

MÉMOIRE SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT P-03-025

**Présenté à:
l'Office de Consultation Publique de Montréal**

**Préparé par:
Sylvain Lemarbre**

22 avril 2003

Monsieur le Président,

Je tiens à remercier l'Office de Consultation Publique de Montréal de l'opportunité qui m'est offerte de présenter les recommandations énumérées dans ce document. Ces recommandations touchent les trois (3) points suivants:

- Contrôle de la circulation
- Interdiction de dynamitage
- Type et usage de bâtiment

Le but de ces recommandations est de s'assurer que le projet de règlement P-03-025 modifiant le plan d'urbanisme dans l'Arrondissement de Mercier / Hochelaga-Maisonneuve ci-après appelé "Projet Louis -H. Lafontaine " respecte le climat de calme et de tranquillité du quartier adjacent délimité par la rue Haig à l'ouest, la rue Beauclerk à l'est, la rue Hochelaga au sud et la rue Sherbrooke au nord.

Ce mémoire fait suite aux informations obtenues lors des rencontres suivantes tenues au Centre récréatif communautaire St-Donat situé au 3100 rue Arcand à Montréal:

- Dates de la première partie de la consultation : Lundi 31 mars 2003 et
Mardi 1^{er} avril 2003
- Date de la deuxième partie de la consultation : Mardi 22 avril 2003

Si vous avez des questions ou si des précisions sont requises, n'hésitez pas à contacter le soussigné.

Bien à vous,

Sylvain Lemarbre

TABLE DES MATIÈRES

Mise en contexte	1
1.0 Circulation	1
2.0 Dynamitage	2
3.0 Types et usage des bâtiments	3
Conclusion	4

Mise en contexte

Au départ en 1995 (rappel: période de stagnation du marché immobilier) nos recherches nous amenant à sélectionner le quartier délimité par les rues Haig à l'ouest, Beauclerk à l'est, Hochelaga au sud et Sherbrooke au nord furent basées sur les éléments suivants:

- Tranquillité du secteur car il est "clos" ce qui engendre peu de circulation. Il est aussi délimité par le parc nature de l'Hôpital, arbres matures, proximité d'une école, etc. Bref, pour emprunter le premier commentaire émis par les parents et amis lors de notre emménagement: " la banlieue à la ville".
- Architecture du quartier constituée de bungalows car il s'agissait du type de logement recherché.

Le but de ce mémoire est d'apporter des recommandations qui visent à préserver ces éléments.

1.0 Circulation

Situation actuelle: Il s'agit d'un quartier "clos" i.e. qui se termine via des voies de cul-de-sac sur les rues de Marseilles et Pierre-de-Coubertin. Ceci a pour effet, de limiter le trafic est-ouest. Malgré cela, plusieurs automobilistes (autres que les résidents immédiats du quartier) empruntent régulièrement les rues Émile-Legrand et Beauclerk afin de "sauver" un ou deux feux de circulation de la rue Haig. La ville a d'ailleurs dû installer une interdiction de virage à gauche depuis la rue Sherbrooke direction ouest au coin de la rue Émile-Legrand afin de réduire le trafic aux heures de pointe qui "coupait" au travers du quartier et faisait une course afin de se rendre à l'arrêt au coin de de Marseilles en effectuant un arrêt à "l'américaine" (lire en ralentissant plutôt qu'en arrêtant).

Situation anticipée: Malgré l'étude scientifique de la firme Telsul, nous croyons que cette tendance ira en s'accroissant puisqu'une seule artère desservira l'axe Nord-sud du nouveau quartier. Le problème majeur de l'étude de Telsul a été de comparer des rues semblables, mais pas dans un quartier semblable i.e. un quartier "clos". Avec l'ajout du projet domiciliaire, les véhicules se dirigeant vers l'ouest seront "tentés" de rejoindre les rues Hochelaga ou Sherbrooke direction ouest en passant via de Marseilles ou Pierre-de-Coubertin plutôt que d'effectuer un détour jusqu'à la rue du Trianon et d'être coincé à l'intersection des rues Sherbrooke ou Hochelaga.

Le PPU proposé crée un excellent environnement sans trafic pour le nouveau quartier, mais ne semble pas tenir compte de l'augmentation de l'achalandage dans le quartier adjacent existant.

De plus, quels seront nos recours si les hypothèses retenues et les projections anticipées par Telsul ne se matérialisent pas. Il faut donc penser maintenant à tout ce qui peut être fait.

Recommandations:

- La nouvelle rue du Trianon devrait être une des premières rues complétées par la Ville de Montréal afin de s'assurer que les hypothèses minimales du rapport du groupe T ecsul sur la circulation aient une chance de se réaliser.
- Le PPU devrait être modifié afin de compléter la rue nord-sud adjacente à la rue Beauclerk jusqu'à la rue Hochelaga avec voie protégée de virage à gauche sur Hochelaga direction est.
- Revoir complètement la signalisation sur les rues Sherbrooke et Hochelaga. Il y a actuellement une interdiction de virage à gauche vers la rue du Trianon depuis la rue Sherbrooke direction ouest. Imaginez le refoulement de véhicules que cela occasionnera sur la rue Sherbrooke. Il devrait y avoir construction d'une voie de virage additionnelle ainsi qu'un feu protégé.
- Mettre des feux de circulation à synchronisation variable sur les rues Sherbrooke et Hochelaga entre les rues Langelier et Honoré-Beaugrand afin d'accélérer l'écoulement du trafic et réduire les probabilités de "raccourci" de la part des automobilistes (i.e. synchronisation variable facilitant la circulation en direction ouest le matin et synchronisation facilitant la circulation en direction est le soir)
- Ajouter un nouveau feu de circulation à l'intersection de la rue de Marseilles et de la nouvelle rue nord-sud qui sera à l'est de la rue Beauclerk
- Ajouter un nouveau feu de circulation à l'intersection de la rue Pierre-de-Coubertin et de la nouvelle rue nord-sud qui sera à l'est de la rue Beauclerk

2.0 Dynamitage

Situation actuelle: nous avons la paix, aucune vibration causée par ce type de travail.

Situation anticipée: Étant donné la quantité de roc présent dans le quartier, il est certain que le recours au dynamitage pourrait être tentant pour l'entrepreneur afin d'accélérer les travaux. Voici quelques effets néfastes possibles :

- Peut causer des dommages directs tels des fissures à la fondation ou sur les murs.
- Peut créer des faiblesses à une structure qui peuvent être non-apparentes à priori, mais qui pourraient être dommageables à plus longue échéance et pour lesquelles il est souvent impossible d'en prouver hors de tout doutes les origines.
- Peut faire éclater au grand jour une faiblesse de structure existante qui autrement ne se serait pas produite.

Bien que le représentant d'Axxco inc. mentionne qu'il existe des mécanismes compensatoires, ces derniers sont souvent longs, ardu, coûteux et finissent souvent par être mis de côté.

De plus, un projet de cette envergure, s'étalera facilement sur plusieurs années, imaginez le désagrément d'avoir à subir ces vibrations durant toute cette période.

Recommandations :

- "Prévenons au lieu de guérir" en interdisant dès le départ, via clause contractuelle, le dynamitage pour l'entrepreneur actuel **ainsi** que pour la Ville de Montréal ou pour tous contracteurs ou sous-contracteurs sélectionnés par ces deux intervenants.

3.0 Types et usage des bâtiments

Situation actuelle: il y a actuellement un quartier composé de bungalow et de duplex. Selon Statistique Canada¹ en 1996, Mercier comptait 95 000 habitants répartis dans 39 260 logements privés dont la valeur moyenne était de 111 667\$ (moyenne québécoise de 103 179\$) et où 44% étaient propriétaires et 56% étaient locataires.

Situation proposée: La Ville a modifié son règlement de zonage afin de permettre le développement de bâtiments d'habitation à la place du parc de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine. Nous la félicitons d'avoir voulu créer un étalement progressif afin de respecter la densité du quartier adjacent. Le problème se situe au niveau de la définition du quartier adjacent. Le PPU proposé utilise comme hypothèse de densité, le quartier délimité par les rues Dickson à l'ouest, Beauclerk à l'est, Sherbrooke au nord et Hochelaga au sud. Pourquoi ne pas avoir pris la densité du quartier adjacent i.e. le quadrilatère Beauclerk, Haig, Sherbrooke et Hochelaga (constitué de bungalow et de duplex) qui en plus est de même taille que le nouveau quartier proposé.

Recommandations :

- La Ville de Montréal doit modifier son PPU afin que la rue adjacente à Beauclerk contienne uniquement des habitations de type bungalow et que les rues suivantes contiennent uniquement des duplex de façon à poursuivre "la vrai" densité du quartier adjacent. Il ne devrait donc y avoir AUCUNE habitation type multi-plex de plus de 2 logements et de plus de 2 étages.
- La Ville doit corriger son PPU afin de respecter son propre ratio de 45 logements/hectare² sur le terrain dont la dimension est 25 hectares. Le PPU proposé devrait donc s'assurer de respecter un maximum de 1125 logements (45 X 25) au lieu de 1400.

¹ Source: Statistique Canada - n° 95F0180XDB96001

² Source: information reçue par un des représentant de la Ville de Montréal lors de la scéance d'information du 31 mars 2003.

- Si Axxco Inc. (ou un tiers s'il y a vente d'une parcelle de terrain) décide ou se voit forcé par la Ville de Montréal, les gouvernements provincial ou fédéral d'inclure des logements de nature sociale (ex.: HLM, logement subventionné, OSBL, etc.), le nombre devrait être limité à moins de 10%³ (préférentiellement 5%) afin de s'assurer de respecter le diaspora actuel de la population dans Mercier. Un pourcentage supérieur aurait pour effet d'attribuer une connotation négative au quartier et ainsi avoir un impact négatif sur la valeur future des habitations existantes, ce qui porterait préjudice aux propriétaires actuels.

Conclusion

Dans l'ensemble, le projet présenté par le groupe Axxco Inc. semble de qualité supérieure. De plus, le projet proposé est plus petit, i.e. 900 logements prévus (selon le document déposé à l'OCPM), que le maximum alloué par le PPU de la Ville de Montréal i.e. 1400 logements.

Toutefois, "les affaires étant les affaires" il n'existe aucune garantie que l'entrepreneur ne modifiera pas son projet sans préavis en cours de route si les ventes anticipées ne se matérialisent pas, si les coûts sont plus élevés que prévus, s'il cesse sa pratique d'affaires (ex: faillite), s'il cède une partie ou la totalité des terrains à une tierce partie, etc.

Le but des recommandations émises dans ce rapport visent donc à préserver notre qualité de vie à des niveaux comparables à ceux connus depuis de nombreuses années.

³ Selon les données extraites de Statistique Canada pour le comté de Mercier, on note qu'il s'agit d'un quartier dont le revenu moyen se situe près de la moyenne québécoise.

Méthodologie:

- "Revenu moyen des familles" dans Mercier (en \$ de 1996) = 46 168\$ (Source : Statistique Canada - n° 95F0180XDB96001)
- "Revenu moyen des familles" au Québec (en \$ de 1996) = 42 229\$ (Source : Statistique Canada - n° 95F0180XDB96001)
- "Nombre moyen de personnes par famille de recensement" dans Mercier (1996) = 2,8
- Mesure de faible revenu (MFR) pour une famille de 2 adulte et 1 enfant (en \$ de 1996) = 21 508\$ (Source: Statistique Canada, p.52, No 75F0002MIF2002005 (Note: Le MRF est indépendant de la taille de la communauté Source: Statistique Canada, p.5, N o 98-13 au catalogue - 75F0002M)