

Mémoire sur le projet de règlement autorisant la construction et l'occupation d'un centre de traitement de matières organiques par compostage en bâtiment fermé, sur un emplacement situé au nord-est de l'intersection des boulevards Saint-Jean-Baptiste et Métropolitain (autoroute 40)

présenté à
l'Office de consultation publique de Montréal

préparé par
Groupe BC2



pour
Location de camions Penske Canada inc.



6 novembre 2014

Table des matières

	PAGE
1. Introduction	3
1.1 Présentation de Location de camions Penske Canada inc.	3
1.2 L'objectif de ce mémoire	3
2. Le 10760, boulevard Henri-Bourassa Est	4
2.1 Localisation	4
2.2 Logique de localisation.....	4
2.3 Description du site Henri-Bourassa	5
3. Analyse du projet de règlement.....	6
3.1 Le projet de règlement	6
3.3 L'interdiction des usages du groupe Commerce et service.....	7
4. Synthèse et recommandations	9

1. Introduction

1.1 Présentation de Location de camions Penske Canada inc.

Location de camions Penske Canada inc. (ci-après, « Penske ») est la division canadienne de Penske Truck Leasing, une coentreprise entre Penske Corporation et General Electric, dont le siège social se trouve à Reading en Pennsylvanie. Fondée en 1969, la compagnie est aujourd'hui un leader mondial dans les services de transport. Penske gère une flotte de plus de 200 000 véhicules et dessert une clientèle dans plus de 1 000 points de services à travers l'Amérique du Nord (31 au Canada). Les services offerts incluent la location à long terme, avec l'entretien et la réparation des véhicules. Penske compte aussi un service location à court terme de camions pour les entreprises et les particuliers, facilement reconnaissables à leur couleur jaune brillant, lettrine noire et lignes bleues.

1.2 L'objectif de ce mémoire

En juillet dernier, la Ville de Montréal annonçait qu'elle avait retenu un terrain à l'intersection du boulevard Saint-Jean-Baptiste et de l'autoroute 40 pour l'établissement d'un centre de compostage. D'emblée, Penske n'a pas d'objection au projet, puisqu'avec la création de 40 emplois, il contribuera certainement au développement économique de ce secteur de Rivière-des-Prairies.

Depuis une quinzaine d'années, Penske opère un point de service au coin des boulevards Saint-Jean-Baptiste et Henri-Bourassa Est, à moins de 500 mètres du futur centre de compostage. Les services offerts sur place incluent la location à court et long terme de camions, ainsi que l'entretien et la réparation.

La compagnie Penske a appris en août dernier, au moment de l'adoption par le conseil d'agglomération du projet de règlement P-RCG 14-024, que seraient dorénavant interdits de façon systématique les usages résidentiels, commerciaux et institutionnels sur sa propriété et dans le secteur.

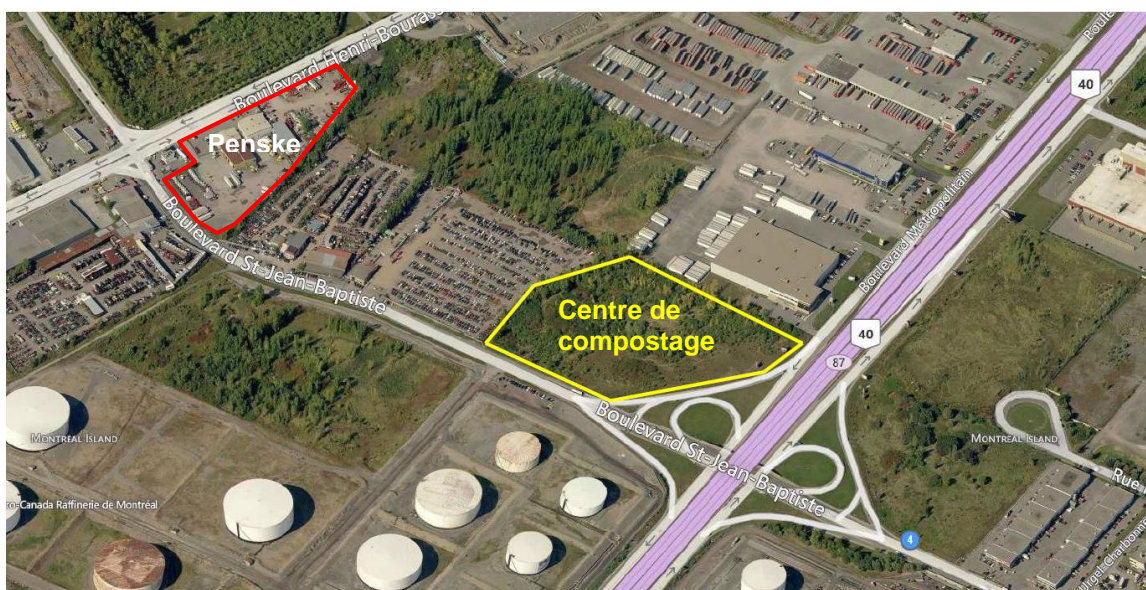
Par ce mémoire, Penske souhaite partager ses inquiétudes quant à l'impact appréhendé du projet de règlement sur ses activités, mais aussi sur l'utilisation future de sa propriété.

2. Le 10760, boulevard Henri-Bourassa Est

2.1 Localisation

La propriété de Penske se trouve à l'intersection des boulevards Saint-Jean-Baptiste et Henri-Bourassa Est, à moins de 500 mètres du site retenu pour le projet de centre de compostage.

Dans le voisinage immédiat se trouvent l'Institut Philippe-Pinel (nord), un entrepôt d'Hydro-Québec (nord-est), une cimenterie (nord-ouest), des commerces de vente de pièces automobiles (ouest et sud-est), une station-service (ouest) et les installations de la raffinerie Suncor (sud-ouest). Bien qu'il s'agisse d'une zone industrielle, force est de constater que le secteur compte un nombre important d'établissements commerciaux.



Source : Ville de Montréal (identification par Penske du 10760, Henri-Bourassa E.)

2.2 Logique de localisation

Au Québec, Penske possède quatre points de service :

- 2824, rue Einstein, Québec
- 1210, rue Volta, Boucherville
- 2500, boulevard Pitfield, Saint-Laurent
- 10760, boulevard Henri-Bourassa Est, Rivière-des-Prairies

Tous ces établissements sont situés dans des parcs industriels et à proximité d'une autoroute. La clientèle de Penske étant variée, cette localisation permet de répondre aux besoins en transport des industries et centres de distribution, mais aussi aux besoins des particuliers au moment, par exemple, d'un déménagement. Cette localisation est à la fois naturelle et optimale pour l'entreprise. La logique de localisation de Penske

correspond également à la réglementation d'urbanisme des municipalités québécoises, qui confinent ce genre d'activité dans les parcs industriels.

2.3 Description du site Henri-Bourassa

Penske est établi depuis une quinzaine d'années au 10760, boulevard Henri-Bourassa Est. Après avoir été locataire de l'immeuble, Penske en est finalement devenu propriétaire en 2006. Tel que le montre l'image présentée ci-après, les activités de la compagnie occupent le pavillon principal (bureau et baies d'entretien des camions) ainsi que la portion ouest du terrain, pour le stationnement des différents véhicules et remorques. Le pavillon secondaire, relié au pavillon principal et portant le numéro civique 10760A, a quant à lui été occupé au fil des années par différents locataires. Depuis plus d'un an, il est toutefois vacant, tout comme la portion est du terrain. La liste des usages autorisés au règlement de zonage rend difficile la location de cet espace. La configuration et les dimensions du terrain sont propices pour accueillir différentes entreprises dites « commerciales » : entrepreneur en construction, station-service, concessionnaire automobile ou de camions, etc.

Des investissements importants ont été réalisés au début de 2014 afin d'aménager plus efficacement l'aire de stationnement. Ces travaux ont impliqué la construction d'un bassin de rétention sur place, la réfection du pavage, ainsi que l'aménagement d'une bande tampon le long du boulevard Saint-Jean-Baptiste. Penske ne prévoit donc pas quitter le secteur à court ou moyen terme.



Source : Microsoft Bing Maps (identification par Penske du 10760, Henri-Bourassa Est)

3. Analyse du projet de règlement

3.1 Le projet de règlement

Le 21 août dernier, le conseil d'agglomération de Montréal adoptait le projet de règlement P-RCG 14-024, intitulé : « Règlement autorisant la construction et l'occupation à des fins de centre de traitement de matières organiques par compostage en bâtiment fermé sur un emplacement situé du côté nord-est des boulevards Métropolitain et Saint-Jean-Baptiste sur le territoire de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles ».

Adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, ce projet de règlement vise dans un premier temps à permettre au projet de centre de compostage de déroger à certaines dispositions relatives au zonage et aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement. Le projet de règlement prévoit aussi interdire, dans un rayon de 500 mètres, « les usages du groupe habitation, les usages du groupe commerce et services et les usages des classes d'usages P.1, P.2 et P.3 du groupe public institutionnel ». Ce dernier élément aura un impact majeur pour le secteur, qui compte un nombre important d'établissements commerciaux.

Cette préoccupation est d'ailleurs partagée par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement, tel qu'elle l'écrit dans son avis sur le projet de règlement.

3.2 Les lignes directrices du MDDELCC

Cette interdiction de certains usages prend son origine dans les lignes directrices adoptées en 2012 par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) sur l'encadrement des activités de compostage. Dans son avis préliminaire sur le projet donné en mai dernier, la direction régionale du Ministère s'appuie sur ces lignes directrices, qui préconisent la mise en place de distances séparatrices par rapport aux zones résidentielles, commerciales, ainsi que les lieux publics.

Les lignes directrices du MDDELCC ne définissent pas ce qui est considéré comme un commerce ou une zone commerciale. Il faut ici comprendre que le MDDELCC et la Ville de Montréal s'en sont tenus à une interprétation stricte du terme.

Dans son guide, le MDDELCC demande la réalisation d'une étude de dispersion des odeurs, qui permet ensuite d'établir les distances séparatrices. Il est également écrit que :

Dans le cas d'un site de compostage intérieur (bâtiment fermé avec ventilation à pression négative et traitement de l'air vicié), cette distance minimale pourrait être ramenée à 250 mètres. (p.21)

Dans sa présentation du 22 octobre dernier, la Ville de Montréal a affirmé, sur la base d'une étude réalisée par la firme Odotech, que les exigences du MDDELCC en matière

d'odeurs seraient respectées par le nouveau centre de compostage. La possibilité de réduire les distances séparatrices à 250 mètres n'a pas été évoquée, malgré qu'il s'agisse d'un site de compostage intérieur.

3.3 L'interdiction des usages du groupe Commerce et service

Afin de bien comprendre les usages interdits par le projet de règlement P-RCG 14-024, il faut se référer au règlement de zonage de l'arrondissement de Rivière-des-Prairie–Pointe-aux-Trembles numéro RCA09-Z01. Celui-ci classifie les usages selon quatre grands groupes :

- 1) Habitation
- 2) Commerce et service
- 3) Public et institutionnel
- 4) Industrie

Il faut donc comprendre qu'une fois le projet de règlement P-RCG 14-024 en vigueur, seuls les usages du groupe Industrie seront dorénavant autorisés dans le secteur. Étant adopté par l'agglomération de Montréal, ce règlement empêchera, selon toute vraisemblance, toute demande de projet particulier de construction, de modification ou de modification d'immeuble (PPCMOI) qui comprendrait un usage autre qu'industriel, malgré qu'il soit conforme au plan d'urbanisme.

Plusieurs usages du groupe Commerce et services sont actuellement exercés dans le secteur. Ce groupe est subdivisé en onze classes d'usages, organisées selon « leur nature, l'occupation d'un terrain, l'édification et l'occupation d'un bâtiment » :

- Commerce et service de voisinage (C.1)
- Commerce et service artériel (C.2)
- Commerce et service de grande superficie (C.3)
- Commerce et service lourd (C.4)
- Hébergement hôtelier (C.5)
- Bar et débit de boissons (C.6)
- Salle de réception, de danse ou de spectacle (C.7)
- Salle d'amusement, commerce de prêt sur gage et établissement exploitant l'érotisme (C.8)
- Poste d'essence (C.9)
- Détaillant de véhicules automobiles et de pièces de rechange (C.10)
- Commerce et service de réparation de véhicules automobiles (C.11)

Parmi ces classes d'usages, plusieurs d'entre elles comprennent des usages propices à un parc industriel. Il est facile d'envisager l'implantation d'un poste d'essence (C.9), d'un concessionnaire automobile (C.10) ou d'autres usages commerciaux lourds. Les activités de Penske se retrouvent d'ailleurs dans la classe Commerce et service lourd (C.4), pour laquelle le règlement de zonage prévoit que les usages peuvent générer une circulation importante, notamment de véhicules lourds. Cette classe comprend notamment :

- Les commerces de gros
- Les centres de rénovation

- Les entrepreneurs et la vente matériaux de construction
- Les établissements de jeux récréatifs
- La vente et la location d'outillage et de machinerie
- La vente de piscines et équipements d'aménagement extérieur
- Les salles d'amusement familiales
- Les serres commerciales ou pépinières
- La vente, location et entretien de véhicules automobiles
- La vente, location et entretien de véhicules récréatifs et équipements similaires
- La vente, location et entretien de véhicules routiers

En raison de la circulation, du camionnage et des nuisances qu'elles génèrent, plusieurs de ces usages n'ont pas leur place sur les artères commerciales traditionnelles. Il reste les zones et les parcs industriels pour les accueillir. Il s'agit d'ailleurs de l'endroit souvent préconisé par les municipalités québécoises dans leur règlement de zonage.

4. Synthèse et recommandations

Penske est préoccupé par le projet de règlement adopté par le conseil d'agglomération de Montréal, qui aura pour effet d'interdire tous les usages commerciaux et de service dans un rayon de 500 mètres de son nouveau centre de compostage. Penske est d'avis que :

1. Les conséquences sur les établissements commerciaux du secteur ne semblent pas avoir été prises en compte. Les usages de chacun d'eux seront maintenant dérogatoires. Il y aura inévitablement une perte de valeur pour ces propriétés, dont le développement futur sera limité;
2. La configuration et les dimensions de plusieurs terrains ne se prêtent pas à une utilisation à des fins industrielles. Penske a déjà perdu plusieurs locataires potentiels depuis l'annonce du projet;
3. Les parcs industriels ne sont pas des lieux monofonctionnels, mais plutôt un mélange stratégique d'entreprises complémentaires. Les biens et services requis par les industries sont souvent localisés à proximité : machinerie, camions, services professionnels, etc.
4. Les lignes directrices du MDDELCC, qui ont pour objectifs de protéger la population contre les odeurs en provenance du centre de compostage, ont été interprétées beaucoup trop restrictivement. La Ville de Montréal a démontré que son projet respectait les normes du MDDELCC et qu'aucune odeur ne serait perceptible dans le secteur. Les usages de type « commerce lourd » comme ceux de Penske ne sont pas plus sensibles aux odeurs qu'une industrie. Jusqu'à maintenant, les usages commerciaux lourds, mais aussi les concessionnaires autos, étaient pourtant jugés compatibles avec les industries;
5. Avec ce projet de règlement, la Ville de Montréal se retire le droit d'autoriser, au mérite, des projets présentant une composante commerciale, par la procédure du PPCMOI;
6. Le projet de centre de compostage, qui devait contribuer au développement économique du secteur, aura plutôt l'effet contraire. Les possibilités limitées d'utilisation des propriétés mèneront au désinvestissement et à la dévitalisation.

La Ville de Montréal doit profiter de cette consultation publique pour bonifier son projet de règlement. Dans ce contexte, Penske souhaite que la Ville revoie sa position sur les points suivants :

1. Le projet de règlement devrait être modifié afin d'ajouter des exceptions aux usages interdits dans un rayon de 500 mètres du centre de compostage. Des usages commerciaux lourds, dont la logique de location demande une implantation dans un parc industriel, devraient être autorisés : services liés au camionnage, à la machinerie, entrepreneurs en construction, etc.;

2. La réduction du rayon de protection de 500 à 250 mètres devrait aussi être étudiée. Les caractéristiques du projet montre que celui-ci répondrait aux exigences du MDDELCC;
3. La procédure des PPCMOI devrait pouvoir encore être utilisée dans le futur, afin de permettre les projets qui répondent aux objectifs du plan d'urbanisme et qui s'insèrent bien dans le voisinage du centre de compostage.