

Commentaires dans le cadre de la consultation publique de la Ville de Montréal sur l'avenir de l'eau

Collectif de résidents du secteur Sainte-Marie dans le quartier Centre-Sud

Septembre 2023

Table des matières

Introduction	2
Contexte	2
Pertinence de l'intervention	4
Enjeux	6
Patrimoine	6
Assurances	6
Utilisation du domaine public	7
Développement	7
Législation et réglementation	7
Financement	8
Gouvernance et transparence	8
Recommandations	8
1. Bassins de rétention	8
2. Domaine public	8
3. Verdissement	8
4. Réglementation	8
5. Législation	8
6. Programme d'adaptation	8
7. Programme de protection patrimonial	9
8. Gouvernance	9
9. Fiscalité	9

Introduction

Les commentaires formulés ici dans la cadre de la consultation sur l'avenir de l'eau à Montréal concernent principalement l'enjeu 3, soit celui d'adaptation et de résilience et notamment le point 3.2 sur la gestion des eaux pluviales.

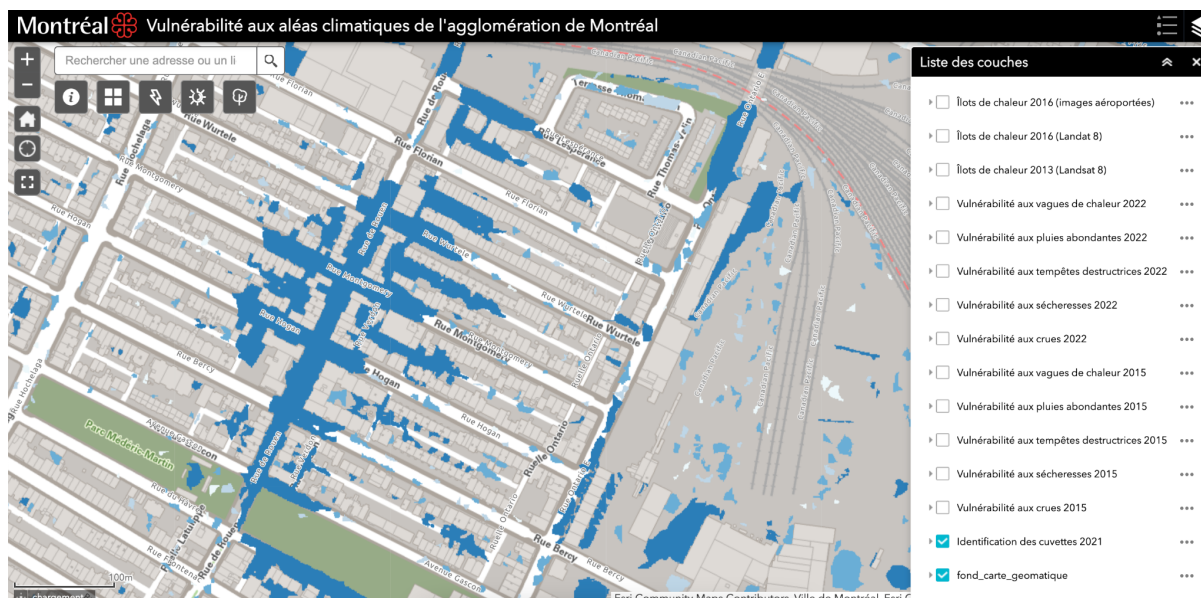
Au cours des pages suivantes, nous témoignerons d'une réalité de terrain qui permettra de répondre aux questions soumise à la consultation, lesquelles se lisent comme suit :

- Quelles mesures devraient être mises en place par la Ville pour aider la population citoyenne à se protéger des conséquences des changements climatiques?
- Comment les propriétaires peuvent-ils contribuer aux efforts de la Ville pour s'adapter à l'augmentation des inondations et des pluies intenses?

Nous formulerons également une série de recommandations et nous enjoignons la Ville de Montréal à les mettre en application dans les plus brefs délais.

Contexte

Nous sommes un collectif informel de résidents, propriétaires de maisons de type shoebox et propriétaires-occupants d'immeuble à logements locatifs du secteur Sainte-Marie dans le quartier Centre-Sud de l'arrondissement de Ville-Marie. Nous sommes malheureusement situés dans une zone de type cuvette, tel qu'identifié sur la carte de vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal, comme plusieurs autres propriétés du quartier.



Nos maisons de type shoebox ont toutes, à quelques exceptions près, été transformées afin d'en faire des milieux de vie complets sur deux étages, considérant l'espace limité de 750 pieds carrés par étage. L'immeuble à logement locatif a été complètement rénové récemment pour augmenter la capacité locative du secteur. C'est donc dire que pour la

majorité d'entre nous vivant dans les maisons de type shoebox, nous occupons l'espace entier du rez-de-jardin / demi sous-sol avec des chambres, des salles de bain, des salles de séjour. Certains ont conservé le garage d'origine, pour répondre à leurs besoins précis. Pour l'immeuble à logement locatif, les sous-sols sont également pleinement utilisés comme des espaces de vie.

La majorité des intersections du secteur possèdent des saillies de trottoir verdies et de nombreuses ruelles sont identifiées comme ruelles vertes. Malgré la dénomination, les efforts de verdissement et d'apaisement de la circulation prennent du temps et beaucoup d'énergie à mettre en œuvre et la plupart de ces ruelles restent somme toute peu perméables.

Carte des ruelles vertes

Entre 2008 et 2016, la SEM a réalisé, avec l'aide de plusieurs partenaires et les résidents, 14 ruelles vertes qui incluent présentement douze panneaux d'interprétation thématiques traitant de différents sujets liés au verdissement urbain. Veuillez noter que l'ordre des ruelles tel que présenté n'est qu'une suggestion de parcours.

1- Des Érables

(de Lorimier-des Érables-Disraeli-Ontario)

2- La Promenade des Arts

(de Bordeaux-de Lorimier-Dubuc-de Rouen)

3- La Rivière

(Parthenais-Harmony-Larivière-de Rouen)

4- La Coulée Douce

(Sheppard-Chapleau-de Rouen-Hochelaga)

5- La Pente Douce

(Chapleau-d'Iberville-de Rouen-Hochelaga)

6- D'Iberville-Chapleau Nord

(Chapleau-d'Iberville-Hochelaga-Sherbrooke)

7- Saint-Amant

(d'Iberville-Frontenac-de Rouen-Hochelaga)

8- La Petite Pologne

(Bercy-Gascon-Hochelaga-Sherbrooke)

9- Passage à Niveau

(Wurtele-Florian-de Rouen-Sherbrooke)

10- L'Échappée Belle

(Wurtele-Florian-Ontario-de Rouen)

11- La Ligne Verte

(Montgomery-Wurtele-Ontario-de Rouen)

12- Ruelle 2016

(Hogan-Montgomery-Ontario-de Rouen)

13- Les Fins Filous

(d'Iberville-Frontenac-Ontario-la Fontaine)

14- Du Bonheur

(Dufresne-Poupart-Logan-la Fontaine)



SOCIÉTÉ ÉCOCITOYENNE DE MONTRÉAL

Pertinence de l'intervention

Le 13 septembre 2022, de fortes pluies ont entraîné des inondations dans plusieurs secteurs de la ville de Montréal, notamment dans le secteur Sainte-Marie du quartier Centre-Sud. Les systèmes d'égout ont été incapables d'absorber la quantité d'eau tombée dans le secteur et toute l'eau qui a ruisselé à partir des points plus élevés comme les rues Sherbrooke et Ontario. Ce faisant, l'eau s'est accumulée dans les rues et ruelles du secteur, faisant

grimper le niveau d'eau à plus de 30cm à certains endroits. À l'intérieur des résidences de 60 à 120 cm d'eau se sont infiltrés.

13 septembre 2022



À partir du moment où les systèmes d'égouts n'étaient plus capables d'absorber l'eau de pluie et de ruissellement, l'eau qui s'évacue normalement par nos toits plats et nos drains gravité n'a pas pu trouver son chemin vers les égouts, provoquant des refoulements dans nos domiciles, et ce, malgré l'existence de clapets anti-retour. Considérant la quantité d'eau qui s'est accumulée sur le domaine public, l'eau s'est également infiltrée par les portes et fenêtres de nos rez-de-jardin ou de nos sous-sols.



Ces inondations ont causé des dizaines de milliers de dollars de dommages à chacune des propriétés affectées. Aucune aide publique n'a été déboursée pour aider les résidents à faire face à la catastrophe, tant du côté du gouvernement provincial (ministère de la Sécurité

publique ou ministère des Affaires municipales et de l'Habitation) que du côté de la Ville de Montréal.

Du côté du ministère de la Sécurité publique, on justifie l'inaction par le fait que l'événement ne se définit pas comme une inondation proprement dite puisque selon la définition du ministère, une inondation est uniquement le résultat du débordement d'un cours d'eau. Du côté du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, on nous dit qu'aucune aide ou indemnisation ne peut être apportée si la Ville n'a pas déclaré l'état d'urgence. Du côté de la Ville de Montréal, on a refusé toute demande d'indemnisation en invoquant le caractère exceptionnel de la pluie. Quand la pluie à caractère exceptionnel devient récurrente (d'autres inondations ayant eu lieu en juin et juillet 2023), vous en conviendrez, elle perd son caractère exceptionnel.

Pour plusieurs d'entre nous, les assurances ont couvert une partie des dommages, mais nous sommes loin du compte total, le tout sans compter les dommages psychologiques, les pertes de revenus et de productivité lié aux absences du travail ou encore le temps de main d'oeuvre individuelle assumée par chacun d'entre nous pour les travaux de nettoyage, démolition et reconstruction. Certains, moins chanceux, n'avaient tout simplement pas de couverture pour ce genre d'incident. De plus, parmi ceux dont les assurances ont couvert les dommages, plusieurs ont depuis été informés par leurs assureurs qu'à l'avenir ils ne pourront plus être assurés puisque la situation reste problématique.

Après plusieurs mois de travaux et de reconstruction de nos milieux de vie en prenant bien soin de les rendre plus résilients aux probabilités de répétition d'événement du genre, nous avons subi à nouveau des infiltrations d'eau dans nos maison à la suite d'inondations liées à l'incapacité du réseau d'égout d'absorber toute l'eau de pluie et de ruissellement. De l'eau s'est infiltrée dans quelques résidences le 16 juin dernier à la suite d'averses et une inondation comparable à celle subie le 13 septembre 2022 s'est produite le 13 juillet 2023 avec une accumulation de plusieurs centimètres d'eau dans les rues et ruelles du secteur.

13 juillet 2023



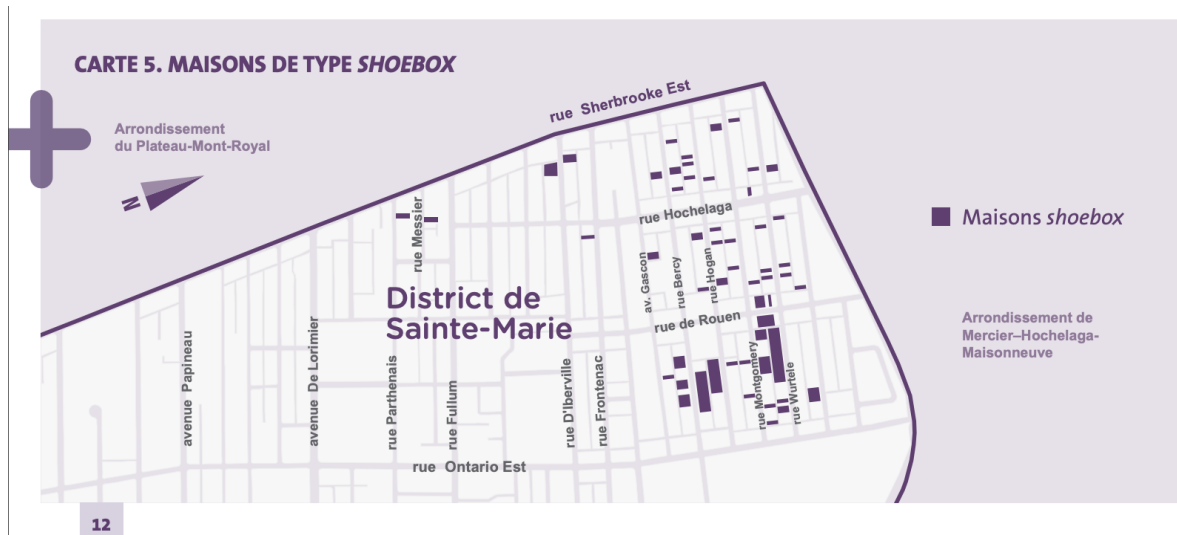
Ayant été touchés à plusieurs reprises au cours de la dernière années par des inondations, nous sommes bien placés pour partager nos observations et identifier des pistes de solutions dont pourrait bénéficier tout le secteur.

Enjeux

Patrimoine

Au cœur du secteur vulnérable aux inondations, nous retrouvons une forte concentration de maisons de type shoebox. Selon [l'énoncé de vision du plan de mise en valeur du patrimoine local](#), « l'Arrondissement reconnaît en la protection et l'occupation du bâti ancien un principe actif du développement durable ».

En ce qui a trait aux shoebox proprement dit, l'arrondissement souhaite « préserver les caractéristiques architecturales d'origine ». Considérant la récurrence des événements pendant lesquels l'eau de pluie et de ruissellement ne peut être captée par le système d'égout, il pourrait être difficile, voire impossible de conserver les caractéristiques architecturales d'origine sans investissements publics. Nous saluons la volonté de l'administration de miser sur la protection du patrimoine bâti comme principe de développement durable et nous souhaitons voir une participation active de la ville afin de soutenir ce principe.



Par ailleurs, prises de façon collective, nos maisons sont classées en tant qu' « ensembles urbains d'intérêt » [selon le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la ville de Montréal](#). Donc non seulement nos shoebox sont individuellement d'intérêt patrimonial, mais l'ensemble est aussi considéré comme un élément patrimonial. Il est donc dans l'intérêt de la Ville de mieux protéger le secteur qui a subi les inondations au grand complet.

Assurances

Compte tenu de la multiplication des événements, la couverture d'assurance a fortement augmenté pour la majorité des propriétaires du secteur. Par ailleurs, certains assureurs refusent tout simplement de couvrir les incidents de type infiltration d'eau provenant du sol.

Considérant le refus de la Ville de reconnaître toute forme de responsabilité et celui du gouvernement du Québec d'apporter une aide aux sinistrés parce qu'ils n'entrent pas dans les définitions législatives, le coût et/ou l'absence de couverture d'assurance devient très problématique. Une solution devra être trouvée avec le concours des pouvoirs publics. Plusieurs villes aux États-Unis, notamment la ville de New York, offrent maintenant des programmes d'assurance spécifiques pour ce genre d'événements.

Nous reconnaissons que la législation sur les assurances n'est pas du ressort municipal, mais nous encourageons la Ville à travailler de concert avec le gouvernement fédéral afin qu'un futur programme national d'assurance contre les inondations réponde de façon adéquate aux enjeux des milieux urbains comme le nôtre.

Rappelons que pendant ce temps-là, les taxes municipales, elles, continuent leur ascension vers de nouveaux sommets. À noter que le plus récent rôle d'évaluation triennal de la ville ne tient pas en compte l'incapacité du réseau à gérer les eaux de pluie.

Utilisation du domaine public

Nous avons identifié deux enjeux liés au domaine public : la largeur des rues et la minéralisation des ruelles. Les rues du secteur sont très larges, ce qui entraîne notamment des enjeux de sécurité puisque les automobilistes roulent plus vite dans des rues larges. Nous invitons la Ville de Montréal et l'arrondissement à une réflexion pour diminuer l'espace dédié à l'automobile sur les rues du secteur en augmentant le verdissement drainant, les zones de rétention ou toutes autres stratégies permettant de ralentir ou empêcher le cheminement de l'eau vers les réseaux d'égout.

En ce qui a trait à la ruelle verte, après une longue bataille, nous avons réussi à obtenir des mesures d'apaisement et de verdissement. Nous croyons que des décisions exécutives devraient cependant être prises afin d'accélérer l'apaisement et le verdissement, pour le bien des résidents et des nombreuses familles du secteur, et ce, également dans plusieurs autres ruelles et rues du quartier, puisque l'eau qui se rend autour de nos résidences arrivent des rues environnantes.

Nous saluons les récentes décisions prises par l'arrondissement et le contrat accordé à la firme Provencher-Roy pour une nouvelle stratégie de gestion des eaux et l'aménagement du secteur et nous attendons avec impatience les plans et surtout les travaux qui vont suivre. Nous saluons également [la récente annonce concernant l'implantation éventuelle de rues éponges](#).

Développement

En raison de la proximité du centre-ville, ce secteur possède un fort attrait pour les développeurs immobiliers. Considérant la pénurie de logement, le développement de nouveaux logements est nécessaire, nous en convenons. Cependant, le modèle de développement laisse peu, voire aucune place au verdissement. Les plus récentes constructions utilisent la quasi-totalité des lots pour les édifices, allant le plus près possible du trottoir de la rue et de l'allée de la ruelle. Nous sommes d'avis qu'il serait également pertinent d'évaluer de réglementer sur l'obligation d'intégration de bassins de rétention dans la construction de nouveaux projets résidentiels.

L'imperméabilisation des surfaces et la minéralisation sont un problème qui se répercutent sur l'ensemble des résidences du secteur. Notons par ailleurs que certains bâtiments à l'abandon, condamnés depuis quelques années (les trottoirs aussi sont condamnés et les saillies de trottoir ne remplissent pas leur rôle de verdissement et de rétention en raison de la compaction des sols dûe au piétinement et au déneigement) et qui sont en plein cœur de la zone de vulnérabilité, pourraient servir de bassin de rétention.

2023



2018



Législation et réglementation

À la suite de l'inondation du 13 septembre 2022, nous avons été plusieurs à effectuer une demande de réclamation auprès du ministère de la Sécurité publique dans le cadre du programme d'aide financière pour propriétaires et locataires lors d'une inondation ou d'un autre sinistre.

Selon l'article 1 du programme, seuls les propriétaires et les locataires de résidences principales qui ont subi des dommages en raison d'un sinistre, sur un territoire désigné par le ministère de la Sécurité publique, sont admissibles à l'assistance financière. Or, les dommages à nos biens essentiels ne sont pas liés à un sinistre admissible puisque notre sinistre est une inondation, mais que selon la loi, une inondation est définie comme le débordement d'un cours d'eau. Ainsi, une inondation urbaine n'est pas automatiquement couverte par les programmes gouvernementaux, tels que des débordements de rivières ou de lacs.

Nous croyons qu'il serait prioritaire pour le gouvernement du Québec de reconnaître légalement le phénomène d'inondation urbaine et de soumettre le phénomène au programme d'indemnisation du gouvernement du Québec. Nous croyons que l'administration municipale devrait porter activement cette demande auprès des pouvoirs publics.

La réglementation municipale permet l'acquisition d'immeubles par l'entremise du programme de droit de préemption. Conscients de la problématique de crise du logement, que nous vivons pleinement dans le quartier, nous croyons tout de même que la ville pourrait utiliser ses pouvoirs pour faire des acquisitions stratégiques pour créer des bassins de rétention. La construction de nouveaux logements en milieu inondable n'est de toute façon pas optimale.

Financement

Les travaux de rénovation ont coûté plusieurs milliers de dollars aux propriétaires-occupants et des pertes de revenus aux propriétaires de logements locatifs. Sans compter les coûts humains non négligeables, nous avons également effectué des travaux extérieurs pour adapter nos cours arrières pour s'ajuster à l'impact des pluies.

Nous croyons que la Ville de Montréal devrait offrir des programmes d'aide à l'adaptation des résidences. Considérant les limites financières et fiscales de la Ville, nous encourageons les autorités municipales à travailler avec les paliers de gouvernement supérieurs pour le financement des programmes d'aide à l'adaptation, par exemple en s'intégrant à des programmes de subvention pour améliorer la résilience aux changements climatiques.

Conclusion

En tant que propriétaires occupants et propriétaires de logements locatifs, nous reconnaissons l'impact des changements climatiques sur les infrastructures municipales et donc sur nos résidences. Nous croyons cependant qu'il est possible d'adapter nos milieux de vie pour atténuer l'impact des phénomènes météorologiques extrêmes.

Nous recommandons la mise en œuvre d'une série de recommandations afin de couvrir l'ensemble des besoins d'adaptation de notre milieu de vie. Les leviers disponibles sont nombreux : réglementation, fiscalité, financement, programmes, etc. Pour nous, chaque pluie est source de stress. Partir au chalet ou en vacances est source de stress. Pour l'instant nous assumons seuls le fardeau de ces inondations. Nous croyons qu'il serait raisonnable de mieux partager la responsabilité.

Recommandations

1. Bassins de rétention

Prioriser la création de bassins de rétention dans les zones identifiées comme potentiellement inondables lors des épisodes de pluie diluviennes, et ce, tant sur des terrains publics que lors des nouveaux développements sur les terrains privés

2. Domaine public

Procéder à une évaluation de l'utilisation du domaine public dans les zones de déversement vers les zones potentiellement inondables afin d'identifier les espaces de rétention possible sur le chemin du ruissellement de l'eau de pluie.

3. Verdissement

Transformer le domaine public à haut potentiel, comme les ruelles vertes, en secteur d'adaptation aux changements climatiques.

4. Réglementation

Réviser et uniformiser les règlements d'urbanisme de l'ensemble des arrondissements de la Ville de Montréal sur la base du [modèle résilient adopté par l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension](#), pour :

- Les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).
- Le zonage
- Les plans d'implantation et d'intégration architecturales (PIIA)

Utiliser le droit de préemption pour faire l'acquisition d'immeubles situés sur des terrains qui pourraient servir de bassin de rétention.

5. Législation

Exiger une révision législative de la définition d'une inondation telle que définie par le gouvernement du Québec afin d'élargir la portée et inclure les inondations urbaines causées par la pluie.

Travailler avec les autres paliers de gouvernement à une révision des lois sur les assurances afin de limiter la possibilité pour les assureurs de ne pas couvrir les dommages causés par les refoulement d'égout et autres inondations

6. Programme d'adaptation

Créer un programme d'appui financier pour d'adaptation des immeubles et résidences par les propriétaires

7. Programme de protection patrimonial

Créer un programme d'appui financier pour les propriétaires pour la protection et la mise en valeur du patrimoine local

8. Gouvernance

Créer une feuille de route pour la transformation des quartiers et assurer une communication transparente de l'état de la situation et de l'évolution de la mise en œuvre des mesures d'adaptation.

9. Assurances, subvention et fiscalité

Mandater la Commission sur les finances et l'administration d'étudier les outils fiscaux et les programmes d'assurances et de subvention qui pourraient être mis en place pour aider les résidents à la ville à s'adapter et accroître la résilience des secteurs vulnérables.

Signataires

- Marc-André Viau, 2199, rue Montgomery
- Marie-Claude Potvin, 2193, rue Montgomery
- Eve Lavoie, 2838, rue de Rouen
- Olivier Vallerand, 2205, rue Montgomery (propriétaire du 2211, rue Montgomery/2800-2802, rue de Rouen)
- Louis Routhier, 2205, rue Montgomery (propriétaire du 2211, rue Montgomery et 2800-2802, rue de Rouen)
- Alice Dufour Thériault, 2222 Wurtele
- Jean-Michel Bonin, 2222 Wurtele
- Joannie Roussin-Morin, 2198 Wurtele
- Xavier Bellomo-Dupont, 2198 Wurtele