

Le 8 octobre 2015

Office de consultation publique de Montréal
1550 Rue Metcalfe,
Montréal, QC H3A 1X6

Objet : Consultation publique pour le Projet de règlement P-15-064 autorisant la construction du Projet de l'îlot Wanklyn

Madame, Monsieur,

La présente lettre vise à faire part à l'Office de consultation publique de Montréal (« **OCPM** ») des commentaires et préoccupations de AB Mauri (Canada) Ltd. (« **AB Mauri** ») dans le cadre de la consultation publique pour le *Projet de règlement P-15-064*, autorisant la construction et l'occupation d'un ensemble résidentiel situé sur le quadrilatère délimité par la rue des Oblats, la rue Wanklyn, la route 138 et la rue Jean-Milot à LaSalle (le « **Projet de l'îlot Wanklyn** » ou le « **Projet** »).

AB Mauri exploite l'usine de levure Fleischmann au 31 Rue Airlie à LaSalle depuis 1929. L'usine est située à environ 100 mètres directement au sud-ouest du Projet de l'îlot Wanklyn. De plus, les camions desservant l'usine y accèdent depuis la rue Wanklyn, le volume actuel quotidien étant d'environ vingt camions. Il est important de noter que le secteur entourant l'usine était à l'origine à vocation industrielle et a graduellement été modifié pour permettre des usages résidentiels.

Nous comprenons que le Projet de l'îlot Wanklyn consiste en la construction de 786 logements, dans 10 bâtiments répartis autour d'un parc central qui auraient de trois à huit étages et seraient destinés à des clientèles variées incluant des condos et des logements locatifs, du logement abordable et du logement communautaire, ainsi que 727 places de stationnement en sous-sol. Ce projet sera situé sur un terrain d'une superficie de 47 139 m². Le complexe sera accessible via un accès sur la rue Wanklyn et un autre sur la rue Jean-Milot.

Tout d'abord, le développement du secteur de LaSalle dans lequel le Projet de l'îlot Wanklyn est envisagé doit tenir compte des usages actuels du secteur, ce qui comprend présentement certaines activités industrielles, dont celle de l'usine d'AB Mauri. L'implantation du projet augmenterait de manière significative la densité des résidents dans le secteur. Un développement responsable implique que le Projet de l'îlot Wanklyn incorpore des zones tampons afin d'assurer que les activités industrielles et les logements résidentiels puissent coexister en proximité et permettre d'éviter des frictions éventuelles. Puisque le Projet implique

une très grande densité de résidences, ceci amplifierait les sources potentielles de frictions qui pourraient être occasionnées par les usages résidentiels en proximité d'un usage industriel.

L'usine de levure Fleischmann est bien consciente des préoccupations citoyennes reliées à la proximité entre des activités industrielles et des habitations résidentielles. Depuis plusieurs années, AB Mauri travaille afin de concilier les réalités inévitables de l'activité industrielle avec les préoccupations des citoyens résidents. À titre d'exemple, des actions visant à limiter les odeurs provenant des activités de fermentation de l'usine ont été mises en place et AB Mauri prend les mesures nécessaires pour répondre aux plaintes ponctuelles des voisins relativement aux odeurs. De plus, en réponse aux préoccupations des résidents relativement au bruit et à la sécurité provenant de la circulation des camions devant accéder à la cour de l'usine, le chemin d'accès à l'usine, anciennement situé sur la rue Airlie, a été déplacé sur la rue Wanklyn au début des années 2000.

AB Mauri croit qu'il est fort probable que l'implantation du Projet de l'îlot à proximité de l'usine mène à des frictions additionnelles entre les utilisateurs du territoire dans ce secteur et l'usine, notamment en raison de la circulation des camions qui doivent passer par la rue Wanklyn afin d'accéder à l'usine. Il est également important de noter que les principales matières premières de l'usine sont acheminées par transport ferroviaire, assuré sur le quart de nuit par le Canadien Pacifique (et donc durant les heures où les citoyens sont plus sensibles au bruit), de deux à trois fois par semaine. Aucun autre point d'accès à l'usine n'est envisageable, puisque des habitations résidentielles et une école sont présentes des autres côtés du terrain de l'usine.

De plus, considérant que le vent souffle principalement en direction nord-ouest (vers le Projet de l'îlot Wanklyn), et compte tenu de la densité des habitations prévues, il est probable que le nombre de plaintes d'odeurs augmente considérablement.

La sécurité doit également être prise en considération dans le cadre de l'implantation du Projet de l'îlot Wanklyn. Nous comprenons que présentement, la zone du Projet se trouve à l'intérieur du rayon d'impact, en cas d'incident industriel majeur, de produits dangereux provenant de plusieurs industries dans le secteur. Par exemple, l'usine Labatt présente un rayon d'impact d'environ 3.5 km.

Considérant ce qui précède, des frictions entre les résidents du Projet de l'îlot Wanklyn et de l'usine sont probables et même prévisibles compte tenu de la proximité du Projet à l'usine. En particulier, les documents présentés par le promoteur semblent montrer que des unités résidentielles sont prévues près de la rue Wanklyn. De plus, les études déposées par le promoteur auprès de l'OCPM ne semblent pas avoir tenu compte de ces enjeux de façon adéquate.

Les problématiques précitées démontrent l'importance de l'implantation d'une zone tampon (commerciale) et de mesures d'atténuation prenant en considération la proximité des activités industrielles afin d'éviter des plaintes relatives à la qualité de vie des futurs résidents et d'assurer que les résidents puissent vivre dans leurs logements sans inconvénients anormaux. La ville et l'arrondissement doivent agir diligemment dans la planification et l'aménagement de projets d'habitations résidentielles et ne pas créer une situation qui, de manière prévisible, mènera à de nombreuses plaintes à l'égard des activités de l'usine. Dans ce contexte, les inconvénients normaux du voisinage que les voisins sont tenus d'accepter doivent tenir compte

de la vocation industrielle préexistante du secteur. AB Mauri ne peut être tenu responsable de réclamations de troubles de voisinage ou de nuisance résultant de la proximité du Projet à l'usine ou de l'absence de zone tampon.

Enfin, il est important de souligner que si le Projet limite l'utilisation actuelle ou future du terrain d'AB Mauri ou de l'exploitation de l'usine, notamment sous la forme de limites aux opérations ou à la capacité de production, cela équivaldrait à de l'expropriation déguisée.

En espérant le tout conforme, veuillez agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Charles-André Taché
Directeur d'usine