



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 AU NORD-EST DE L'INTERSECTION DU  
BOULEVARD SAINT-JEAN-BAPTISTE ET DE  
L'AUTOROUTE 40

**PRÉSENTÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

**2863 2321 Québec inc.**

Mémoire déposé le  
6 novembre 2014



# SOMMAIRE :

Le présent mémoire, déposé à l'Office de consultation publique de Montréal recevant les commentaires en lien avec le *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*, vise à démontrer la nécessité de ne pas adopter un tel projet afin que les affectations du sol et le développement futur :

- 1) Puissent garantir le maintien et le développement de l'activité économique du secteur;
- 2) Permettent d'assurer le dynamisme économique du secteur d'emplois ciblé à cette fin;
- 3) Garantissent la valeur des espaces disponibles voués à des fins économiques.

Ainsi, par le présent mémoire, 2863 2321 Québec inc., à titre de propriétaire des terrains situés de l'autre côté de l'autoroute 40, s'oppose fermement à l'établissement du centre de compostage sur le territoire de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles pour les motifs suivants :

- 1) Rampa Construction a travaillé de bonne foi avec les représentants de la l'Arrondissement et de la Ville centre depuis plus de trois ans pour la réalisation d'un plan de développement économique comprenant notamment l'implantation de trois concessionnaires automobiles;
- 2) Rampa Construction, dans ce contexte, a conclu des ententes avec le Groupe Gabriel, la copropriété des condos 5001, la compagnie Standard Life et l'Arrondissement pour la construction d'une rue locale et l'investissement de plusieurs millions de dollars permettant la création de centaines d'emplois et permettant à la Compagnie Standard Life de réaliser « elle aussi » un projet majeur de développement économique;
- 3) L'administration locale a toujours appuyé et demandé que le projet planifié en concertation avec la Ville respecte un haut standard de qualité basé sur des préoccupations de développement durable et de développement en accord avec les orientations du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- 4) L'implantation du centre de compostage constitue une décision politique qui s'est faite sans tenir compte de cet important projet de développement;
- 5) La Ville de Montréal semble, par ailleurs, avoir utilisé le prétexte du danger industriel que représente les installations Suncor pour stopper le processus d'adoption du projet particulier qui aurait permis la réalisation du projet au même moment où la Ville de Montréal négociait son engagement à prohiber toute nouvelle construction commerciale et résidentielle;
- 6) La documentation démontre que sans cette volte-face au projet de Rampa Construction et du Groupe Gabriel, le ministère du développement durable, de l'environnement et de la lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) n'aurait manifestement pas autorisé le centre de compostage sur ce site;

- 7) La Ville de Montréal n'a déployé à ce jour aucun effort pour trouver des mesures de mitigation aux installations de Suncor, ce qui implicitement confirme l'intention de la Ville de prioriser le site de compostage au détriment d'un projet de développement économique;
- 8) Cette situation crée un préjudice majeur à 2863 2321 Québec inc. quant à la perte de valeur sans compensation prévue.

# TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE : .....	II
INTRODUCTION .....	5
1. CONTEXTE GÉNÉRAL.....	7
2. UN PROJET DÉJÀ BIEN AMORCÉ.....	12
3. UN PROJET DE CENTRE DE TRAITEMENT DE MATIÈRES ORGANIQUES NON PRÉVU .....	20
4. INDUSTRIE ET CONCESSIONNAIRE AUTOMOBILE, DEUX USAGES COMPATIBLES .....	22
5. LA POSSIBILITÉ DE RÉDUIRE LE RAYON DE PROTECTION .....	23
CONCLUSION.....	24
ANNEXES.....	25

# INTRODUCTION

## UN PROJET EXTRÊMEMENT RÉCENT

*Dans son Plan directeur de gestion des matières résiduelles 2010-2014, l'agglomération de Montréal établit que, pour atteindre ses objectifs en matière de valorisation et de réduction de l'enfouissement des déchets, elle doit exploiter deux centres de compostage, deux centres de biométhanisation et un centre pilote de prétraitement des ordures ménagères, répartis sur quatre sites sur son territoire.*

*C'est ainsi qu'en 2011, une consultation publique a eu lieu sur l'implantation des infrastructures sur les sites de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (secteur Nord), de LaSalle (secteur Sud), de Montréal-Est (secteur Est) et de Dorval (secteur Ouest). L'année suivante, une deuxième consultation a été tenue sur le site de Saint-Laurent (secteur Ouest), après qu'Aéroports de Montréal ait refusé de recevoir un centre de compostage sur sa propriété à Dorval.*

*Néanmoins, au cours de la dernière année, l'administration montréalaise a décidé de ne plus accueillir un centre de compostage sur le site du Complexe environnemental de Saint-Michel situé dans le secteur Nord et de le relocaliser dans le secteur Est, sur le territoire de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles. Le nouveau site se trouve au nord-est de l'intersection des boulevards Saint-Jean-Baptiste et Métropolitain (autoroute 40), dans un secteur où les activités à caractère industriel sont autorisées. [...]¹.*

Les procédures d'adoption du 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* sont actuellement en cours. Adopté par le conseil d'agglomération le 21 août 2014, le conseil municipal a adopté, lors de son assemblée du 18 août 2014, le projet de règlement P-04-047-152 intitulé *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal*.

Dans le cadre de ce projet, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) tient une consultation sur ces projets de règlements et rend accessible la documentation pertinente. Ces consultations permettent notamment la participation du citoyens quant à la prise de décision la gestion du territoire.

Projet extrêmement récent, la dimension d'un tel document réside dans l'ampleur des effets générés directement et indirectement pour les intervenants concernés notamment sur le développement et la dynamique du territoire.

Le présent mémoire s'inscrit donc dans cette démarche.

## UN PROJET AMORCÉ DEPUIS TROIS ANS COMPROMIS

Le présent mémoire vise à exposer le contexte dans lequel le développement du terrain localisé dans le cadran sud-est de l'intersection de l'autoroute 40 et du boulevard Saint-Jean-Baptiste dans

---

¹ OCPM : <http://ocpm.qc.ca/node/4184> consulté le 5 novembre 2014.

l'arrondissement de Rivières-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles s'inscrit, et ce, en lien avec l'adoption du projet de 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.

Le site visé par le présent mémoire est illustré à la figure ci-dessous et correspond aux lots 1 865 939 et 3 513 704. Le projet vise notamment à créer les lots projetés portant les numéros 5 467 481 à 5 467 483 et 5 467 485 et 5 467 486 du cadastre du Québec.

Plus spécifiquement, ces lots, actuellement disponibles à des fins de développement font depuis presque deux ans l'objet de discussions avec l'Arrondissement pour un projet de développement à des fins commerciales par le biais d'un Projet de particulier de construction, de modification et d'occupation d'immeuble (PPCMOI). Le projet prévoit par ailleurs la construction d'une nouvelle rue locale pour desservir les cinq lots visés par le projet.

2863 2321 Québec inc., dépositaire de ce mémoire, est propriétaire desdits lots visés par le projet.



Source : Google Earth et BC2.

Cependant, suite à l'adoption de son projet de règlement relativement au centre de traitement des matières organiques par compostage, des impacts majeurs au niveau du développement dans le secteur seront perceptibles. En effet, l'adoption de ce projet affecte grandement les usages autorisés dans le secteur puisque dorénavant seront interdits de façon systématique les usages résidentiels, commerciaux et institutionnels dans un rayon de 500 mètres, soit sur les lots indiqués ci-haut. **Cette situation, extrêmement récente, vient annihiler le projet de développement commercial ciblé pour le secteur mais également interdire tout potentiel de développement pour les terrains de Rampa Construction.**

Dans cette optique et tel que décrit dans le présent mémoire, il nous apparaît nécessaire de vous présenter la problématique afin que les meilleures décisions d'aménagement soient prises eu égard aux caractéristiques du site ainsi qu'au contexte spécifique de développement économique au sein de ce secteur.





## UN SECTEUR À VOCATION INDUSTRIELLE RECONNUE

À l'échelle locale et tel qu'illustré à la figure suivante, le plan illustrant la *Synthèse des orientations pan-montréalaises* du règlement sur le plan d'urbanisme de l'Arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles identifie le secteur comme *un secteur industriel* où il faut assurer la *diversification et l'intensification des activités*.

*Extrait de la Synthèse des orientations pan-montréalaises, Plan d'urbanisme de l'Arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles*

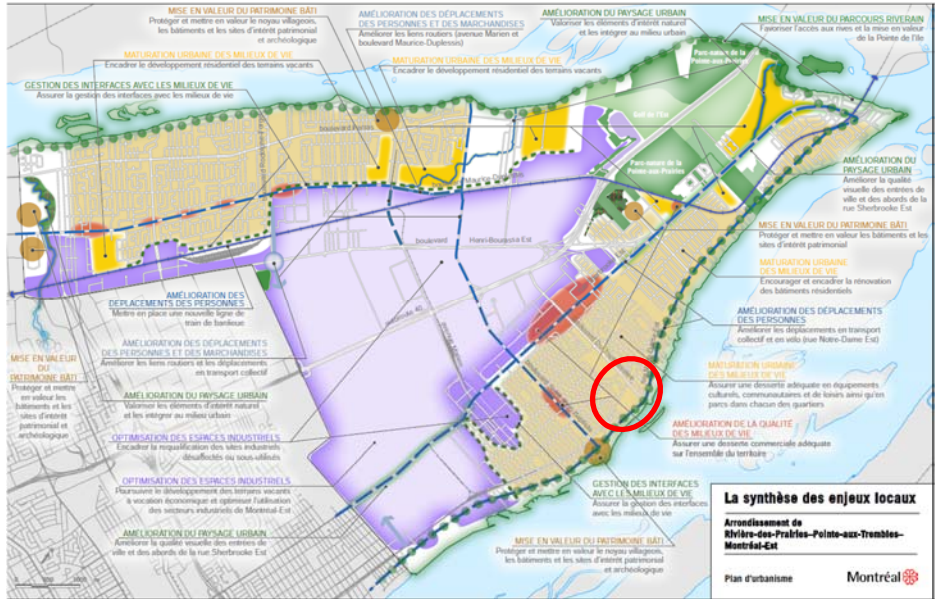


Tel qu'illustré à la carte suivante *la synthèse des enjeux locaux*, le plan d'urbanisme de l'Arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles prévoit l'*optimisation des espaces industriels* et d'*encadrer la requalification des sites industriels désaffectés ou sous-utilisés*.

Rappelons par ailleurs que l'objectif 7 de l'orientation 20.3.3 du plan d'urbanisme vise à *poursuivre le développement des terrains vacants à vocation économique et optimiser l'utilisation des secteurs industriels de Montréal-Est*. Le projet visé sur ces terrains répond donc adéquatement à cette orientation en proposant de développer ces espaces à vocation économique à des fins commerciales.

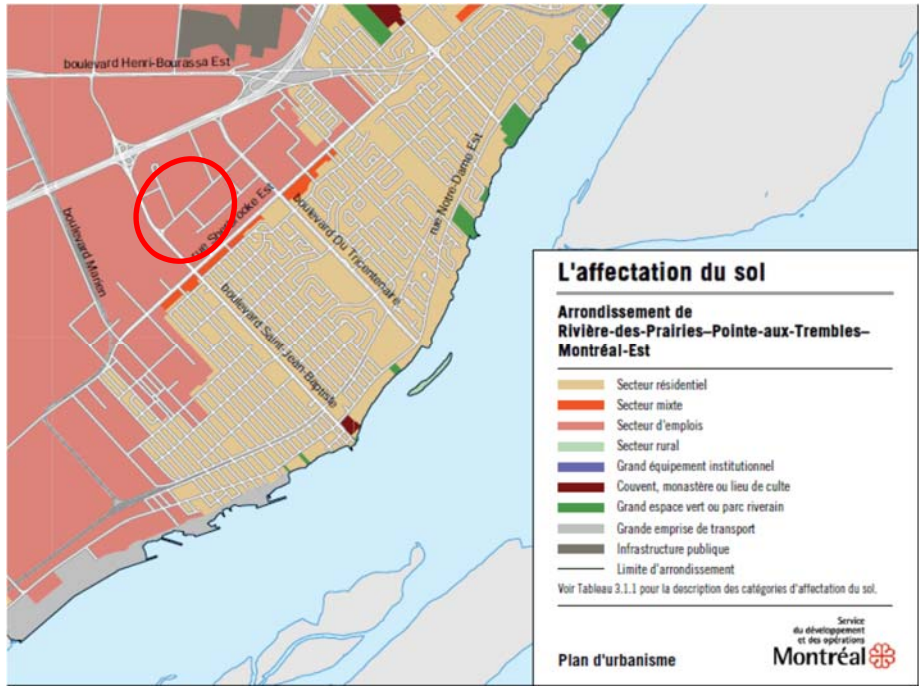
De plus, de par la qualité du projet envisagé, celui-ci permettrait d'*améliorer la qualité visuelle des entrées de ville, des abords de l'autoroute 40 et des grands boulevards urbains*.

Extrait de la Synthèse des enjeux locaux, Plan d'urbanisme de l'Arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles



Au niveau des affectations, le plan d'urbanisme de l'Arrondissement illustre le secteur comme un *secteur d'emplois*. Il s'agit d'*aires à vocation économique comportant principalement des activités à caractère industriel ou commercial*. [...]

Extrait de l'Affectation du sol, Plan d'urbanisme de l'Arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles



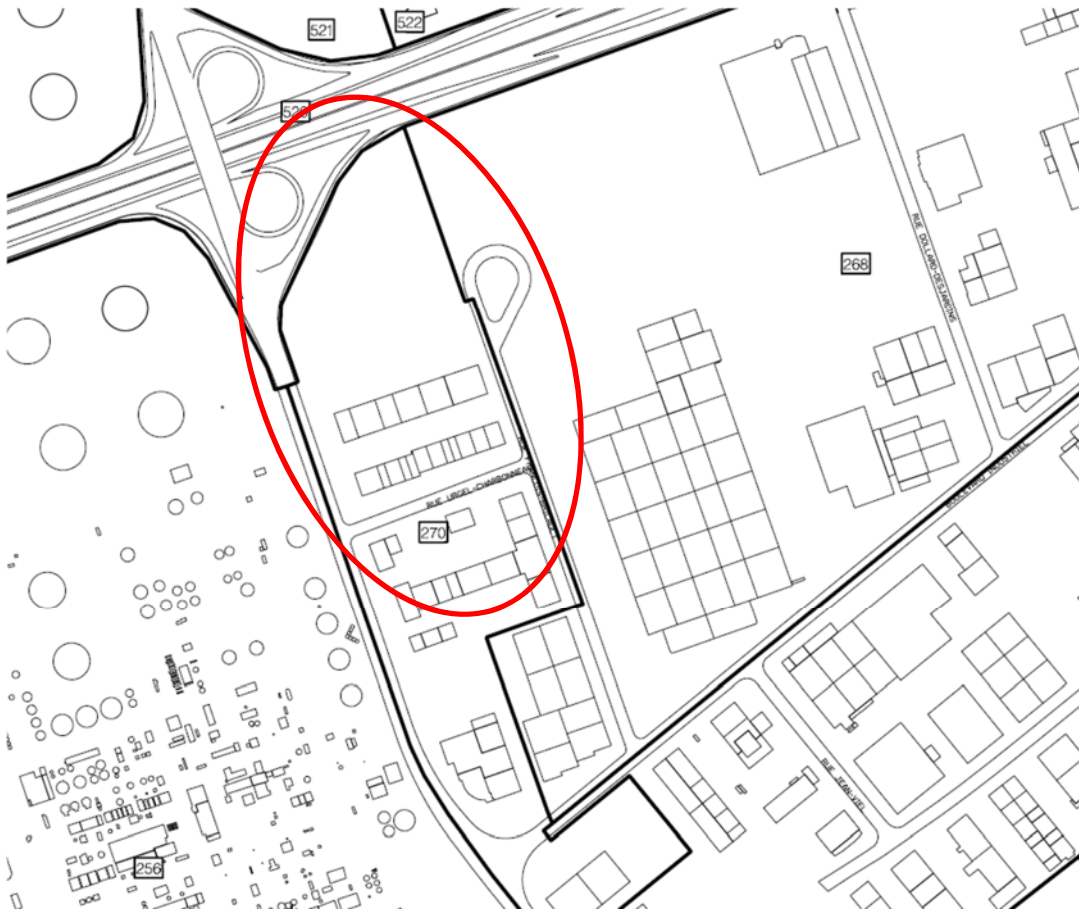
Le projet de 2863 2321 Québec inc. répond donc aux orientations du plan d'urbanisme de l'Arrondissement et s'inscrit pleinement dans la volonté de maintenir les activités économiques et les emplois dans ce secteur, garantissant ainsi le dynamisme du milieu.

UN USAGE AUTORISÉ PAR LE BIAIS D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

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

- C1 : Commerce et service de voisinage;
- C2 : Commerce et service artériel;
- C3 : Commerce et service de grande superficie;
- I1 : Industrie légère.

*Extrait du chapitre 15 – Plan de zonage du Règlement de zonage n°RCA09-Z01 de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles*



Bien que les usages projetés (C10 : Vente d'autos, C11 : Réparation et C5 : Hébergement hôtelier) ne soient pas autorisés, l'Arrondissement autorise à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme et ce, par le biais de la procédure d'une demande de Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

**Dans cette perspective, il nous apparaît inconcevable d'interdire tout développement et ce, quel qu'il soit dans ce secteur suite à « une décision de dernière minute » d'implanter un centre de compostage, compromettant ainsi le développement d'activités et le dynamisme des activités actuellement opérées.**

**De plus, en tenant compte de l'ensemble des orientations et des objectifs de développement économique au sein des différents documents de planification (Plan d'urbanisme, etc.) il apparaît clairement que le secteur visé a été ciblé pour contribuer au développement économique métropolitain et ce, notamment en lien avec les activités industrielles adjacentes.**

## 2. UN PROJET DÉJÀ BIEN AMORCÉ

### UN PROJET COMMERCIAL D'ENVERGURE

Le projet consiste en la création d'un pôle de vente et de service axé sur l'automobile. La superficie de plancher totale du projet varie entre 10 500 à 12 500 m<sup>2</sup>. Il prévoit notamment la construction de trois succursales de concessionnaires automobiles en bordure de l'autoroute 40 et du Boulevard Saint-Jean-Baptiste, ainsi qu'un établissement de restauration rapide et un autre édifice à bureaux avec rez-de-chaussée commercial ou de bureaux. La création d'une nouvelle rue entre le Boulevard Saint-Jean-Baptiste et le prolongement de la rue François Bricault permet le lotissement du terrain de 75 722 m<sup>2</sup> en cinq lots constructibles.

Les trois bâtiments consacrés à l'automobile situés du côté de l'autoroute 40 offriront un gabarit d'une hauteur de deux étages. Les hauteurs les plus élevées sont disposées face à l'autoroute et au Boulevard Saint-Jean-Baptiste, de manière à créer un front bâti plus important sur ces axes majeurs. Comme ils ont front sur plus d'une rue, la modulation des hauteurs est également conçue de manière à présenter des façades principales sur chacune des rues qui les délimitent, en plus de celles donnant sur les stationnements. Les bâtiments sont implantés à proximité des voies publiques majeures dans le respect de leur hiérarchie, c'est-à-dire en priorité sur la bretelle d'accès à l'autoroute 40 puis sur le Boulevard Saint-Jean-Baptiste.

Des véhicules neufs seront exposés près des voies de circulation, mais l'emprise des socles d'exposition est limitée afin de conserver un espace très majoritairement paysager.

Des lignes directrices ont été clairement établies sur le plan architectural. Le projet prévoit la construction de cinq bâtiments d'aspect contemporain. Par ailleurs, les lignes droites des bâtiments confèrent à l'ensemble architectural un aspect sobre et élégant. Le traitement des façades des bâtiments donnant sur la bretelle d'autoroute et le Boulevard Saint-Jean-Baptiste sera soigné. Les trois concessionnaires automobiles seront largement vitrées le long des voies de circulation. Les matériaux de parement extérieur seront de qualité supérieure sur les quatre façades.

Au niveau des cases de stationnements, celles-ci sont aménagées au centre des terrains afin de minimiser l'impact visuel des véhicules à partir de l'autoroute 40 et du Boulevard Saint-Jean-Baptiste. Il est important de souligner que dans le cadre de ce projet, le Groupe Gabriel Président (gestionnaire du projet sur les terrains de 2863 2321 Québec inc.) a procédé à l'acquisition d'un autre terrain dans l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, situé sur le boulevard Henri-Bourassa, destiné à l'entreposage des véhicules neufs et usagés des trois concessionnaires automobiles. Une promesse d'achat datée du 5 octobre 2011 entre la Ville de Montréal et le Groupe Gabriel a été signée et s'est soldée par un acte de vente notarié le 11 mars 2014.

Le projet inclut des aménagements paysagers qui participeront à la qualité du cadre général des voies qui entourent et traverse le projet. Les aménagements paysagers offrent une alternance de rocaille et de végétation basse et d'arbres à grand déploiement le long de la bretelle d'autoroute, du boulevard Saint-Jean-Baptiste et de la nouvelle voie centrale.

Des plantations sont également prévues devant le plan de façade de chacun des nouveaux bâtiments, offrant ainsi au secteur un environnement paysager amélioré.

## UNE COLLABORATION AVEC L'ARRONDISSEMENT DE RIVIÈRE-DES-PRAIRIES- POINTE-AUX-TREMBLES DEPUIS TROIS ANS STOPPÉE NETTE

Tel que présenté ci-haut, le projet visé sur les lots projetés numéros 5 467 481 à 5 467 483 et 5 467 485 et 5 467 486 du cadastre du Québec fait l'objet d'une collaboration depuis trois ans entre le propriétaire du terrain (compagnie Rampa Construction), le gestionnaire du projet (Groupe Gabriel) et l'Arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles.

En effet, la collaboration entre les différentes parties concernées a permis de présenter le projet lors de la séance du conseil d'Arrondissement le 11 mars 2014 où le Conseil a unanimement résolu d'adopter le premier projet de règlement sur le projet particulier visant à permettre l'ensemble immobilier de bâtiments commerciaux prévu sur les lots projetés portant les numéros 5 467 481 à 5 467 483 et 5 467 485 et 5 467 486 – District de Pointe-aux-Trembles. De plus, une assemblée publique de consultation devait être tenue le 26 mars 2014. Celle-ci a toutefois été annulée et ce, sans explication. Après plusieurs tentatives de joindre l'Arrondissement afin d'obtenir des explications relativement à l'annulation de la consultation publique, c'est seulement le 10 avril 2014 que 2863 2321 Québec inc. a pu rencontrer la Mairesse et obtenir une explication en lien avec cette annulation. Par ailleurs, c'est lors de cette rencontre que les intervenants ont été prévenus qu'une étude avait été demandée auprès du Centre de sécurité civile en lien avec les activités de Suncor alors qu'il n'en avait jamais été question auparavant.

Toutefois, avant d'arriver à cette étape, de nombreux échanges entre les différents intervenants, ont eu lieu. Le tableau suivant fait par ailleurs état des principales étapes de déroulement du projet. Il démontre clairement l'énergie et l'investissement financier du propriétaire et du gestionnaire de projet de mener à bien ce projet et de trouver une entente avec l'Arrondissement. En effet, plusieurs études (circulation, etc.), des actions concrètes ainsi que des plans ont été produits dans le cadre de ce projet.

Par ailleurs, le tableau ci-dessous prouve également la volonté initiale de l'Arrondissement d'accueillir un tel projet dans ce secteur. L'Arrondissement était par ailleurs confiant de l'aboutissement positif de ce projet [...] *d'ici la fin du printemps 2014.*

## UNE NÉGOCIATION AVEC LE MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES (MDDELCC) PARALLÈLEMENT AU PROCESSUS D'ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT POUR LE *PROJET PARTICULIER VISANT À PERMETTRE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE BÂTIMENTS COMMERCIAUX PRÉVUS SUR LES LOTS PROJETÉS PORTANT LES NUMÉROS 5 467 481 À 5 467 483 ET 5 467 485 ET 5 467 486 – DISTRICT DE POINTE-AUX-TREMBLES*

Afin de mieux comprendre la dynamique de la présente problématique, il paraît important de préciser les étapes qui ont menées au projet d'implantation du site de compostage sur le territoire de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointes-aux-Trembles. Les dates clés relativement au centre de compostage ont été incluses (en bleu pour plus de lisibilité) dans le tableau ci-dessous.

Ainsi, *En octobre 2010, la Direction des matières résiduelles (DMR) a transmis à la Direction régionale de Montréal, Laval, Lanaudière et Laurentides (DRMLL), un avis préliminaire relativement à la conformité aux exigences de localisation des lignes directrices pour l'encadrement des activités*

de compostage (2008) ou de biométhanisation (en consultation) de trois sites retenus par la Ville de Montréal dans le cadre de ses travaux pour la recherche de lieux pour l'établissement de trois installations de traitement de matières organiques. [...]

En avril 2011, la DMR a transmis, à la DRMLL, un avis préliminaire concernant un quatrième site destiné à l'implantation d'une installation de compostage fermée, soit de Dorval – terrain d'ADM. [...]

À la suite du refus d'Aéroports de Montréal de louer, à la Ville de Montréal, un terrain le long du golf de Dorval pour l'implantation d'un site de compostage fermé, la Ville de Montréal a déterminé des terrains alternatifs pour localiser le centre de compostage fermé dans l'ouest de l'île. Elle a transmis à la DRMLL, le 5 avril 2012, une demande d'avis préliminaire concernant l'acceptabilité de quelques nouveaux sites potentiels au regard des exigences des Lignes directrices pour l'encadrement des activités de compostage (2012). Un avis a été transmis à la DRMLL par la DMR pour chaque site le 16 mai 2012, de même qu'un autre avis le 9 octobre 2012 suite à une nouvelle précision fournie par la Ville de Montréal pour un des sites. Ces avis ont aussi été transmis à la Ville de Montréal par la DRMLL.

Dans la recherche d'un site alternatif pour une installation de compostage fermée, suite à l'abandon du site de compostage fermé du CESM par les autorités de la Ville de Montréal, la Ville de Montréal a déposé à la DRMLL, le 26 février 2014, une demande d'avis préliminaire concernant la localisation d'un nouveau site de compostage en bâtiment fermé avec ventilation à pression négative et traitement de l'air vicié dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles sur le lot 3 156 707<sup>2</sup>.

La note du MDDELCC précise par ailleurs qu'un rayon de 500 mètres autour du centre de compostage devra être respecté et qu'aucun usage, notamment commercial, ne pourra être autorisé. Elle souligne par ailleurs que [...] selon la documentation fournie par la Ville de Montréal, deux zones à vocation commerciale sont présentes dans le rayon de 500 mètres de la source d'odeur du projet (cheminée), soit [...] la zone « 270 – Industrielle et commerciale ». [...]

Ainsi, [...] La DMR a confirmé à la Ville de Montréal, lors de la visioconférence du 13 mars 2011, que l'exigence du 500 mètres de la limite de toute zone commerciale n'est pas respectée pour la zone 270. [...]

À cet effet, la DMR a mentionné à la Ville de Montréal que la partie de la zone 270 qui se trouve à l'intérieur du rayon de 500 mètres de la cheminée n'est pas construite et que des usages sensibles sont permis dans cette zone. [...]

La DMR a donc mentionné qu'elle ne pourrait émettre un avis préliminaire positif pour cette raison et que la Ville de Montréal devrait, conséquemment, évaluer la possibilité de procéder à un changement de zonage, le cas échéant.

À la lumière de cette information, la Ville de Montréal a déposé un engagement, le 17 avril 2014 (courriel du chargé de projet au Ministère) à l'effet que « la Ville de Montréal a identifié un processus administratif lui permettant d'implanter un rayon de protection de 500 mètres de la cheminée interdisant le zonage résidentiel, commercial et les lieux publics. Cette zone de protection, sous la forme d'un règlement, interdira l'implantation de commerces répondant au zonage commercial sur la

---

<sup>2</sup> Note du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC), Demande d'avis technique – Localisation d'un centre de compostage dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, à Montréal sur le lot 3 156 707, SCW-898819

*portion de terrain non construite de la zone 270 à l'intérieur du rayon de 500 mètres de la cheminée ».*

*Sur la base de cet engagement, la DMR peut donc émettre un avis préliminaire positif quant au respect de l'exigence de la distance séparatrice minimale de 500 mètres de la zone commerciale pour la zone 270, celui-ci étant conditionnel à ce que la zone de protection proposée soit mise en place par le règlement avant l'obtention du CA. [...]*



Bref historique relativement au projet de PPCMOI au sud-est de l'intersection de l'autoroute 40 et de boulevard Saint-Jean-Baptiste

DATE	TYPE DE SUPPORT	SUJET	ANNEXE
11 mars 2013	Courriel de M. Labbé (Conseiller en aménagement, Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises, Arrondissement) à 2863 2321 Québec inc.	Le courriel précise : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les commentaires de l'ingénieur en circulation de l'Arrondissement relativement à l'étude de circulation de Génivar réalisées en mars 2008.</li> </ul>	-
18 mars 2013	Courriel de M. Labbé (Conseiller en aménagement, Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises, Arrondissement) à 2863 2321 Québec inc.	Le courriel indique que : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Qu'une étude de circulation préconisant la même approche que celle effectuée par Génivar en mars 2008 soit réalisée et ce, selon certaine hypothèse (pas de feux, période de pointe le samedi, etc.);</li> <li>■ Qu'une mise à jour des débits générés par les types de générateur, et plus spécifiquement les concessionnaires automobiles soit effectuée.</li> </ul>	-
8 avril 2013	Rencontres avec les représentants du Groupe Gabriel (M. Azouz, M. Kardous et Mme Renaud) et les représentants de l'Arrondissement (M. Joseph, Labbé, Tremblay et Mme de Azevedo) et le Groupe BC2.	Les points suivants ressortent de la rencontre pour le projet de construction : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les représentants de l'Arrondissement présentent à l'aide d'un document « Power point » l'ensemble des démarches réalisées à ce jour avec le propriétaire du terrain (2863 2321 Québec inc.) et avec les représentants du concessionnaire Gabriel et des représentants de la Cie « Standard Life » possédant le terrain vacant sur François-Bricault. Ils expliquent en détails les pourparlers et les études de réaménagement des bretelles d'accès et des feux de circulation nécessaires pour tenir compte de la nouvelle rue locale qui desservirait le projet d'ensemble. En conclusion, compte tenu que l'arrondissement n'a pas les fonds et compte tenu des échéanciers et de la complexité des autorisations à obtenir relativement aux réaménagements routiers étudiés, il paraît nécessaire de concevoir un projet en tenant compte de la réalisation de ces travaux futurs mais sans que ceux-ci ne soient réalisés à court terme;</li> <li>■ Les représentants de l'Arrondissement nous confirment la nécessité de modifier le zonage pour autoriser par PPCMOI l'usage concessionnaire automobile dans la zone 270 du règlement d'urbanisme. Ceux-ci expriment sommairement les attentes qualitatives souhaitées autant par l'administratif que par le politique (architecture, entreposage, etc.);</li> <li>■ Le consultant indique qu'il y a une forte probabilité que les Concessionnaires Gabriel se portent acquéreur de tout le terrain de 2863 2321 Québec inc. (il n'y aurait plus qu'un seul projet consistant à la construction de trois concessions automobile) et que Concessionnaires Gabriel sont prêts à aller de l'avant avec la construction de la rue et le projet tel que discuté avec 2863 2321 Québec inc. dans la mesure où le projet peut aller de l'avant rapidement;</li> <li>■ Les représentants de l'arrondissement font part de la problématique reliée aux préoccupations du Service des Incendies de Montréal qui demandent à prévoir une mesure d'évacuation dans l'éventualité d'un sinistre affectant les réservoirs situés face à la nouvelle propriété. Plusieurs options ont été étudiées et c'est à la DTI (Direction des Transactions immobilières de Montréal) à qui revient la responsabilité des démarches avec les voisins pour obtenir un droit de passage dans le cas d'un sinistre. Comme la propriété visée appartient à la Ville de Montréal, il s'agit là d'une mesure inévitable.</li> <li>■ Par ailleurs, le consultant demande s'il n'existait pas d'autres terrains pouvant servir à cette fin. Il ne semble pas y en avoir d'autres terrains de disponibles, appartenant à la Ville. Il est donc convenu que le consultant contactera M. Guillaume Topp de la DTI afin d'accélérer la définition d'une solution de remplacement mais à prime abord l'évacuation par le voisin situé au sud-ouest sur Henri-Bourassa semble plus facile à obtenir.</li> </ul>	-
19 juillet 2013	Courriel de M. Labbé (Conseiller en aménagement, Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises, Arrondissement) au consultant	Le courriel précise les informations nécessaires à l'analyse du projet (plan d'implantation, volumétrie, accès, étude nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, etc., une étude ou expertise complémentaire portant sur un aspect du projet dont une étude de circulation).	-
26 juillet 2013	Courriel du consultant à l'arrondissement (M. Labbé, M. Sabbin)	Le courriel indique que : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le consultant a révisé le plan d'implantation pour respecter davantage la réglementation pour la plantation des arbres;</li> <li>■ Le consultant est en train de monter la demande de PPCMOI;</li> <li>■ L'arrondissement regarde le plan révisé et de transmettre les commentaires ainsi que la manière précise de calcul des arbres et des espaces verts.</li> </ul>	-
5 août 2013	Courriel de M. Labbé au consultant	Le courriel précise que : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ L'arrondissement a pris connaissance du plan transmis le 26 juillet par le consultant et que celui-ci semble concorder avec perspectives 3D présenté le 19 juillet.</li> <li>■ Le niveau de détail est insuffisant pour une analyse détaillée mais plusieurs commentaires sont émis par l'Arrondissement pour aider à la production des plans plus détaillés.</li> </ul>	-
4 septembre 2013	Courriel du consultant à l'arrondissement (M. Labbé, M. Sabbin), à 2863 2321 Québec inc. et aux représentants du Groupe Gabriel (M. Azouz, M. Kardous et Mme Renaud)	Le courriel fait mention de la : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ coordination d'une rencontre avec les ingénieurs les 16, 17 ou 18 septembre. Le courriel précise par ailleurs que 2863 2321 Québec inc. a mandaté une firme d'ingénieur qui seront présents lors de la rencontre et que l'étude de circulation mise à jour sera déposée avant la rencontre;</li> </ul>	-

		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Coordination d'une rencontre avec l'Arrondissement pour finaliser la demande de PPCMOI et valider l'interprétation réglementaire.</li> </ul>	
24 octobre 2013	Lettre adressée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises – Division Urbanisme par le Groupe BC2	Lettre informant que le plan d'implantation des constructions projetées signé par un arpenteur-géomètre est actuellement en production. La lettre précise par ailleurs que <i>conformément aux discussions tenues avec les responsables du dossier du service d'urbanisme de l'arrondissement, ce plan d'implantation sera déposé après la réception des commentaires des professionnels de vos services. À noter que le Groupe Gabriel Prestige Président s'engage à déposer le plan d'implantation pour l'analyse du dossier par le Comité Consultatif d'Urbanisme</i>	Oui (A)
12 novembre 2013	Lettre de M. Sabin Tremblay (Chef d'équipe, Division urbanisme de l'Arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointes-aux-Trembles)	<p>La lettre précise notamment que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ [...], la présente vise à vous confirmer que notre Direction accueille favorablement votre demande de modification au zonage par la procédure de projet particulier afin d'autoriser l'usage « concessionnaire automobile » sur le site situé en bordure du boulevard St-Jean-Baptiste, de l'autoroute 40 et de la rue François-Bricault.</li> <li>■ D'ici la fin de l'année 2013, nous sommes confiants être en mesure de confirmer la géométrie de la rue locale nécessaire au projet et nous devrions soumettre au Conseil d'arrondissement le projet de règlement sur le projet particulier.</li> <li>■ Dans la mesure où vos consultants nous soumettent toute la documentation requise, et en tenant compte qu'il n'y ait pas d'opposition par les personnes habitent à voter, la nouvelle réglementation devrait être en place d'ici la fin du printemps 2014.</li> </ul>	-
21 novembre 2013	Lettres transmises à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Division Urbanisme	Deux lettres ont été transmises auprès de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Division Urbanisme par le Commerce d'Automobiles GPA Inc. Et 2863 2321 Québec inc. afin de donner la procuration au Groupe BC2 pour toutes démarches relatives au projet.	Oui (B1 et B2)
18 – 20 décembre 2014	Rencontres avec Messieurs Labbé (Conseiller en aménagement, Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises, Arrondissement), Joseph (Chef de division), et Laporte (Directeur de Cabinet de l'Arrondissement) et discussions téléphoniques.	Le projet du Group Gabriel est prioritaire pour l'Arrondissement. Celui-ci entend par ailleurs présenter la demande au CCU au mois de février.	-
16 janvier 2014	Conversation téléphonique avec M. Labbé (Conseiller en aménagement, Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises, Arrondissement)	M. Labbé confirme au Consultant que le but est de déposer le PPCMOI au prochain CCU du mois de février.	-
26 février 2014	<a href="#">Ville de Montréal et la Direction des matières résiduelles (DMR)</a>	<a href="#">La Ville de Montréal dépose auprès du DRMLLL, une demande d'avis préliminaire concernant la localisation d'un nouveau site de compostage en bâtiment fermé avec ventilation à pression négative et traitement de l'air vicié dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles sur le lot 3 156 707<sup>3</sup>.</a>	-
11 mars 2014	-	Adoption du projet de règlement par le Conseil pour le <i>Projet particulier visant à permettre l'ensemble immobilier de bâtiments commerciaux prévus sur les lots projetés portant les numéros 5 467 481 à 5 467 483 et 5 467 485 et 5 467 486 – District de Pointe-aux-Trembles.</i> Une consultation publique est envisagée le 26 mars 2014.	Oui (C)
13 mars 2014	Courriel de M. Labbé (Conseiller en aménagement, Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises, Arrondissement)	<p>Transmission au Groupe BC2 de l'extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement, séance ordinaire du mardi 11 mars 2014, Résolution : CA 14 30 03 0073. Celle-ci stipule :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <i>D'adopter le premier projet de la Résolution numéro PP-89 intitulée « Projet particulier visant à permettre l'ensemble immobilier de bâtiments commerciaux prévus sur les lots projetés portant les numéros 5 467 481 à 5 467 483 et 5 467 485 et 5 467 486 – District de Pointe-aux-Trembles » du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;</i></li> <li>■ <i>Que ce projet de résolution soit soumis, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, à une assemblée publique de consultation le mercredi 26 mars 2014, à compter de 18h30 au centre Roussin, [...], Montréal.</i></li> </ul>	Oui (C)
13 mars 2014	<a href="#">Ville de Montréal et la Direction des matières résiduelles (DMR)</a>	<a href="#">Vision conférence entre la DMR et la Ville de Montréal confirmant que l'exigence du 500 mètres de la limite de toute zone commerciale n'est pas respectée pour la zone 270<sup>4</sup>.</a>	-
26 mars 2014	-	Journée prévue pour la consultation publique. À moins d'une demi-heure de celle-ci, la Mairesse annule la présentation sans explication et ce, vraisemblablement parallèlement aux négociations entre la Ville de Montréal et le	

<sup>3</sup> Note du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC), *Demande d'avis technique – Localisation d'un centre de compostage dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, à Montréal sur le lot 3 156 707, SCW-898819.*

<sup>4</sup> Ibid.

		Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC).	
10 avril 2014	Rencontre avec la mairesse de l'Arrondissement	Après plusieurs tentatives de contacts avec l'Arrondissement, le propriétaire ainsi que le gestionnaire de projet ont dû attendre jusqu'au 10 avril 2014 pour avoir des explications quant à l'annulation de ladite présentation. Une rencontre avec la Mairesse a eu lieu. Celle-ci a informé les intervenants qu'une étude avait été demandée auprès du Centre de sécurité civile quant aux installations Suncor situées à proximité et que les résultats serait transmis d'ici 1 mois.	-
17 avril 2014	Ville de Montréal et la Direction des matières résiduelles (DMR)	<a href="#">La Ville de Montréal dépose un engagement (courriel du chargé de projet au Ministère) à l'effet que « la Ville de Montréal a identifié un processus administratif lui permettant d'implanter un rayon de protection de 500 mètres de la cheminée interdisant le zonage résidentiel, commercial et les lieux publics. Cette zone de protection, sous la forme d'un règlement, interdira l'implantation de commerces répondant au zonage commercial sur la portion de terrain non construite de la zone 270 à l'intérieur du rayon de 500 mètres de la cheminée<sup>5</sup>.</a>	-
2 mai 2014	Courriel de M. Éric Laporte (Directeur de Cabinet de l'Arrondissement)	Transmission au Groupe BC2 d'une lettre datée du 1 <sup>er</sup> mai 2014 concernant le développement du terrain au coin du boulevard Saint-Jean-Baptiste et de l'autoroute 40. Cette lettre précise notamment que : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <i>Le projet particulier d'Urbanisme (PP-89) portant sur les lots 5 467 481 à 5 467 483 et 5 467 485 et 5 467 486 du cadastre du Québec, élaboré par Martin Dubois de Rampa Construction de RAMPA Construction, a été reçu favorablement par le Comité consultatif d'Urbanisme de l'arrondissement lequel a d'ailleurs recommandé au Conseil d'arrondissement d'enclencher le processus règlementaire menant à son acceptation;</i></li> <li>■ <i>[...] ce projet nous apparaît intéressant et souhaitable pour le développement commercial de l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointes-aux-Trembles;</i></li> <li>■ <i>[...] puisque le terrain visé se trouve à proximité, entre autres, de la raffinerie SUNCOR, une dernière étape reste à franchir. [...] L'industrie pétrochimique et les standards en matière de sécurité publique étant en constante évolution, nous devons avoir un avis tenant compte des plus récentes informations avant de procéder. [...]</i></li> </ul>	Oui (D)
9 juin 2014	Échanges téléphoniques entre l'Arrondissement (M. Laporte et bureau de la mairesse) et Groupe BC2	L'arrondissement informe le consultant que le rapport du Service de la sécurité publique a été déposé et qu'il a été expédié au contentieux de la Ville de Montréal pour un avis juridique	-
13 juin 2014	Discussion de M. Laporte (Directeur de Cabinet de l'Arrondissement)	M. Laporte a communiqué avec le consultant l'informant que l'Arrondissement avait reçu le rapport du contentieux et qu'une rencontre avec la mairesse était prévue le 25 juin.	-
20 juin 2014	Rencontre entre 2863 2321 Québec inc., le consultant et l'Arrondissement	Lors de cette rencontre, soit deux mois après la rencontre avec la Mairesse, 2863 2321 Québec inc. et le consultant ont été avisés qu'il était interdit de construire sur les terrains de 2863 2321 Québec inc. suite au résultat du rapport.	-
2 juillet 2014	Courriel du Groupe BC2 à l'Arrondissement	Le Consultant informe l'Arrondissement que celui-ci a laissé un message téléphonique en date du 2 juillet afin notamment d'obtenir une rencontre afin d'évaluer la possibilité d'un développement avec mesure de mitigation ou autre possibilité.	-
29 août 2014	Réponse officielle de l'Arrondissement	La réponse officielle de l'Arrondissement du 29 août 2014 transmise à 2863 2321 Québec inc. précise qu'"[...] en fonction de l'avis émis par le Centre de sécurité civile, l'arrondissement a l'obligation de ne pas donner suite à la demande de projet particulier de construction PP-89", ceci dû aux installations de Suncor qui représenteraient un danger et ce, dans un rayon de 500 mètres autour de celui-ci.	-
26 septembre 2014	Lettre de M. Joseph (Chef de division)	La lettre précise que l'Arrondissement a <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <i>[...] l'obligation de vérifier les impacts des risques technologiques que constituent les installations de la raffinerie Suncor en lien avec les activités proposées sur votre propriété.</i></li> <li>■ <i>[...] En vertu de la Loi sur la sécurité civile (L.R.Q). chap. S-2.3) et de l'avis émis par le Centre de sécurité civile, aucun usage ni projet de construction ne peut être autorisé sur votre propriété composée des lots 5 467 481 et 5 467 483.</i></li> </ul>	Oui €
Septembre 2014	-	En vertu de la Loi sur l'accès aux organismes publics et sur la protection des renseignements personnels a demandé une copie dudit rapport mais celle-ci lui a été refusée.	

\* À moins qu'il n'en soit précisé autrement, l'emploi du terme Arrondissement fait référence à l'Arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointes-aux-Trembles.

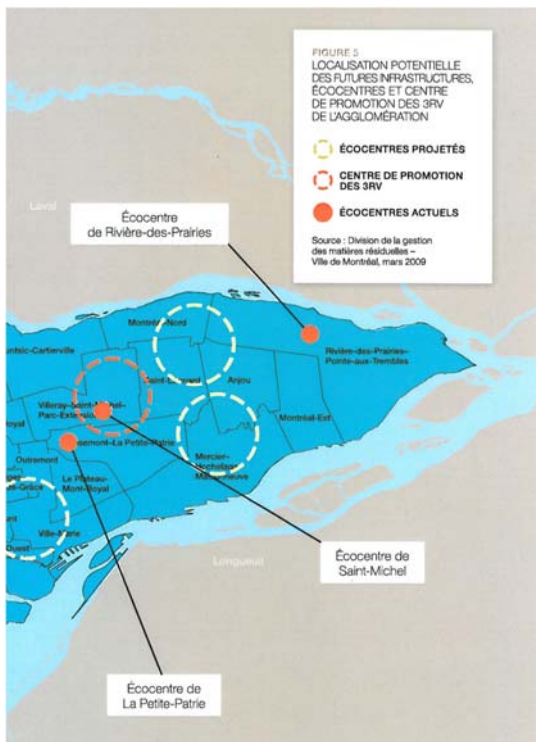
<sup>5</sup> Note du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC), *Demande d'avis technique – Localisation d'un centre de compostage dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, à Montréal sur le lot 3 156 707, SCW-898819.*

Ainsi, suite aux différents éléments présentés ci-dessus, il est clair qu'initialement, l'Arrondissement était grandement favorable au projet au sud-est des boulevards Métropolitain et Saint-Jean-Baptiste sur son territoire. Tout au long des échanges et des discussions avec le propriétaire et le gestionnaire de projet, l'Arrondissement n'a jamais fait mention de la problématique de non-construction reliée aux installations de Suncor située à proximité. Il nous apparaît donc clairement que l'Arrondissement a utilisé la problématique en lien avec Suncor dans le but de gagner du temps et de bloquer ledit projet et ce, afin de laisser le temps à la Ville de Montréal et au MDDELCC de négocier les dispositions relatives à l'implantation d'un centre de compostage à proximité.

### 3. UN PROJET DE CENTRE DE TRAITEMENT DE MATIÈRES ORGANIQUES NON PRÉVU

Le *Plan directeur de gestion des matières résiduelles de l'agglomération de Montréal 201-2014* préparé par la Direction de l'environnement et du développement durable identifie à la figure 5 – *Localisation potentielle des futures infrastructures, écocentres et centre de promotion des 3RV de l'agglomération* les écocentres projetés.

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



Mentionnons par ailleurs dans le cadre de l'étude préalable à la révision du PMGMR réalisé par Dessau en juin 2012 il n'est jamais fait mention d'un site de compostage projeté sur le territoire de l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles. En effet, tel que présenté ci-dessous, le tableau 16 – *Liste des projets annoncés sur le territoire de la Communauté selon la revue de presse* dudit document identifie quatre projets sur le territoire de Montréal mais aucun dans l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles.

Tableau 16 Liste des projets annoncés sur le territoire de la Communauté selon la revue de presse

CLIENT PROMOTEUR	EMPLACEMENT	TYPE D'INSTALLATION
MRC Beauharnois-Salaberry / MRC Roussillon	Beauharnois	Biométhanisation et compostage (résidus verts et alimentaires)
MRC Marguerite D'Youville/ MRC Rouville/ MRC Vallée-du-Richelieu	Varenes	Biométhanisation et compostage (résidus verts et alimentaires)
Régie d'assainissement des eaux du bassin de LaPrairie	Sainte-Catherine	Biométhanisation (boues d'épuration et de fosses septiques)
Ville de Laval	Laval	Biométhanisation et compostage (résidus verts, résidus alimentaires boues d'épuration)
Ville de Longueuil	Longueuil	Biométhanisation et compostage (résidus verts et alimentaires)
Ville de Montréal	Montréal / Arrondissement Villeray/ Saint-Michel/Parc-Extension	Compostage fermé (résidus verts et digestat)
Ville de Montréal	Ouest-de-l'île	Compostage fermé (résidus verts et alimentaires)
Ville de Montréal	Montréal / Arrondissement LaSalle	Biométhanisation (résidus alimentaires)
Ville de Montréal	Montréal-Est	Usine de biométhanisation des résidus alimentaires et centre de prétraitement des résidus ultimes (post-tri à la source)
BFI Canada / Canada Composting Inc.	Terrebonne (Lachenaie)	Biométhanisation (résidus verts et alimentaires)
MRC Vaudreuil-Soulanges	Vaudreuil-Soulanges	Compostage (résidus verts et alimentaires)

N.B. La MRC de Beauharnois-Salaberry avait prévu l'aménagement d'un LET à Saint-Louis-de-Gonzague, mais le projet a été abandonné. Le dossier a officiellement été fermé au MDDEP en avril 2012.

Rappelons qu'un centre de compostage est un projet d'envergure qui aurait dû être prévu dans le cadre des différentes études réalisées en lien avec la révision du PMGMR. Ceci aurait également permis à 2863 2321 Québec inc. de pouvoir prendre les mesures qui s'imposent en lien avec ce projet. Actuellement, il nous apparaît clairement que la localisation projetée du centre de compostage n'a pas fait l'objet d'une planification réfléchie prenant en considération le milieu environnant et les impacts sur les éventuels projets amorcés.

## 4. INDUSTRIE ET CONCESSIONNAIRE AUTOMOBILE, DEUX USAGES COMPATIBLES

Bien que les usages ciblés dans le cadre du projet envisagé sur les terrains de 2863 2321 Québec inc., soient des usages commerciaux, ceux-ci n'apparaissent pas incompatibles avec les usages industriels des alentours. En effet, de par l'entreposage qu'ils génèrent, les concessionnaires automobiles sont souvent exclus, à juste titre, des artères commerciales traditionnelles et sont souvent implantés dans des secteurs ou parcs industriels.

En effet, il existe plusieurs exemples d'implantation de concessionnaires automobiles au sein ou limitrophe des secteurs industriels. Ceux-ci sont par ailleurs autorisés par la réglementation et sont donc implantés de plein droit dans ces secteurs. Mentionnons notamment les cas de :

- Le concessionnaire Toyota sur le boulevard Pie IX dans l'arrondissement Villeray / Saint-Michel / Parc-Extension à Montréal;
- Les concessionnaires Mitsubishi, Volvo sur le boulevard Matte au sud du boulevard Taschereau à Longueuil;
- Le concessionnaire Honda sur le boulevard des Sources à Dorval;
- Les concessionnaires Suzuki et Hyundai sur le boulevard Hymus à Dorval;
- Divers concessionnaires sur la rue du Marais à Québec.

Ainsi, nous pensons donc que les usages de type « concessionnaire automobiles » ne sont pas incompatibles avec les usages industriels et commerciaux localisés aux alentours des terrains de 2863 2321 Québec inc..

## 5. LA POSSIBILITÉ DE RÉDUIRE LE RAYON DE PROTECTION

Le Ministère du développement durable, de l'environnement et de la lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) définit des lignes directrices pour l'encadrement des activités de compostage. Dans son avis préliminaire réalisé en mai dernier sur le projet de site de compostage, la Direction régionale du Ministère s'appuie sur ces lignes directrices et demande l'application de distances séparatrices par rapport aux différentes activités dont celles à vocation commerciales. Précisons toutefois que les lignes directrices du MDDELCC ne définissent pas ce que sont les commerces ou zones commerciales auxquelles s'appliquent ces distances.

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

En effet, le guide du MDDELCC précise par ailleurs 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. (p21).*

De plus, dans sa présentation du 22 octobre 2014, la Ville de Montréal a affirmé que les exigences du MDDELCC relativement aux odeurs seraient respectées par le nouveau centre de compostage et ce, suite à une étude réalisée par la firme Odotech.

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

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



# CONCLUSION

À la lumière de l'ensemble des arguments développés dans le présent mémoire, nous considérons que l'option considérée par l'Arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles d'interdire notamment les usages commerciaux dans un rayon de 500 mètres autour du centre de compostage prévu, soit dans secteur stratégique ciblé à des fins de secteurs d'emplois est irrecevable. En effet, il apparaît que le projet de centre de compostage qui devait concourir au dynamisme économique du milieu aura des impacts majeurs en annihilant tout projet de développement économique dans le secteur. Ainsi, la baisse de la valeur des terrains, du fait de la non-constructibilité de ceux-ci contribueront au désinvestissement et à la dévitalisation du secteur.

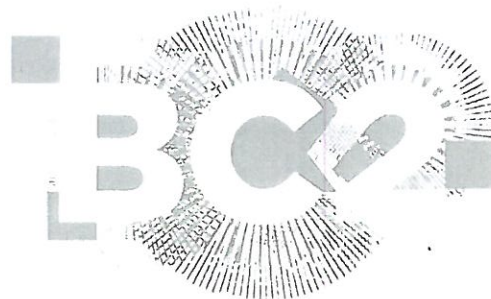
**En conséquence, 2863 2321 Québec inc. s'oppose à l'implantation d'un futur centre de compostage au nord-est des boulevards Métropolitain et Saint-Jean-Baptiste si le projet de règlement reste tel quel.**

Par ailleurs, 2863 2321 Québec inc. :

- Demande d'exposer et de diffuser les informations relatives aux installations environnantes et aux impacts sur la sécurité;
- De préciser les dates précises où le Service de la Ville responsable a considéré le site, les dates précises où ledit service en a informé les élus et les dates de la toute première communication avec le MDDELCC;
- De préciser quels seront les usages autorisés sur les terrains appartenant à 2863 2321 Québec inc. et plus particulièrement si les concessionnaires automobiles et autres activités prévues dans le projet pourront exercer leurs activités;
- De demander à la Ville de Montréal de prendre les mesures nécessaires pour reprendre les discussions afin d'autoriser le projet de développement prévu sur les terrains de 2863 2321 Québec inc..

# ANNEXES

A



Le 24 octobre 2013

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises  
Division Urbanisme  
Arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles  
7380, boulevard Maurice-Duplessis, 2<sup>e</sup> étage, bureau 102  
Montréal (Québec) H1E 1M4

**Objet : Pièce à fournir**  
*No projet : 7011301*

---

Madame / Monsieur,

Nous vous adressons cette lettre afin de vous informer que le plan d'implantation des constructions projetées signé par l'arpenteur-géomètre est actuellement en production. Conformément aux discussions tenues avec les responsables du dossier du service d'urbanisme de l'arrondissement, ce plan d'implantation sera déposé après la réception des commentaires des professionnels de vos services. À noter que le Groupe Gabriel Prestige Président s'engage à déposer le plan d'implantation pour l'analyse du dossier par le Comité Consultatif d'Urbanisme.

Katherine Juteau, Urbaniste  
Chargée de projet

DT



**COMMERCE D'AUTOMOBILES GPA INC.  
GPA MOTOR TRADE INC.**

5905 Transcanadienne  
Saint-Laurent, Québec.  
Canada. H4T 1A1

Tel: 514-748-3475  
Fax: 514-748-3476

B<sub>1</sub>

Montréal, le 21 novembre 2013


**Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises  
Division Urbanisme  
Arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles  
7380, boulevard Maurice-Duplessis, 2e étage, bureau 102  
Montréal (Québec) H1E 1M4**

Objet :           Procuration au Groupe BC2  
                  Demande de modification au zonage par projet particulier

Monsieur,

Je soussigné, Nabil Kardous, autorise le Groupe BC2 et ses représentants à agir au nom de notre entreprise Commerce d'Automobiles GPA Inc. / GPA Motor Trade Inc. auprès de la Ville de Montréal pour faire toutes les démarches relatives aux terrains situés en bordure de l'autoroute 40, de la rue François-Bricault et du boulevard St-Jean-Baptiste.

Cette autorisation est valide jusqu'au 31 décembre 2014.

  
Nabil Kardous  
Commerce d'Automobiles GPA Inc.  
GPA Motor Trade Inc.

B2

**2863 2321 Québec Inc.**

1744, William - Bureau 605  
Montréal (Québec) H3J 1R4

Montréal, le 21 novembre 2013

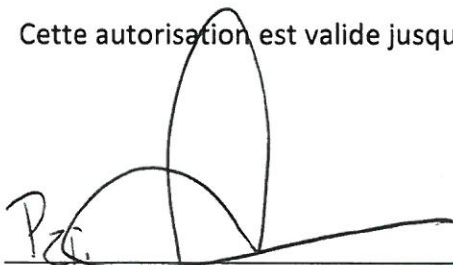
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises  
Division Urbanisme  
Arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles  
7380, boulevard Maurice-Duplessis, 2e étage, bureau 102  
Montréal (Québec) H1E 1M4

**Objet : Procuration au Groupe BC2  
Demande de modification au zonage par projet particulier**

Monsieur,

Je soussigné, Martin Dubois, propriétaire des lots 1 865 939 et 3 513 704, autorise le Groupe BC2 et ses représentants à agir en mon nom auprès de la Ville de Montréal pour faire toutes les démarches relatives à la création d'une nouvelle rue locale et au dépôt d'un projet particulier par GPA Motor Trade Inc.

Cette autorisation est valide jusqu'au 30 décembre 2014.



---

Martin Dubois, Propriétaire  
2863 2321 Québec Inc.

Fait à Montréal, ce 21 novembre 2013

---

**Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement**

---

Séance ordinaire du mardi 11 mars 2014

Résolution: CA14 30 03  
0073

---

**ADOPTION - PREMIER PROJET - RÉOLUTION PP-89**

Il est proposé par monsieur le conseiller Richard Guay

appuyé par madame la conseillère Suzanne Décarie

et unanimement résolu :

D'adopter le premier projet de la Résolution numéro PP-89 intitulée « Projet particulier visant à permettre l'ensemble immobilier de bâtiments commerciaux prévu sur les lots projetés portant les numéros 5 467 481 à 5 467 483 et 5 467 485 et 5 467 486 - District de Pointe-aux-Trembles » du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

QUE ce projet de résolution soit soumis, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, à une assemblée publique de consultation le mercredi 26 mars 2014, à compter de 18 h 30 au Centre Roussin, salle 108, situé au 12125, rue Notre-Dame Est, Montréal.

ADOPTÉ

40.01 1143469003

Julie BOISVERT

---

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 13 mars 2014

Cabinet de la mairesse  
7380, boulevard Maurice-Duplessis  
Bureau 102  
Montréal (Québec) H1E 1M4

Montréal, le 1mai 2014

Monsieur Gabriel Azouz  
Président  
Groupe Gabriel Prestige Président  
3535, Côte-de-Liesse  
Montréal (Québec) H4N 2N5

**Objet : Projet de construction d'un nouveau concessionnaire automobile au coin du  
boulevard Saint-Jean-Baptiste et de l'autoroute 40**

---

Monsieur Azouz,

La présente donne suite à notre rencontre du 10 avril dernier relativement à l'objet susmentionné.

Le Projet particulier d'Urbanisme (PP-89) portant sur les lots 5 467 481 à 5 467 483 et 5 467 485 et 5 467 486 du cadastre du Québec, élaboré par Martin Dubois de RAMPA Construction, a été reçu favorablement par le Comité consultatif d'Urbanisme de l'arrondissement lequel a d'ailleurs recommandé au Conseil d'arrondissement d'enclencher le processus réglementaire menant à son acceptation.

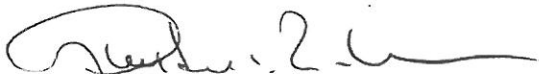
Fort de l'appui de notre département de Développement et aménagement urbain et de Service aux entreprises (DAUSE) et du Comité consultatif en urbanisme, ce projet nous apparaît intéressant et souhaitable pour le développement commercial de l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles. Toutefois, la réalité de notre arrondissement, où l'industriel, le résidentiel et le commercial cohabitent et interagissent entre eux, nous impose certains devoirs de vigilance lorsque vient le temps d'implanter de nouveaux bâtiments se situant à proximité d'une industrie lourde.

Puisque le terrain visé se trouve à proximité, entre autres, de la raffinerie SUNCOR, une dernière étape reste à franchir. Nous avons sollicité l'avis du Centre de sécurité civile avant que soit enclenché le processus réglementaire au regard de l'implantation du concessionnaire automobile projeté. L'industrie pétrochimique et les standards en matière de sécurité publique étant en constante évolution, nous devons avoir un avis tenant compte des plus récentes informations avant de procéder.

Aussi, nous avons demandé que cet avis nous soit transmis d'ici les quatre (4) prochaines semaines et nous ferons tout en notre pouvoir afin que le Centre de Sécurité civile respecte ce délai.

Nous sommes désolés du contretemps que cette procédure occasionne, mais j'ai le devoir de gérer efficacement les interfaces industrielles et de nous assurer que tous les risques y étant associés soient évalués et adressés.

Veuillez agréer, Monsieur Azouz, l'expression de mes sentiments distingués.



Chantal Rouleau  
Mairesse

c.c. Mme Dany Barbeau, directrice d'arrondissement de Rivière-des-Prairies



E

Direction du développement du territoire et études techniques  
7380, boulevard Maurice-Duplessis, bureau 102  
Montréal (Québec) H1E 1M4  
Téléphone : 514 868-4330 Télécopieur : 514 868-4340

**PAR POSTE CERTIFIÉE : LP 400 783 808 CA**

Le 26 septembre 2014

Monsieur Martin Dubois  
2863-2321 Québec inc  
1744, William, suite 605  
Montréal (Québec) H3J 1R4

**Objet : Projet particulier de construction PP-89  
Votre lettre datée du 18 septembre 2014**

Monsieur,

Tel qu'indiqué dans notre envoi précédent, dans le cadre de l'étude de votre demande de projet particulier de construction PP-89, nous avons eu l'obligation de vérifier les impacts des risques technologiques que constituent les installations de la raffinerie Suncor en lien avec les activités proposées sur votre propriété.

Cette préoccupation a été transmise au Centre de sécurité civile de la Ville de Montréal à des fins d'analyse de la situation en fonction des lois habilitantes en matière de sécurité civile.

En vertu de la Loi sur la sécurité civile (L.R.Q. chap. S-2.3) et de l'avis émis par le Centre de sécurité civile, aucun usage ni projet de construction ne peut être autorisé sur votre propriété composée des lots 5 467 481 et 5 467 483.

Une demande d'accès à l'information doit être transmise au service du greffe de la Ville de Montréal en ce qui concerne l'obtention d'une copie de cet avis.

Pour de plus amples informations, n'hésitez pas à me contacter.

Recevez, Monsieur, nos salutations distinguées.

  
Richard Joseph, urb.  
Chef de division

RJ/II

c. c. M<sup>e</sup> Dany Barbeau, directrice d'arrondissement  
M. Martin Coutu, directeur du développement du territoire et études techniques



296, RUE SAINT-PAUL O. BUREAU 200 | MONTRÉAL (QUÉBEC) | H2Y 2A3 | T 514 507 3600  
3471, BOUL. DE LA PINIÈRE | TERREBONNE (QUÉBEC) | J6X 0A1 | T 450 961 1333

**GRUPE BC2**