

Le 6 novembre 2014

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Objet : Mémoire sur le projet de centre de compostage à Rivière-des-Prairies

Madame, Monsieur,

L'association des condos 5001, qui représente les 10 copropriétaires d'un immeuble commercial situé au 5001-5099, boulevard Saint-Jean-Baptiste, souhaite réagir au projet de règlement adopté par l'agglomération de Montréal pour autoriser un nouveau centre de compostage. Une fois en vigueur, ce règlement aura un impact majeur sur notre copropriété.

Le 5001-5099, boulevard Saint-Jean-Baptiste

Notre immeuble se trouve sur une section du boulevard Saint-Jean-Baptiste qui compte un joyeux mélange d'usages commerciaux et industriels : le centre de distribution de Metro Richelieu, les installations de la raffinerie Suncor, des commerces liés à l'automobile (vente, location, mécanique, pièces), mais aussi des bureaux et des entrepôts. Plusieurs entreprises choisissent le secteur en raison de sa très bonne accessibilité depuis l'autoroute 40.

Le 5001-5099, boulevard Saint-Jean-Baptiste, a été construit en 1988 afin d'offrir une dizaine de condos commerciaux et industriels à des entrepreneurs en construction, distributeurs, artisans et petites industries en démarrage, mais aussi des commerces de vente ayant des besoins d'entreposage particuliers. C'est ainsi qu'une entreprise vendant des portes et fenêtres et une autre vendant des accessoires pour le vin et la bière occupent aujourd'hui les locaux faisant face au boulevard Saint-Jean-Baptiste. Il est à noter que plusieurs copropriétaires opèrent depuis plus de 20 ans au même endroit, un signe que l'immeuble répond à leurs besoins.

Toutefois, il apparaît que l'immeuble se trouve à moins de 500 mètres du projet de centre de compostage de l'agglomération de Montréal. L'Association a appris récemment que la liste des usages autorisés au zonage serait considérablement réduite.

L'impact du projet de règlement

À la lumière des explications données par la Ville de Montréal, nous comprenons que le Ministère de l'Environnement (MDDELCC) exige, pour donner son accord au projet, que soient mises en place des distances séparatrices par rapport au centre de compostage. Dans un rayon de 500 mètres, doivent être interdits les usages résidentiels, commerciaux et publics, qui sont considérés comme sensibles par le MDDELCC. Le projet de règlement P-RCG 14-024 suit cette directive à la lettre, en se référant à la classification des usages du règlement de zonage de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles. C'est ainsi que seuls les usages du groupe Industrie seront encore autorisés lors de son entrée en vigueur.

Concrètement, toutes les activités commerciales qui étaient jusqu'ici autorisées deviendront dérogatoires, protégées par des droits acquis. Le régime des droits acquis, bien qu'il permette à l'usage de continuer à s'exercer, présente de sérieuses limitations :

- 1) Aucun agrandissement de l'usage n'est possible, même si cet agrandissement se fait à partir d'un local adjacent.
- 2) Un usage dérogatoire peut être remplacé par un usage des classes C.1 et C.2, mais doit se limiter à la superficie occupée par celui-ci. Est-ce qu'il sera encore possible de le faire?
- 3) Les droits acquis sont perdus si l'usage est interrompu pendant une période de 12 mois ou s'il est remplacé par un usage conforme. Il n'y a donc pas de retour en arrière.

Dans notre immeuble, plusieurs entreprises seront touchées par ce changement aux règles. Les locaux commerciaux seront en quelque sorte gelés, sans possibilité d'expansion ou de location, sous peine de perdre leurs droits acquis. Les possibilités de location étant réduites, les copropriétaires seront moins motivés à investir sur l'immeuble. La valeur des copropriétés sera rapidement affectée. Est-ce que la Ville de Montréal souhaite vraiment que ce tronçon du boulevard Saint-Jean-Baptiste devienne exclusivement industriel? Le 5001-5099 n'est pas configuré pour une telle utilisation, à tout le moins, sans d'importants investissements.

Jusqu'à maintenant, le secteur était l'illustration que peuvent cohabiter certains usages commerciaux et industriels sans problème. Alors que la Ville a répété que le centre de compostage ne devrait pas générer d'odeurs perceptibles, l'obligation d'interdire tous les usages commerciaux paraît injustifiée.

Position de l'Association

Dans sa forme actuelle, l'association des condos 5001 s'oppose au projet de règlement. Notre association est également déçue que l'arrondissement et la Ville de Montréal laissent planer un tel climat d'incertitude pour les propriétés commerciales. Dans ce contexte, nous demandons que :

- 1) La Ville de Montréal revoit son projet de règlement afin de permettre certains usages commerciaux dans le secteur. Il va de soi que les usages plus sensibles, comme les services à la personne et non adaptés au secteur, soient interdits. Les types d'usage exercés au 5001-5099 devraient être encore autorisés;
- 2) Advenant que certains usages se retrouvent en droits acquis, ceux-ci devraient pouvoir bénéficier de plus latitude concernant l'agrandissement et le remplacement, avec une liste d'usages de remplacement.

L'association des condos 5001 espère que ses préoccupations soient entendues. Nous demeurons à la disposition de la Ville pour toutes questions relatives à la présente.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes meilleures salutations,

Michel Massé, président
Association des condos 5001