuation des nuisances sont nécessaires (sections 2 et 3; en partie la section 4). Or, **les mesures et les « conditions gagnantes à l'introduction d'habitations » ne sont pas conséquentes avec les constats, les enjeux, la vision, les orientations et les objectifs énoncés** (section 5; en partie la section 4). En d'autres termes, les actions ne suivent pas les paroles.

Voyons d'abord les extraits des constats, des enjeux, de la vision, des orientations et des objectifs qui visent à assurer la pérennité des activités agroalimentaires et qui supportent l'importance de la gestion des risques et des nuisances pour une saine cohabitation avec les usages sensibles⁵ (nos surlignements) :

- Grands constats (section 2.5) : Les activités agroalimentaires sont « un atout économique à consolider pour la vitalité de Montréal. (...) De par leur nature, ces activités génèrent des nuisances importantes et des enjeux de sécurité civile à considérer (...). ».

⁴ Le terme « Plan d'urbanisme » comprend également un plan particulier d'urbanisme (PPU) puisque ce dernier fait partie intégrante d'un plan d'urbanisme. Le PDMV, soit sa vision, ses orientations, objectifs et ses mesures de mise œuvre, pourrait soit être inclut dans un chapitre général du plan d'urbanisme ou dans un PPU inclut à ce plan, le but étant qu'il soit un outil réglementaire ayant une portée juridique.

⁵ PDMV - Définition d'usage sensible (p. 42) : « Un **usage sensible est un usage de la famille habitation** ou encore un équipement comme une bibliothèque, un centre d'hébergement de soins de longue durée, un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse, un centre de réadaptation, un centre hospitalier, une école, une garderie et un établissement culturel, tel un lieu de culte et un couvent. »

- Enjeux de cohabitation et habitation (section 2.6) : « Dans le secteur Bridge-Bonaventure, les activités portuaires, de logistique et agroalimentaires, ainsi que le transport ferroviaire et autoroutier sont des sources de nuisances pour leur voisinage. Certaines peuvent également entraîner des enjeux de sécurité publique (transport de matières dangereuses, utilisation de produits toxiques, etc.). Ces nuisances et enjeux de sécurité sont des facteurs déterminants dans le choix des fonctions autorisées dans le secteur, afin d'assurer une bonne cohabitation des usages. Il est essentiel d'en tenir compte au moment de l'établissement d'usages sensibles, en particulier pour l'habitation, et de prévoir des zones tampons et des mesures d'atténuation des nuisances, le cas échéant, afin d'offrir un milieu de vie de qualité, sécuritaire et sain. ».
- Vision (section 3.1) : « La vocation économique est renforcée par la création de milieux de vie et d'emplois (...). En 2050, des milieux de vie inclusifs et sains, sont par ailleurs implantés dans certains sous-secteurs grâce à des mesures d'atténuation et de contrôle des nuisances (...). ».

ADM appuie la vision uniquement si les mesures d'atténuation et de contrôle des nuisances sont traduites par une distance suffisante entre les installations d'ADM et les usages sensibles (ex. : habitation), soit un minimum de 100 mètres.

- Approche conceptuelle (section 3.3.1) : « (...) Dans une perspective de renforcement de la vocation économique du secteur, l'approche conceptuelle proposée entend ainsi faire écho à ce positionnement territorial distinctif. (...) Parmi ces grands gestes : (...) • la création d'un milieu de vie à échelle humaine supportant les activités économiques, si les conditions préalables sont atteintes. »
- Orientation 1, objectif 1 : « Consolider les activités économiques existantes dynamiques et créatrices d'emplois ». Balise 1.1 : « Assurer la pérennité des activités portuaires et agroalimentaires tout en prévoyant des mesures d'atténuation des nuisances et des risques en lien avec leurs opérations. ».
- Orientation 1, objectif 3 : « Créer des milieux de vie et d'emplois mixtes, sains et intégrés aux quartiers environnants ». Balise 3.3. « Assurer une bonne cohabitation entre les activités et les infrastructures de transport :
(...)
 - Prévoir une gradation des usages autour des activités portuaires, agroalimentaires et de logistique qui génèrent des nuisances au-delà de leur propriété afin de créer une zone tampon autour d'usages sensibles; (...)
 - Éviter l'implantation d'un usage sensible à proximité de la minoterie d'ADM, d'une emprise ferroviaire et d'une cour de triage; (...) »



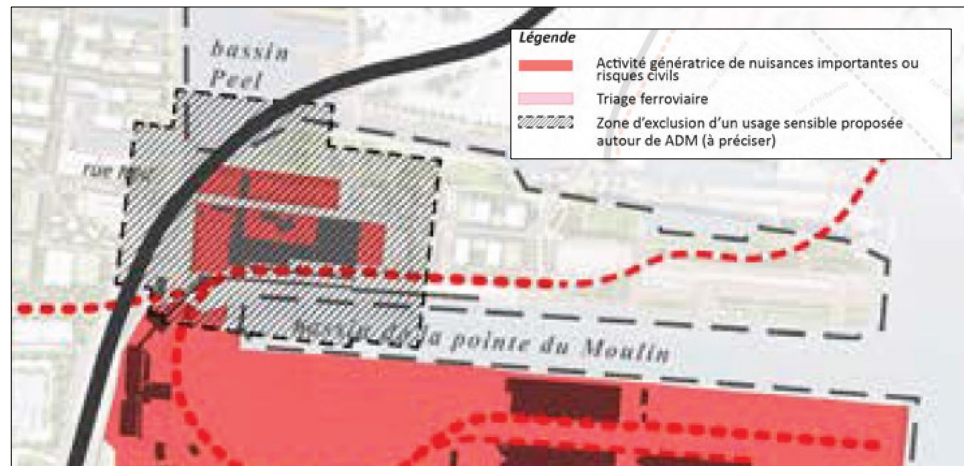
- Orientations 2 et 3 : La reconnaissance patrimoniale et paysagère du « site-machine » de la pointe du Moulin, de l'enseigne Farine Five Roses ainsi que « bâtiments principaux et les silos d'ADM » comme un marqueur territorial et une icône de l'identité montréalaise. Le maintien de la prédominance des marqueurs territoriaux [bâtiments principaux et les silos d'ADM] et du caractère industriel du secteur.
- Forme urbaine de la pointe du Moulin et balises (section 4.1.2) - « Activités » : « Favoriser la pérennité des activités portuaires et agroalimentaires tout en prévoyant des mesures d'atténuation des nuisances et des risques en lien avec leurs opérations et en y intégrant des activités complémentaires compatibles avec un milieu de vie l'agriculture urbaine, la microbrasserie et la boulangerie artisanale. ». Également : « Favoriser l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitation, en bordure des sources de nuisances, comme les infrastructures ferroviaires et la minoterie ADM, afin de créer une zone tampon avec l'habitation. ».
- Conditions gagnantes à l'introduction de l'habitation (section 5.1) : Le tableau mentionne que l'acquisition de la rue Mill doit faire l'objet d'entente avec la Ville au préalable afin de maintenir l'accessibilité publique au secteur. ADM rappelle qu'il est impératif que l'accès public soit maintenu sur la rue pour assurer les conditions d'opération de la minoterie. La Ville confirme par ailleurs que les discussions avancent bien, ce qui répond à notre recommandation n°8 au mémoire de 2019.

Au niveau des mesures à déployer pour assurer la cohabitation, **on comprend des extraits précédents du PDMV que :**

- Les nuisances et les enjeux de sécurité sont des facteurs déterminants dans le choix des fonctions autorisées et il est essentiel d'en tenir compte;
- Des zones tampons et des mesures de mitigation doivent être mises en place;
- Une gradation des usages doit être prévue autour des activités agroalimentaires afin de créer une zone tampon autour d'usages sensibles;
- Les usages sensibles doivent être évités à proximité de la minoterie d'ADM;
- L'implantation d'usages économiques compatibles avec l'habitation en bordure de la minoterie d'ADM doit être favorisée afin de créer une zone tampon.

Comme mentionné, **les mesures et les « conditions gagnantes à l'introduction d'habitations » ne sont pas conséquentes avec les constats, les enjeux, la vision, les orientations et les objectifs énoncés.** Voici les extraits pertinents et nos recommandations.

D'une part, le PDMV inclut un *Plan des contraintes actuelles associées à l'implantation d'un usage sensible* (p. 41) avec la zone d'exclusion d'un usage sensible proposée autour d'ADM, ce qui semble correspondre au périmètre de sécurité minimal de 100 mètres demandé depuis 2019.



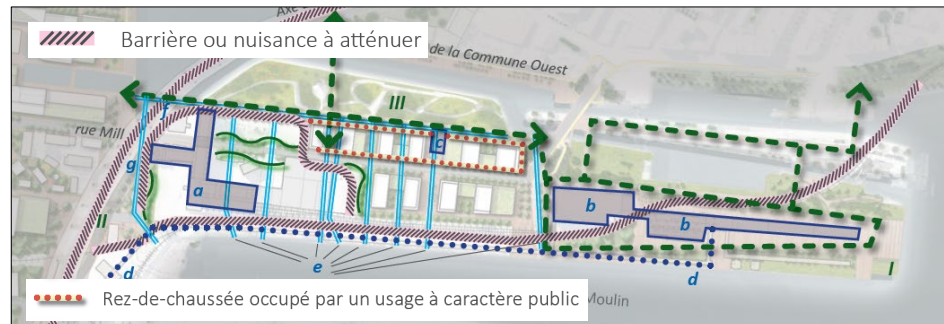
Source : PDMV, Extrait du *Plan des contraintes actuelles associées à l'implantation d'un usage sensible* (p. 41).

Recommandation n°2 : Retirer, au *Plan des contraintes actuelles associées à l'implantation d'un usage sensible* (p. 41), les mentions « proposée » et « à préciser » à la zone d'exclusion d'un usage sensible autour d'ADM.

Recommandation n°3 : Énoncer clairement au PDMV que la zone tampon annoncée correspond à une zone tampon minimale de 100 mètres autour d'ADM et que celle-ci doit être exempte d'usages sensibles.

Recommandation n°4 : Énoncer clairement au PDMV qu'à l'intérieur de la zone tampon minimale de 100 mètres, seuls des usages « non sensibles » pourront être autorisés par la réglementation locale, assurant ainsi la gradation des usages annoncée et l'implantation d'usages compatibles avec la minoterie.

D'autre part, le PDMV inclut un *Plan schématique des éléments orientant la forme urbaine du sous-secteur pointe du Moulin* (p. 81), lequel illustre une « barrière ou nuisance à atténuer » aux limites de la propriété d'ADM.



Source : PDMV, Extrait du Plan schématique des éléments orientant la forme urbaine du sous-secteur pointe du Moulin (p. 81).

Recommandation n°5 : Ajouter, au Plan schématique des éléments orientant la forme urbaine du sous-secteur pointe du Moulin (p.81), la zone tampon minimale de 100 mètres autour d'ADM.

Recommandation n°6 : Énoncer clairement au PDMV que la « barrière ou nuisance à atténuer » doit se traduire par un éloignement des usages sensibles de la minoterie afin de pérenniser les activités agroalimentaires.

À ce même plan schématique (p.81), il est indiqué pour les terrains adjacents à la minoterie que le rez-de-chaussée doit être occupé par un usage à caractère public, et ce, sans égard à la zone tampon. De plus, le texte (p. 82) indique « Permettre les habitations, au-dessus du rez-de-chaussée d'un bâtiment et comme usage complémentaire aux activités économiques, si la compatibilité est démontrée en regard des autres usages, de l'intensité des nuisances et des risques et de la nature du cadre bâti. »

Recommandation n°7 : Ajouter, au Plan schématique des éléments orientant la forme urbaine du sous-secteur pointe du Moulin (p.81) et au texte (p.82) que la localisation des habitations aux étages doit tenir compte de la zone tampon minimale de 100 mètres.

Par ailleurs, le PDMV identifie des « conditions gagnantes à l'introduction d'habitations » dans le secteur de la pointe du Moulin, tout en précisant que « l'habitation n'est pas souhaitée » tant que les conditions ne seront pas réunies (section 5.1), soit :

- Une étude à réaliser par le promoteur confirmant « la viabilité de l'habitation face aux risques de sécurité civile provenant d'une voie ferrée, d'une cour de triage et d'une minoterie pour assurer la santé et la sécurité des futurs résidents »;
- Une étude à réaliser par le promoteur confirmant « que les niveaux sonores et de vibration prévus à l'intérieur d'un logement offriront un environnement de qualité aux futurs résidents. ».



À noter que malgré la mention « réalisation d'une étude menée par la Ville ou approuvée par elle » pour ces deux études, la section 5.2 confirme qu'elles devront être faites par le promoteur (l'administration l'a également confirmé lors de la séance de questions et de réponses du 17 mai 2023).

Force est de constater que les intentions exprimées dans le PDMV quant à la prise en compte des risques et des nuisances par une zone tampon, une gradation des usages et un éloignement des usages sensibles **sont absentes des conditions gagnantes**.

Conséquemment, il appert qu'ADM se retrouvera à la merci des conclusions des études du promoteur et de l'analyse que la Ville en fera sur la suffisance de ceux-ci, et ce, sans aucune zone tampon exempte d'usage sensible ne soit incluses dans la réglementation ni de collaboration d'ADM à ces études.

Malgré que le PDMV indique que plusieurs études « devront être réalisées préalablement à une intensification des activités à l'introduction de l'habitation », seules deux études seront requises et sous l'égide du promoteur. Il revient à dire que la Ville s'en remet à celles-ci, d'autant plus, comme nous le verrons plus loin, que le Plan d'urbanisme autorise désormais l'habitation sans aucune mesure adaptée au secteur.

Recommandation n°8 : *Ajouter, au tableau des conditions gagnantes à atteindre en amont de l'autorisation de l'habitation, que le Plan d'urbanisme de la Ville et la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement doivent être modifiés pour imposer une zone tampon minimale de 100 mètres exempte d'usages sensibles.*

Recommandation n°9 : *Ajouter, au tableau des conditions gagnantes à atteindre en amont de l'autorisation de l'habitation, que la minoterie et ses experts doivent être impliqués lors de la réalisation des études sur les risques et les nuisances (le but étant qu'ADM et ses experts puissent avoir l'opportunité d'émettre des commentaires avant la version finale de ces études) (correspond à la recommandation n°14 du mémoire d'ADM en 2019).*

Recommandation n°10 : *Ajouter, au tableau des conditions gagnantes à atteindre en amont de l'autorisation de l'habitation, que la Ville exige des promoteurs un mécanisme de divulgation obligatoire pour les acheteurs et résidents, actuels et futurs, de la présence potentielle de risques et de nuisances (la description des risques et des nuisances devrait être réalisée en collaboration avec la minoterie) (correspond à la recommandation n°15 du mémoire d'ADM en 2019).*

Recommandation n°11 : *Ajouter, au PDMV, qu'à la suite de l'autorisation d'habitation dans le secteur, 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 et les communications aux futurs résidents et occupants du secteur en amont de travaux ou d'opérations qui peuvent engendrer des*



risques de sécurité et des nuisances (correspond à la recommandation n°16 du mémoire d'ADM en 2019).

Enfin, ADM déplore l'absence de positionnement de la Ville de Montréal dans le PDMV à l'égard du maintien du réseau de camionnage, essentiel aux opérations de la minoterie. À la limite, il peut être inquiétant qu'elle mentionne, à son plan d'action (section 5.2) qu'elle entend « étudier la possibilité de modifier le plan de camionnage de la Ville ».

Recommandation n°12 : *Ajouter, au PDMV, que les accès par camionnage à la minoterie font partie des conditions essentielles au maintien des activités économiques et, à la section 5.2 à l'égard de la modification potentielle du plan de camionnage, que toute modification devra avoir pour effet de maintenir les accès par camionnage à la minoterie (en lien avec les recommandations n°19 et 21 du mémoire d'ADM en 2019).*

D. Notre position et nos recommandations sur le projet de règlement modifiant le Règlement sur le Plan d'urbanisme

Bien que nous appuyions la vision de la Ville inscrite au PDMV, ADM **s'oppose fortement** au projet de règlement modifiant le *Règlement sur le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) dans le secteur Bridge-Bonaventure* tel que soumis puisqu'il n'intègre pas les orientations et les balises du PDMV.

ADM réitère sa recommandation n°1 énoncée à la section C du présent mémoire, soit d'intégrer le PDMV au Plan d'urbanisme ou de retirer le projet de règlement modifiant le Règlement sur le Plan d'urbanisme. **Le projet de règlement, tel qu'adopté, est insuffisant.**

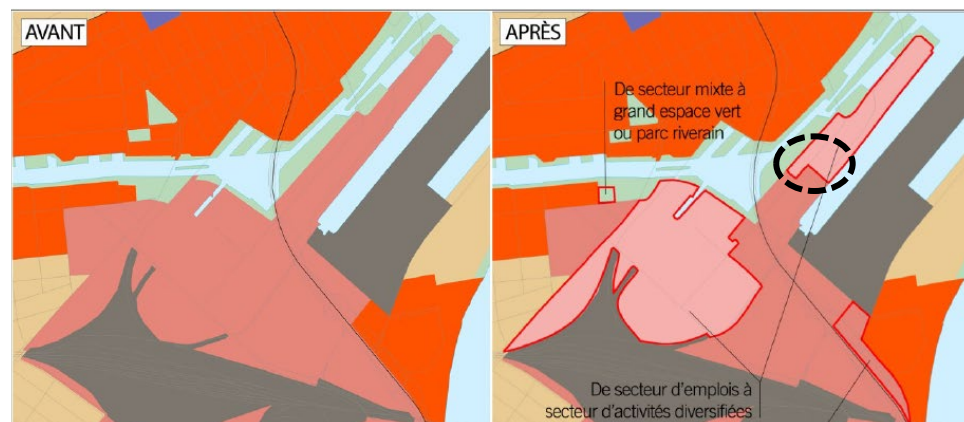
Par obligation en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, l'arrondissement devra adopter des règlements de concordance dans les six mois pour assurer la conformité de sa réglementation d'urbanisme au Plan d'urbanisme modifié. Elle pourrait dès lors autoriser l'habitation sans distance minimale de 100 mètres tout en donnant droit à un coefficient d'occupation au sol (COS) de 6 et une hauteur de 65 mètres, et ce, sans tenir compte du PDMV. Qui plus est, dès l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme modifié, le promoteur pourra déposer une demande de projets particuliers (PPCMOI) et le PDMV ne pourrait lui être opposé. Cela revient ni plus ni moins à donner une seconde chance au promoteur de bénéficier d'une réglementation favorable au détriment d'ADM puisque le Plan d'urbanisme est insuffisant.

En effet, aux abords de la minoterie sur la pointe du Moulin, **l'affectation** passe de « secteurs d'emplois » à « activités diversifiées ». **L'habitation se trouve ainsi autorisée**, selon les conditions générales énoncées au Plan d'urbanisme pour l'ensemble de la Ville de Montréal, sans égard au contexte particulier du secteur. Déjà, le Plan d'urbanisme

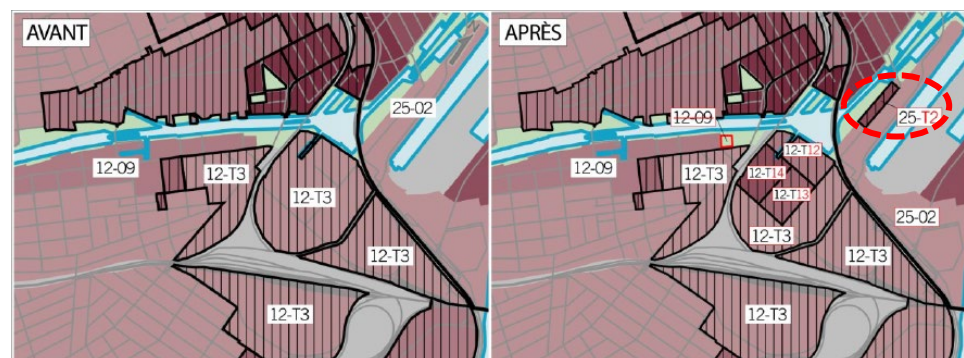
prévoit la réalisation des études (risques et nuisances), ce qui revient à dire que les « conditions gagnantes » énoncées au PDMV sont inutiles dans sa mouture actuelle. Conséquemment, elles doivent être bonifiées en incluant notamment la zone tampon minimale de 100 mètres.

Quant à la **densité**, le COS passe de 3 à 6 pour une partie de la pointe du Moulin, adjacente à la minoterie. **La hauteur de 65 mètres est maintenue** et celle-ci sera désormais applicable à l’habitation.

Enfin, le projet de règlement n’apporte aucun changement aux orientations, aux objectifs et au document complémentaire, c’est-à-dire qu’il n’y a aucune intégration des intentions énoncées au PDMV ni de normes minimales pour assurer la sécurité et la gestion des nuisances au document complémentaire.



Source : Extrait du projet de règlement modifiant le Règlement sur le Plan d’urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) dans le secteur Bridge-Bonaventure – Affectations du sol



Source : PDMV, Extrait du projet de règlement modifiant le Règlement sur le Plan d’urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) dans le secteur Bridge-Bonaventure – Densité de construction

La conjugaison de l’autorisation de l’habitation, de l’augmentation du COS à 6 et du maintien de la hauteur de 65 mètres aura pour effet d’introduire un plus grand nombre



de personnes exposées aux risques et aux nuisances en plus de complexifier une éventuelle évacuation en cas d'incident.

Rappelons que le PDMV (section 2.6) mentionne que : « Ces nuisances et enjeux de sécurité sont des facteurs déterminants dans le choix des fonctions autorisées dans le secteur, afin d'assurer une bonne cohabitation des usages. Il est essentiel d'en tenir compte au moment de l'établissement d'usages sensibles, en particulier pour l'habitation, et de prévoir des zones tampons et des mesures d'atténuation des nuisances, le cas échéant, afin d'offrir un milieu de vie de qualité, sécuritaire et sain. ».

En autorisant dès maintenant l'habitation, la Ville ne prend pas en compte les facteurs déterminants, notamment les risques et les nuisances.

Enfin, nous tenons par ailleurs à souligner l'incohérence entre la modification du Plan d'urbanisme et le PDMV concernant les hauteurs. En effet, ce dernier demande de « localiser judicieusement les pointes de hauteur des constructions, afin de ne pas leur faire compétition avec une hauteur maximale de 65 m correspondant à celle du silo n°5 ». Or, le Plan d'urbanisme autorise déjà une hauteur de 65 mètres. L'augmentation du COS à 6 rend possible l'atteinte de cette hauteur pour l'ensemble de la bande déterminée (voir la carte des densités). Donc, en quoi s'agit-il d'une localisation judicieuse, d'autant plus qu'il n'y a aucune balise quant à la cohabitation ?

Ainsi, ADM réitère ses recommandations n°9, 17, 22, 23 et 24 de son mémoire de 2019, à savoir la zone tampon minimale de 100 mètres, la bonification des exigences réglementaires à l'égard du bruit, la modification du Schéma d'aménagement de l'Agglomération de Montréal ainsi que la modification du Plan d'urbanisme et de la réglementation d'urbanisme, en incluant les orientations et balises, soit le contenu du PDMV modifié suivant nos recommandations à la section C.

Nous vous remercions pour l'intérêt porté au présent mémoire.
ADM Agri-Industries Company