

OPINION DE LEMAY

POUR LIBRAIRIE RENAUD-BRAY

**DANS LE CADRE
DU PROJET DE PPU ASSOMPTION NORD**
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

PRÉSENTÉ À
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

14 MARS 2017 – 19H

PLAN DE LA PRÉSENTATION

- 1. Préoccupations et enjeux**
- 2. Le projet de ppu dans un contexte élargi**
- 3. Quelques pistes de réflexion...**

préoccupations et enjeux

UNE COHABITATION PRÉOCCUPANTE AVEC LA FONCTION RÉSIDENTIELLE



PROJET DE PPU ASSOMPTION NORD

Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

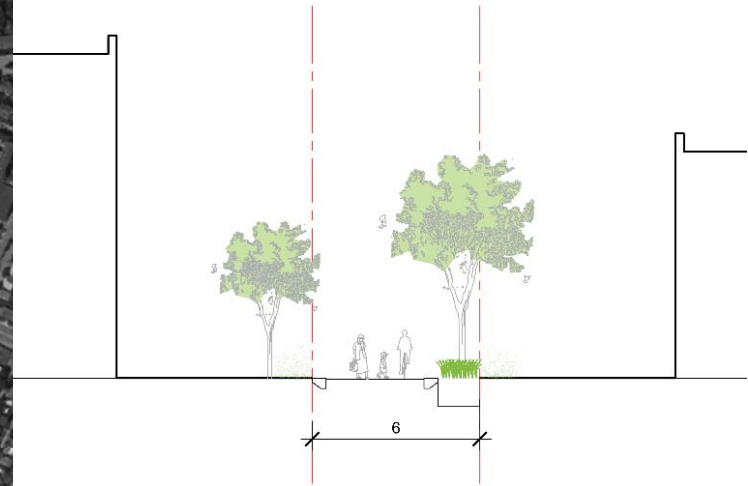
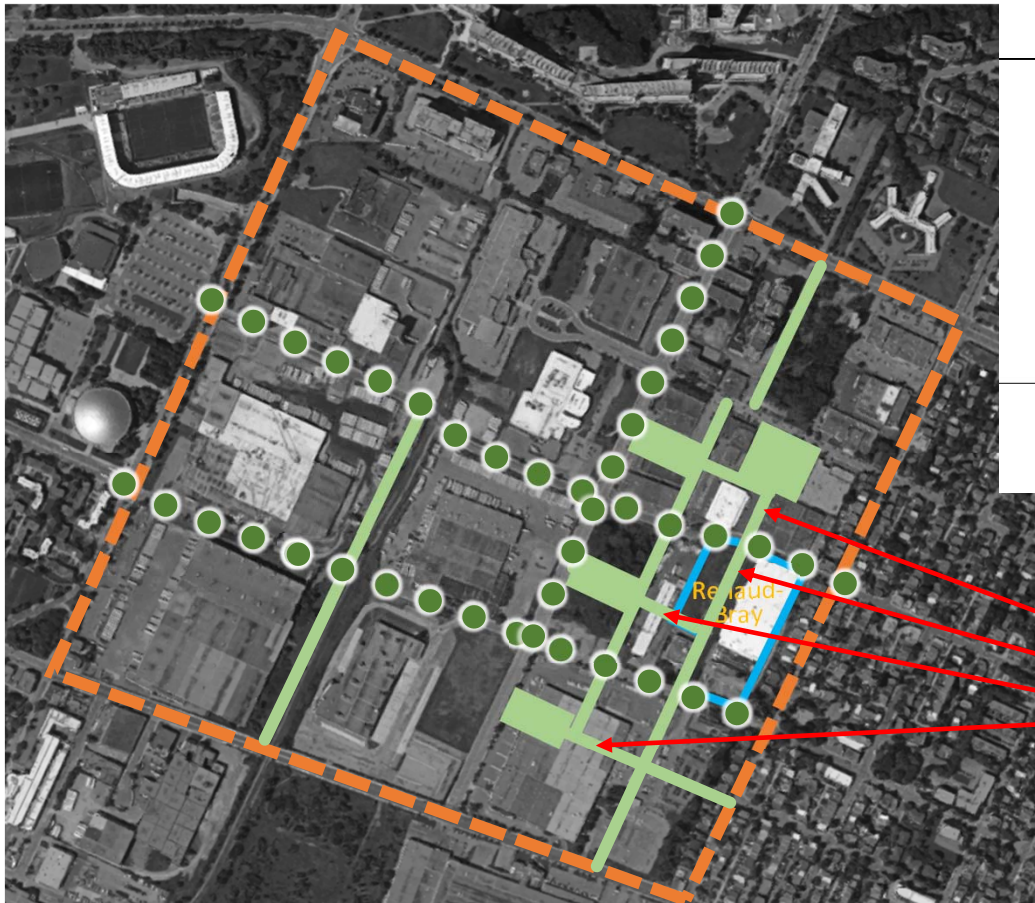
OCPM – SÉANCE D'AUDITION DES OPINIONS

14 MARS 2017

Lemay
pour Librairie Renaud-Bray

préoccupations et enjeux

LE PROJET DE RÉSEAU DE DÉPLACEMENT ACTIF



RÉSEAU SCINDANT DES
BÂTIMENTS ET TERRAINS

préoccupations et enjeux

LA TRANSFORMATION ANTICIPÉE DE LA RUE DE MARSEILLE



14 MARS 2017

Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
OCPM – SÉANCE D'AUDITION DES OPINIONS

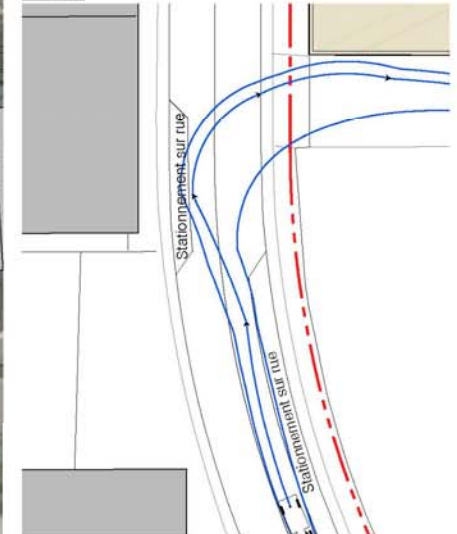
Lemay
pour Librairie Renaud-Bray

préoccupations et enjeux

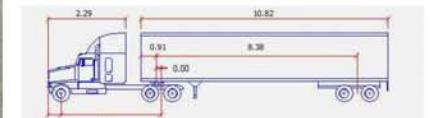
LA TRANSFORMATION ANTICIPÉE DE LA RUE DE MARSEILLE



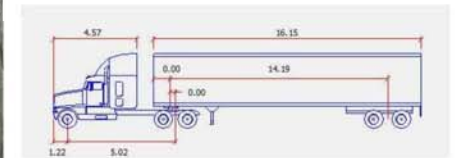
Agrandissement : Accès des véhicules lourds par la rue de Marseille



Légende de Camions



Camion 35', pour accès au quai sur la rue De Marseille

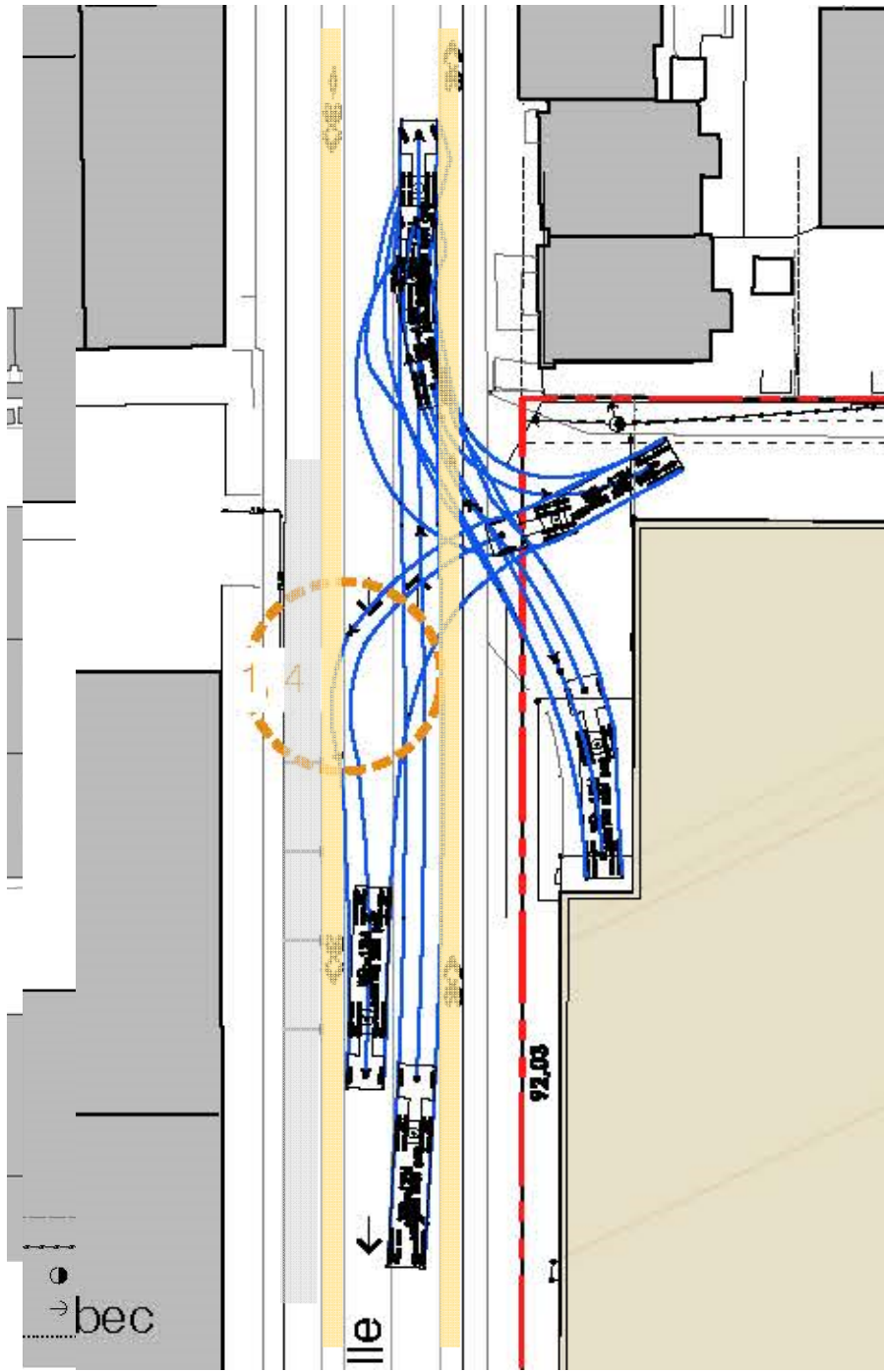


Camion 53'

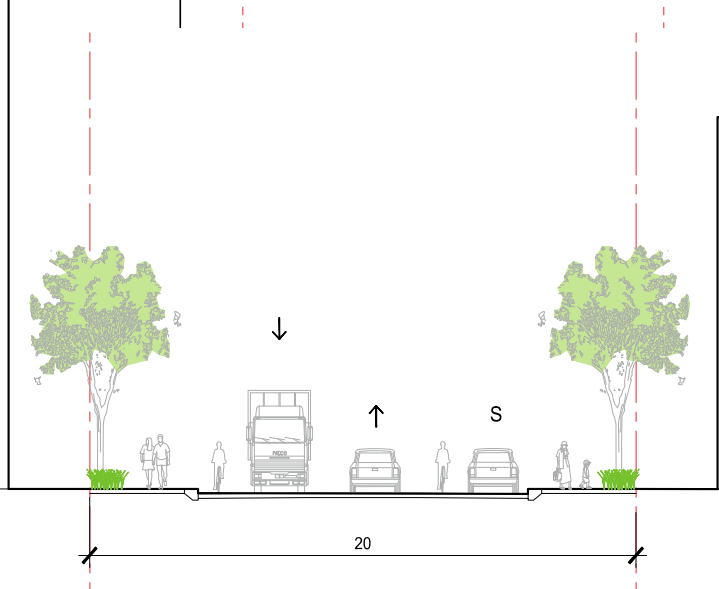
PROJET DE PPU ASSOMPTION NORD
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
OCPM – SÉANCE D'AUDITION DES OPINIONS

14 MARS 2017

Lemay
pour Librairie Renaud-Bray



UE DE MARSEILLE

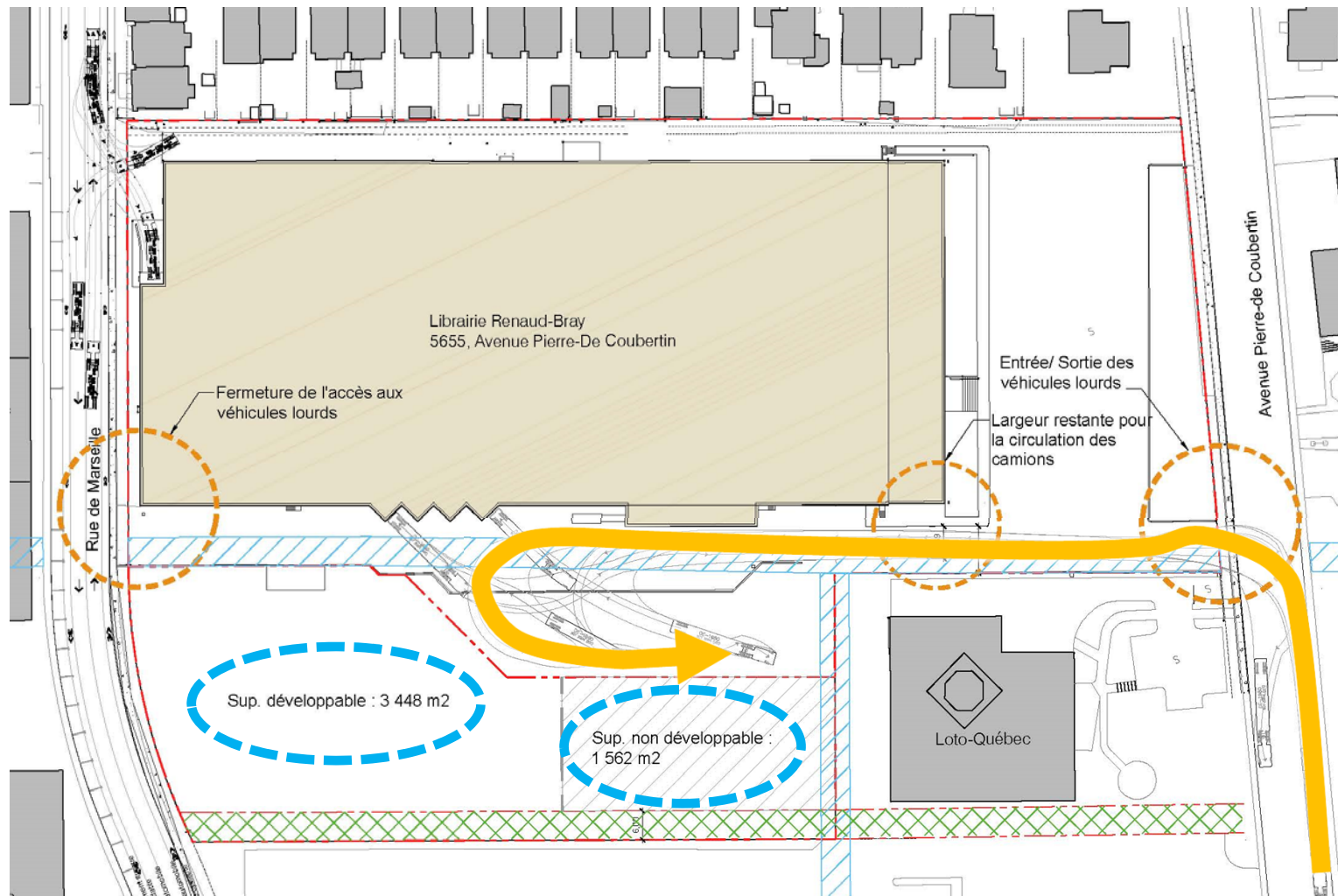


OPTION NORD
 Maisonneuve
 DES OPINIONS

Lemay
 pour Librairie Renaud-Bray

préoccupations et enjeux

LA TRANSFORMATION ANTICIPÉE DE LA RUE DE MARSEILLE



PROJET DE PPU ASSOMPTION NORD

Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

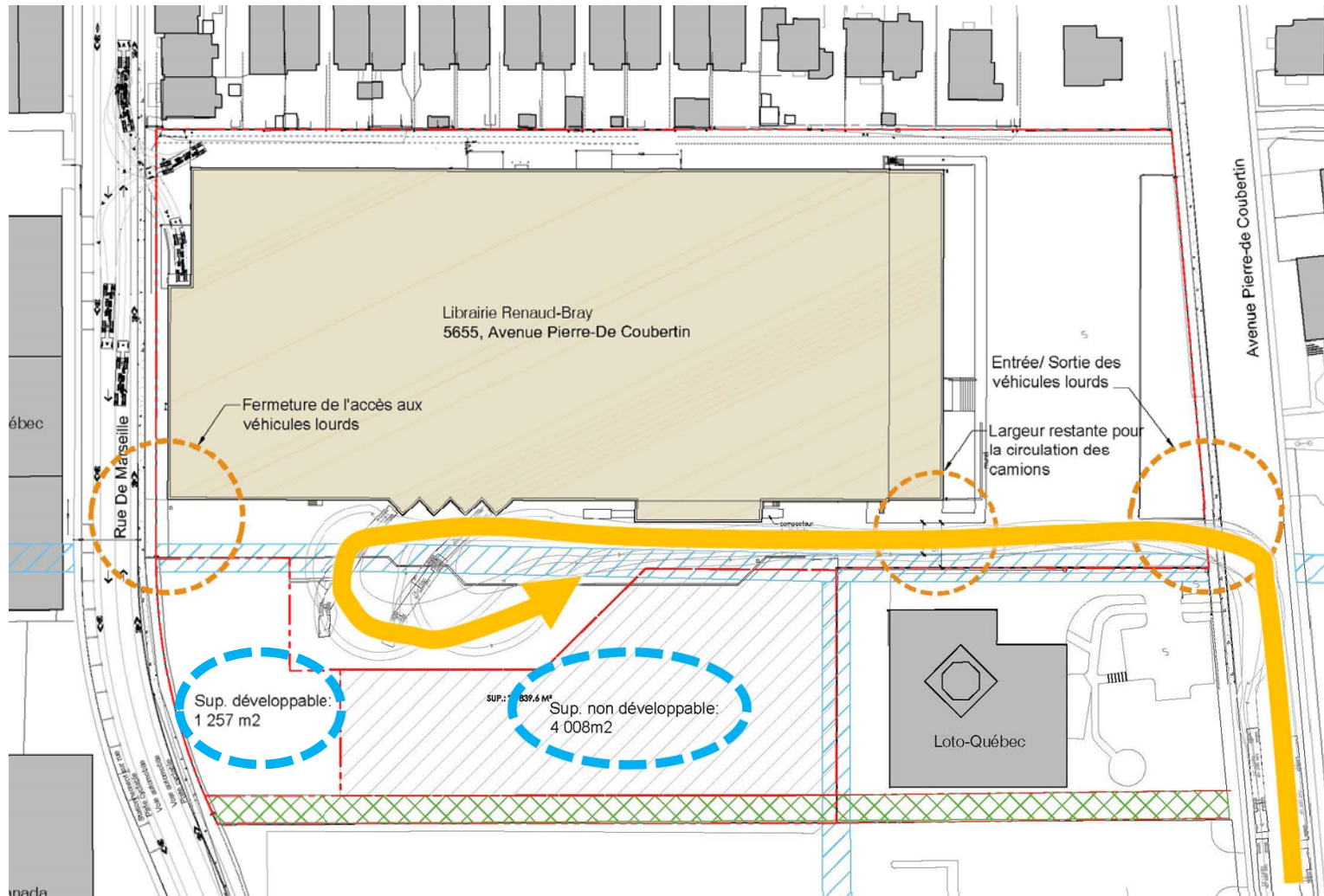
OCPM – SÉANCE D'AUDITION DES OPINIONS

14 MARS 2017

Lemay
pour Librairie Renaud-Bray

préoccupations et enjeux

LA TRANSFORMATION ANTICIPÉE DE LA RUE DE MARSEILLE



PROJET DE PPU ASSOMPTION NORD

Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

OCPM – SÉANCE D'AUDITION DES OPINIONS

14 MARS 2017

Lemay
pour Librairie Renaud-Bray

préoccupations et enjeux

UN RÉGIME RÉGLEMENTAIRE INCONNU

Aucune précision concernant:

- ✓ Les **usages** autorisés ou prohibés
- ✓ Les **mesures de mitigation** projetées
- ✓ Les futures **normes d'implantation**
- ✓ Le régime relatif aux **droits acquis** applicable aux propriétaires qui verront leurs immeubles (**usages et bâtiments**) rendus **dérogatoires**

préoccupations et enjeux

ASSEMBLÉE D'INFORMATION DU 15 FÉVRIER 2017

Des déclarations préoccupantes:

« Juste pour dire qu'actuellement, le réseau de transit où le camionnage est autorisé, c'est les grands axes, donc Hochelaga, Viau, Assomption et Sherbrooke. Et donc sur les petites rues, ce n'est pas autorisé sauf pour se rendre. Ensuite, **la transformation progressive du milieu va faire en sorte qu'il y aura de moins en moins dans le secteur des activités diversifiées où l'industrie ne sera plus autorisée.** Il y aura de moins en moins d'activités qui nécessiteront du camionnage, sauf éventuellement l'activité de livraison pour les commerces. »

« Ça va peut-être être plus des activités industrielles légères qu'on préfère dans le secteur. Mais vous avez le droit de continuer vos activités sur droits acquis, aucun problème. »

« (...) si de Marseille devient peut-être davantage plus locale, **peut-être que les 53' ne pourront plus passer sur de Marseille.** »

« Est-ce que les entreprises comme celle, par exemple, soit d'embouteillage ou de distribution sont considérées comme faisant partie de l'industrie légère? »
« **Non, parce qu'il y a un énorme stationnement de camions de distribution. Donc ça ne serait plus autorisé.** »

14 MARS 2017

PROJET DE PPU ASSOMPTION NORD
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
OCPM – SÉANCE D'AUDITION DES OPINIONS

Lemay
pour Librairie Renaud-Bray

le ppu dans un contexte élargi

DÉCONNEXION ENTRE LE DIAGNOSTIC ÉTABLI ET LES MESURES PROPOSÉES

LE DIAGNOSTIC DU PPU:

Les entreprises présentes dans le secteur Assomption Nord et à ses abords immédiats rassemblent **PRÈS DE 5 000 EMPLOIS:**

- ✓ ±30% : Services publics et administratifs
- ✓ **16% : Transport, entreposage et fabrication**
- ✓ 13% : Services professionnels, scientifiques et techniques
- ✓ 13% : Services en restauration

1000 emplois dépendent du maintien des **activités industrielles du secteur**

le ppu dans un contexte élargi

DÉCONNEXION ENTRE LE DIAGNOSTIC ÉTABLI ET LES MESURES PROPOSÉES

LE DIAGNOSTIC DU PPU:

- ✓ La **moitié** des entreprises se sont établies dans le secteur pour la **localisation stratégique**, soit l'accès direct au **réseau routier supérieur**
- ✓ Les entreprises situées le long de la rue Viau **œuvrent dans les domaines de la fabrication et de la distribution** et témoignent d'une **vitalité économique**

le ppu dans un contexte élargi

DÉCONNEXION ENTRE LE DIAGNOSTIC ÉTABLI ET LES MESURES PROPOSÉES

QUELQUES DONNÉES ADDITIONNELLES (données de 2011) :

- ✓ 61,9 % (25 500) des travailleurs du territoire du CLE d'Hochelaga-Maisonneuve résident sur l'île de Montréal
- ✓ 15,1 % (3 850) de ces travailleurs **résident** sur le territoire du CLE
- ✓ **Le secteur d'activité comptant la plus grande proportion de main-d'œuvre locale est celui du transport et de l'entreposage :**
 - **750 emplois dans le territoire du CLE dont:**
 - **215 (28,9 %)** par des travailleurs habitant le territoire du CLE
 - **85 (11,4 %)** par des travailleurs résidant sur un territoire voisin

➤ **300 travailleurs, soit 40% de toute la main-d'œuvre œuvrant dans le secteur du transport et de l'entreposage, résident à proximité immédiate du territoire couvert par le PPU!**

PROJET DE PPU ASSOMPTION NORD

Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

OCPM – SÉANCE D'AUDITION DES OPINIONS

14 MARS 2017

Lemay
pour Librairie Renaud-Bray

le ppu dans un contexte élargi

DÉCONNEXION ENTRE LE DIAGNOSTIC ÉTABLI ET LES MESURES PROPOSÉES

QUELQUES DONNÉES ADDITIONNELLES :

- ✓ **Croissance anticipée des ménages** dans M-H-M de 2011 à 2036 (selon les données de l'ISQ): **16,9%**
- ✓ Les **besoins en logements** dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve se chiffrent à quelque **11 700 unités**
- ✓ Le PPU prévoit **concentrer 25,6% de la croissance (3000 ménages) anticipée des ménages** pour tout l'arrondissement (**23 Km²**) à l'intérieur **du territoire du PPU** d'une superficie de **0,94 Km²**
- ✓ On veut concentrer **25,6% de la croissance anticipée des ménages sur 4% de la superficie du territoire** de l'arrondissement...au surplus grevé de contraintes!

PROJET DE PPU ASSOMPTION NORD

Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

OCPM – SÉANCE D'AUDITION DES OPINIONS

14 MARS 2017

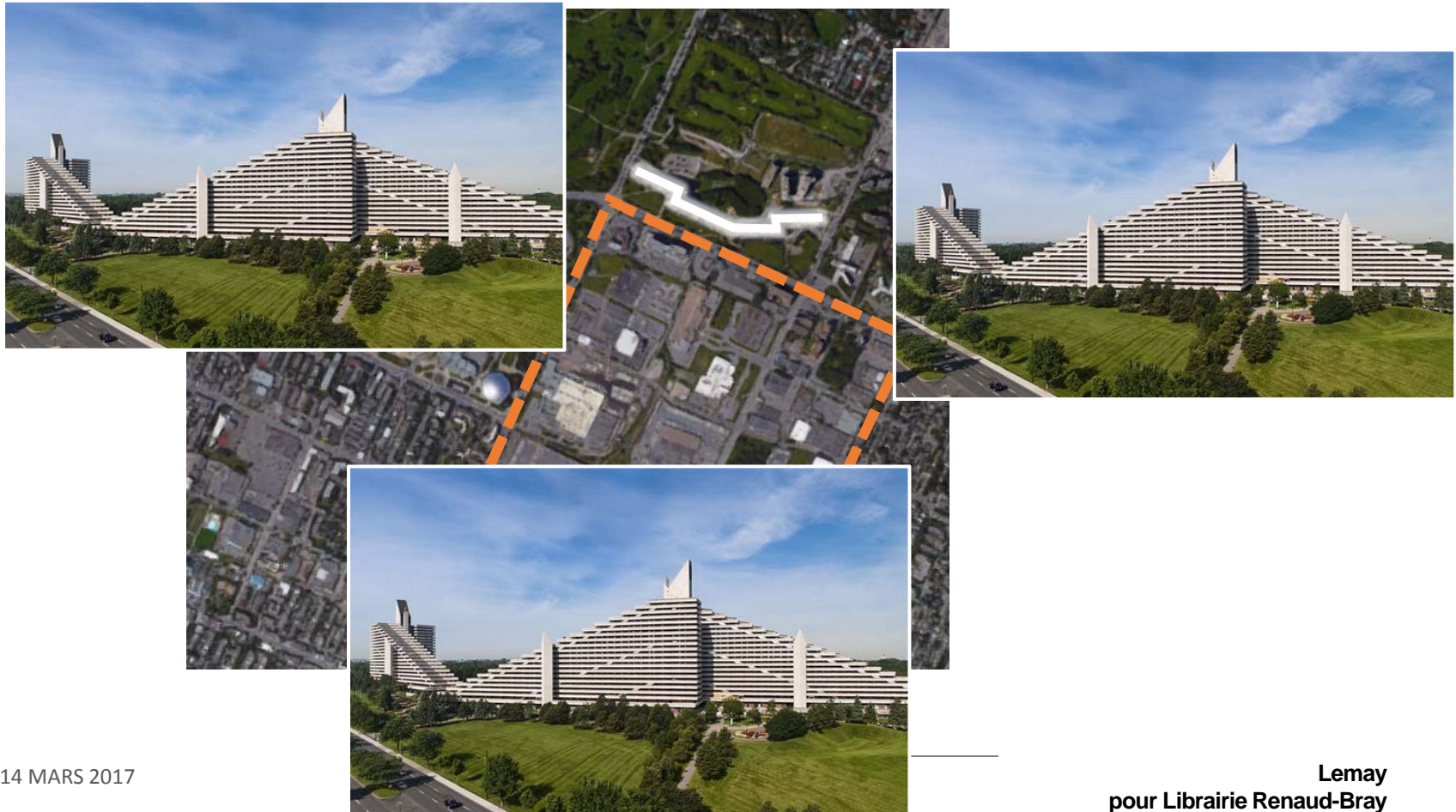
Lemay
pour Librairie Renaud-Bray

le ppu dans un contexte élargi

DÉCONNEXION ENTRE LE DIAGNOSTIC ÉTABLI ET LES MESURES PROPOSÉES

QUELQUES DONNÉES ADDITIONNELLES :

- 3 000 logements = 3 X les pyramides du village olympique



14 MARS 2017

Lemay
pour Librairie Renaud-Bray

le ppu dans un contexte élargi

DÉCONNEXION ENTRE LE DIAGNOSTIC ÉTABLI ET LES MESURES PROPOSÉES

MESURES PROPOSÉES AU PPU :

- ✓ Favoriser un **développement dense et diversifié** aux abords du métro
 - ✓ Assurer une **diversité résidentielle**
 - ✓ **Consolider et diversifier l'économie** locale
 - ✓ Assurer une transition entre les secteurs et une bonne **cohabitation**
 - ✓ Doter le secteur d'un **réseau de sentiers et places** publics sécuritaires
 - ✓ Bonifier le **verdissement** et la gestion durable de l'eau
- **Quel est le lien avec le diagnostic posé???**

le ppu dans un contexte élargi

DÉCONNEXION ENTRE LE DIAGNOSTIC ÉTABLI ET LES MESURES PROPOSÉES

LA VISION :

LE PPU VISE LA CONSTRUCTION DE PRÈS DE 3 000 LOGEMENTS AU COURS DES 20 PROCHAINES ANNÉES, GÉNÉRANT LA VENUE D'ENVIRON 4 400 NOUVEAUX RÉSIDENTS. LA DENSIFICATION DES ACTIVITÉS POURRAIT PERMETTRE D'ACCUEILLIR 1 600 NOUVEAUX TRAVAILLEURS.

➤ **Quel est le lien avec le diagnostic posé???**

le ppu dans un contexte élargi
QUELQUES PISTES DE RÉFLEXION...

La planification enchâssée au PPU Assomption Nord **s'inscrit dans le concept en vogue des aires TOD (155 dans CMM) qui mise sur une formule doctrinale, sans égard aux caractéristiques intrinsèques du milieu d'insertion :**

Station de métro



Nombre substantiel de logements



Milieu convivial (plantation d'arbres + réseau de déplacement actif)



Emplois, commerces et bureaux!

le ppu dans un contexte élargi
QUELQUES PISTES DE RÉFLEXION...

Une analyse attentive du **milieu d'insertion**, montre que le tissu urbain, malgré une certaine déstructuration, **n'est pas mur** pour une telle transformation :

- ✓ Des **entreprises d'importance** (Renaud-Bray, Coke, Natrel, Hydro-Québec, Postes Canada, etc.) qui y sont **encore très actives**;
- ✓ Une **valeur des bâtiments** dans la plupart des cas, **supérieure à celle des terrains (2,32 x supérieure)**;
- ✓ Apparence des bâtiments industriel: de **bonne à très bonne**
- ✓ **Taux de vacance** industriel modéré (**8,5%**): indice de bâtiments désuets **ne répondant plus aux besoins du marché**

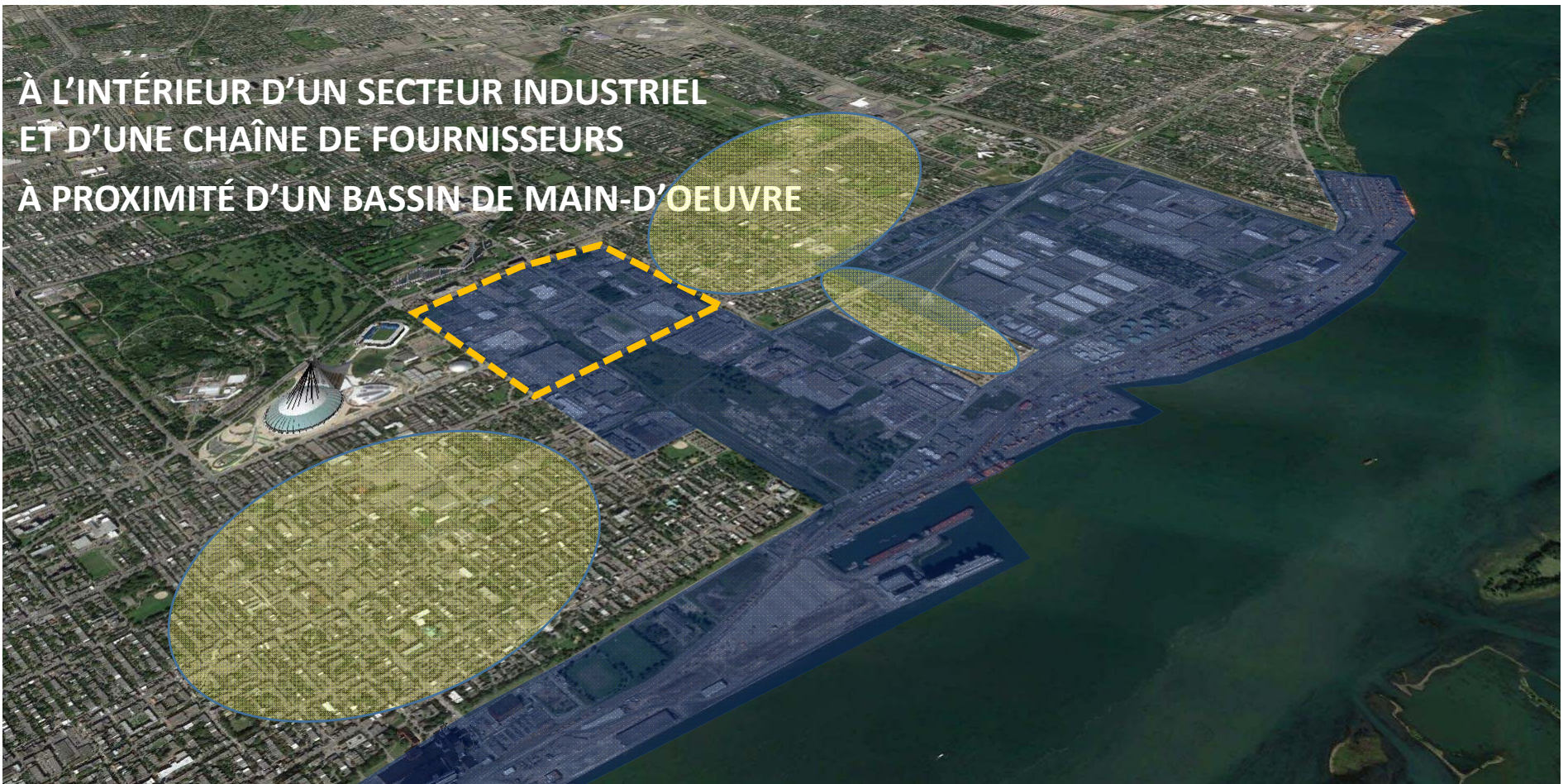
le ppu dans un contexte élargi
QUELQUES PISTES DE RÉFLEXION...

SANS COMPTER QUE :

➤ **Le PPU:**

- ✓ Vise la **disparition** des **activités de camionnage**
- ✓ S'inscrit en **contradiction** avec le projet de **consolidation du réseau routier de camionnage** dans le secteur l'Assomption (**prolongements des boulevards l'Assomption et Souigny** prévus depuis plus de 10 ans au chapitre d'arrondissement du PU)
- ✓ Sème l'**inquiétude** quant à l'**avenir des entreprises déjà établies, génératrices d'emplois pour des résidents du secteur**, qui se trouvent :

le ppu dans un contexte élargi
QUELQUES PISTES DE RÉFLEXION...



À L'INTÉRIEUR D'UN SECTEUR INDUSTRIEL
ET D'UNE CHAÎNE DE FOURNISSEURS
À PROXIMITÉ D'UN BASSIN DE MAIN-D'OEUVRE

PROJET DE PPU ASSOMPTION NORD
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
OCPM – SÉANCE D'AUDITION DES OPINIONS

14 MARS 2017

Lemay
pour Librairie Renaud-Bray

le ppu dans un contexte élargi
QUELQUES PISTES DE RÉFLEXION...



14 MARS 2017

PROJET DE PPU ASSOMPTION NORD
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
OCPM – SÉANCE D’AUDITION DES OPINIONS

Lemay
pour Librairie Renaud-Bray

le ppu dans un contexte élargi
QUELQUES PISTES DE RÉFLEXION...



PROJET DE PPU ASSOMPTION NORD
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
OCPM – SÉANCE D’AUDITION DES OPINIONS

14 MARS 2017

Lemay
pour Librairie Renaud-Bray

le ppu dans un contexte élargi
QUELQUES PISTES DE RÉFLEXION...

LIBRAIRIE RENAUD-BRAY COMPREND MAL ET S'INQUIÈTE:

- ✓ Octroi de **crédits de taxes sur 5 ans pour l'établissement de son centre de distribution** **il y a à peine 2 ans**
- ✓ L'arrondissement prône maintenant la **disparition de cette activité** en projetant de rendre **l'usage dérogatoire** avec pour conséquence :

le ppu dans un contexte élargi
QUELQUES PISTES DE RÉFLEXION...

DES IMPACTS FINANCIERS IMPORTANTS À CONSIDÉRER:

- ✓ Sur le **financement** des entreprises
- ✓ Sur **l'assurabilité** des immeubles
- ✓ Quant à la **possibilité de réaliser des travaux** d'agrandissement et/ou de transformation
 - Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (01-275) :
 - Possibilité d'agrandir 100% de la superficie du bâtiment mais **restreint cette possibilité au rez-de-chaussée et au premier niveau inférieur**
 - un **agrandissement maximum de 40%** de la largeur totale de la façade serait alors permis.

le ppu dans un contexte élargi
QUELQUES PISTES DE RÉFLEXION...

DES IMPACTS FINANCIERS IMPORTANTS À CONSIDÉRER

✓ En cas de sinistre :

- Article 664 du règlement 01-275 : une construction dérogatoire détruite ou devenue dangereuse ou ayant perdu 50 % de sa valeur par suite d'un incendie ou d'une autre cause **doit être reconstruite en conformité avec le règlement DONC :**

FIN DES ACTIVITÉS DE DISTRIBUTION

le ppu dans un contexte élargi
QUELQUES PISTES DE RÉFLEXION

CONCLUSION

- **155 aires TOD** décrétées au PMAD de la CMM : Toutes misent sur un **projet fictif et théorique** d'une **mixité** fondée sur le **résidentiel et l'emploi tertiaire** et attirant ...les **mêmes ménages et emplois potentiels!**
- **Le PPU l'Assomption Nord :**
 - ✓ se distinguerait en misant sur la **transformation** d'un **tissu industriel d'une autre époque** à celui d'un **tissu industriel moderne** axé sur les **besoins des entreprises du 21e siècle**
 - ✓ Assorti d'un **plan d'action** visant à **accompagner les investisseurs potentiels** intéressés à **s'établir ou investir dans le secteur...comme Renaud-Bray!**
 - ✓ Gagnerait à **être revu** et soutenu par une **étude** misant sur les nouvelles **chaines de valeurs industrielles** des **entreprises d'aujourd'hui...et de l'avenir!**

PROJET DE PPU ASSOMPTION NORD

Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

OCPM – SÉANCE D'AUDITION DES OPINIONS

14 MARS 2017

Lemay
pour Librairie Renaud-Bray

MERCI!

14 MARS 2017

PROJET DE PPU ASSOMPTION NORD
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

OCPM – SÉANCE D'AUDITION DES OPINIONS

Lemay
pour Librairie Renaud-Bray