



Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM)

Mémoire déposé à
l'Office de consultation publique de Montréal

20 septembre 2024

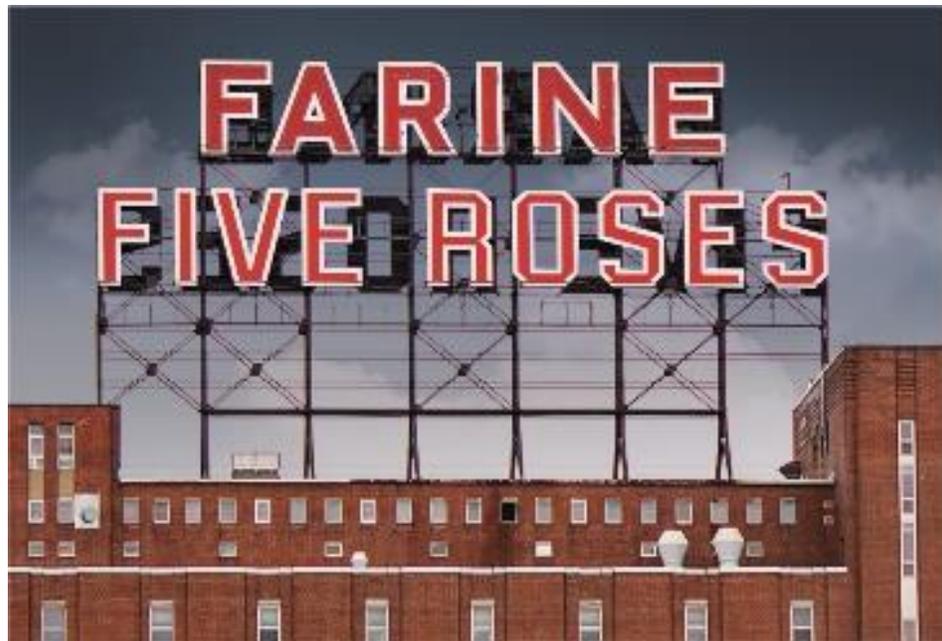




À l’instar de notre participation à la réflexion sur le Plan directeur du secteur Bridge-Bonaventure, ADM se réjouit à l’idée de contribuer à la planification de l’aménagement du territoire de ce secteur dans le cadre du *Projet de règlement sur le Plan d’urbanisme et de mobilité* (ci-après « PUM ») de la Ville de Montréal.

Nous partageons la vision de la ville 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

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. En 2023, ADM a également participé à la consultation publique de l'OCPM sur le projet de plan directeur du secteur Bridge-Bonaventure.



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. Notons l'investissement de 20 M\$ pour le nouveau moulin en 2014 en partenariat avec Investissements Québec ainsi que l'investissement de près de 25 M\$ en cours pour notamment l'ajout d'un silo et la modernisation de certains équipements. 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 en 2023 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)

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.



obligatoire dans la réglementation d'urbanisme qu'adoptera la Ville, ainsi que la gradation des usages, le maintien du camionnage vers ses installations, 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.

À titre de responsable de l'aménagement du territoire, il incombe à la Ville de Montréal de planifier le territoire en tenant compte des contraintes, notamment anthropiques qui y sont présentes. D'ailleurs, la Ville possède tous les outils nécessaires pour y parvenir. La gestion des contraintes implique bien sûr l'application du principe de précaution.

Par conséquent, nous réitérons que l'établissement d'une zone tampon d'au moins 100 mètres est requis et nécessaire pour tenir compte des conditions d'exploitation décrites précédemment par ADM, pour maintenir les possibilités d'intensification des opérations de l'entreprise ainsi que pour limiter les inconvénients (bruit, poussière, vibrations, etc.) à proximité de nos installations pour les futurs occupants résidentiels attendus.

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

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.qc.ca/sites/default/files/pdf/P103/8-12_adm.pdf



Rappelons que l'une de nos recommandations concerne la mise en place d'un mécanisme de divulgation aux futurs résidents, soit : « Que la Ville de Montréal exige des promoteurs un mécanisme de divulgation obligatoire pour les futurs acheteurs et locataires, au sujet des activités industrielles à proximité, du camionnage et des manœuvres sur les voies ferrées susceptibles d'entraîner du bruit, de la poussière et de la vibration. » (Recommandation n°15).

C. Le mémoire de 2023 : nos 12 recommandations reconduites

En 2023, dans le cadre de la consultation publique de l'OCPM sur le projet de Plan directeur du secteur Bridge-Bonaventure et sur un projet de règlement modifiant le Règlement sur le plan d'urbanisme, ADM a soumis un mémoire. Le mémoire est disponible sur le site de l'OCPM au lieu suivant :

https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P123/7-32_ADM%20Agri-industries%20Company_0.pdf

Ce mémoire appuie ADM **appuyait avec réserves** le projet de Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure et énonçait **12 recommandations**. Considérant que le projet du PUM réfère au Plan directeur, lequel n'est toujours pas adopté par la Ville de Montréal, ADM réitère par la présente ces recommandations. De manière générale, le Plan directeur dernier 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 adopté par la Ville et ne peut donc garantir que cette réglementation reflétera le contenu de ce Plan directeur.

Quant à nos recommandations à l'égard du projet de règlement modifiant le Règlement sur le plan d'urbanisme, nous comprenons que la Ville de Montréal ne donnera pas suite à ce dernier. Nous présenterons ainsi nos commentaires sur le projet de PUM dans la prochaine section.

D. Notre position et nos recommandations sur le projet de PUM

ADM **appuie avec réserves** le projet de règlement sur le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville de Montréal.

De manière générale, nous partageons la vision de la ville d'aménager le territoire par « une mixité urbaine productive et harmonieuse » notamment par le maintien et la



consolidation des espaces à vocation économique (PUM, 1.3.3). Nous partageons également la vision de la ville quant au fait que « la mixité doit reposer sur une cohabitation des différentes fonctions et activités, en particulier entre les activités économiques et les milieux sensibles comme les zones résidentielles. » (PUM, 1.3.3).

ADM salue la proposition de la Ville de maintenir ses installations à l'intérieur d'une affectation « Activités économiques » afin de « pérenniser et valoriser les secteurs à vocation économique et y intensifier les activités pour assurer des emplois de qualité et de proximité » (PUM, 5.4.4).

ADM salue également la proposition de la Ville d'introduire des mesures d'atténuation des nuisances et de cohabitation (PUM, 1.3.3) par la définition d'une affectation « Activités diversifiées » aux abords des installations d'ADM où les usages sensibles y sont interdits, et ce, tant du côté de l'arrondissement de Ville-Marie que celui du Sud-Ouest (PUM, 5.4.3). Nous comprenons que cette affectation correspond à la zone tampon de 100 mètres telle qu'expliquée précédemment. Le PUM mentionne d'ailleurs cette affectation « contribue aussi à assurer une transition harmonieuse entre les affectations « Mixte » ou « Résidentielle » et celles où se trouvent des infrastructures ou des activités pouvant causer des nuisances et des risques. » (PUM, 5.4.3).

Par ailleurs, **ADM salue la définition du secteur Bridge-Bonaventure comme un des 96 secteurs d'opportunité de la Ville** où les intentions d'aménagement et de mobilité sont énoncées (PUM, chapitre 4). Nous comprenons que les arrondissements devront adopter leur réglementation en tenant compte du contenu de la fiche synthèse du secteur d'opportunité. La Ville fait le choix de maintenir, pour le secteur Bridge-Bonaventure, la planification à l'intérieur du Plan directeur, lequel, rappelons-le, n'est toujours pas adopté (d'où la raison à nouveau que nous réitérons nos commentaires dans le mémoire soumis à l'OCPM en 2023).

Le projet de PUM résume ainsi le contenu du Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure. On y retrouve notamment les enjeux et les objectifs poursuivis, sans par ailleurs reconduire des éléments fondamentaux du Plan directeur, notamment la zone tampon de 100 mètres aux pourtours des installations d'ADM et la nécessité pour la Ville d'acquérir la rue Mill pour assurer l'accessibilité et la desserte de l'entreprise. À nouveau, la Ville dispose de tous les moyens légaux nécessaires pour procéder à l'acquisition de la rue de Mill de sorte que ce volet ne devrait pas poser de difficultés insurmontables.

Considérant que le Plan directeur n'a aucune portée juridique, et ce, tel que nous l'avons explicité dans notre mémoire de 2023, et que le projet de PUM se limite à un résumé du Plan directeur tout en omettant certains éléments, nous nous retrouvons dans une situation similaire à celle de 2023. C'est-à-dire que si une administration



municipale envisageait de modifier l'affectation « Activités diversifiées » aux abords des installations d'ADM pour une affectation où les usages sensibles sont autorisés, le PUM ne contiendrait alors aucune orientation visant à tenir des contraintes dans l'aménagement du territoire.

Qui plus est, le projet de PUM ne comprend aucune disposition au document complémentaire visant à assurer le maintien des distances minimales et la cohabitation à proximité des industries, outre les contraintes sonores à proximité de certaines infrastructures, ce qui exclut la voie ferrée sur la Pointe-du-Moulin.

Dans ce contexte, ADM soumet que le **projet de PUM devrait être bonifié afin d'inclure les balises minimales pour assurer la cohabitation à proximité de ses installations et la poursuite de ses opérations, tout en maintenant la proposition d'affectation « Activités diversifiées » dans les 100 mètres au pourtour du site.**

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