

Mme MAUDE FAUTEUX
LA COOPÉRATIVE FAUBOURG QUÉBEC

905

LA PRÉSIDENTE :

910

Bonsoir. Alors, je vais demander à madame Fauteux de bien se joindre à nous en ouvrant caméra et en ouvrant le micro, et en mettant sa présentation à l'écran, puisque nous sommes prêts pour recommencer la deuxième partie de la séance et on prêt pour écouter madame Maude Fauteux.

915

Quand vous êtes prête, on est là, on est à votre écoute.

Mme MAUDE FAUTEUX :

920

Parfait, merci beaucoup. Donc, comme vous l'avez dit je m'appelle Maude Fauteux. Moi, dans le fond, je parle au nom de la Coopérative Faubourg Québec qui est située sur la rue Harmony, donc au 2060, 70 et 80, rue Harmony, mais aussi pour d'autres résidents qui sont la rue Harmony, avec lesquels on s'est rassemblés on a discuté un peu des inconvénients, des préoccupations qu'on avait par rapport à un projet immobilier qui va être construit à côté de notre coopérative, vraiment collé, collé, très près.

925

Donc, c'est ça. Il y a la Coopérative Prince George il y a aussi d'autres résidents de la rue Harmony. On est aussi appuyé par la société écocitoyenne de Montréal, le mouvement Centre-Sud debout et le groupe d'intervention Sainte-Marie.

930

Donc, pourquoi en fait je vous présente ce projet-là aujourd'hui? C'est qu'on est un peu dérangé par le fait que Projet Montréal ne respecte pas ses engagements en donnant un avis favorable à la démolition du bâtiment qui est à côté de nous et à la construction du projet immobilier qui s'en vient.

935 Pourquoi? Parce que bon, les principaux engagements sont de verdir la ville et de
contrer les îlots de chaleur, de mettre en oeuvre une politique complète d'abordabilité durable et
d'exproprier après un certain temps d'inoccupation les propriétaires qui entretiennent mal les
bâtiments dont ils ont la charge ou qui les laissent se dégrader.

940 Nous, ce qu'on aimerait, évidemment on est des grands rêveurs, mais ce qu'on voudrait
absolument ça serait plutôt que cet espace-là soit un espace vert, que ça soit un parc, un terrain
de jeu ou un jardin communautaire, sachant que dans le quartier il y a déjà deux CPE et une
maison des jeunes. Ça, c'est en premier lieu.

945 En deuxième lieu, c'est pour répondre à l'engagement d'abordabilité durable. C'est que
ça soit du logement social, donc une coopérative d'habitations ou un HLM avec des dimensions
qui respectent le voisinage Et aussi, on est préoccupés par la coupe, parce que ce projet-là veut
couper un majestueux peuplier deltoïde. Donc, ce qu'on aimerait ça serait que ce peuplier soit
conservé et qu'il y ait des bandes vertes sur les côtés et à l'avant de l'immeuble.

950 Je vous présente un peu le projet. Donc, le projet actuel est collé sur les immeubles
avoisinants avec une distance d'un mètre cinquante seulement. C'est moins que le deux mètres
de distance qui est demandée en ce moment entre les humains.

955 Et aussi donc, va favoriser une augmentation des îlots de chaleur. Il va y avoir une perte
d'ensoleillement et d'aération.

Lors des consultations on nous a dit qu'il n'y aurait pas de perte d'ensoleillement étant
donné qu'il y a le mur de la Grover qui est derrière nous, mais c'est mal connaître la ville, parce
que la ville, le nord, l'est et l'ouest ne marche pas comme un quadrilatère.

960 Donc, le nord n'est pas vraiment dans le même sens que la rue Harmony et aussi le
projet va occasionner une perte d'intimité, parce que les murs vont être vraiment collés sur le
bâtiment.

965 Donc, je vous montre le bâtiment actuel. Donc, en ce moment il y a quand même un espace entre notre coopérative et le bâtiment qui est là, et il y a aussi David Bercier qui est derrière, donc qui a son bâtiment derrière ici, il y a un espace où il peut aller à sa demeure. Et ce qui va arriver en ce moment avec le projet c'est qu'il y aura un petit espace pour se rendre et le bâtiment va complètement cacher son appartement qui est derrière.

970 Donc, je voulais montrer déjà une problématique qui est dans notre quartier. On s'entend, on est dans le Centre-Sud, dans Ville-Marie, donc, les îlots de chaleur urbains sont assez présents autour du 2080, rue Harmony. Donc, l'idée de construire un autre bâtiment de trois étages ne va pas venir aider au problème, va plutôt l'empirer.

975 Si on regarde dans notre quartier, simplement sur la rue Harmony qui est une toute petite rue qui est située entre Ontario et qui termine à Rouen, il y a déjà quatre projets de condo. Donc, genre un en face de chez nous. Il y en a un qui est en train d'être construit.

980 Le projet qui est prévu va être à côté ici, il y en a un autre que j'ai oublié de mettre sur la carte ici, mais au coin Larivière qui va être construit après celui-là. Et il y en a déjà deux qui sont en haut de la rue Harmony au coin rue de Rouen.

985 Donc voilà. Ça, c'est une de nos préoccupations et la préoccupation majeure c'est la coupe du peuplier ici. Donc, je vous en reparle plus tard, excusez-moi. Je vais vous en parler dans l'historique des consultations.

990 Ce qu'il faut savoir aussi c'est que le bâtiment qui est à côté de notre coopérative a été acheté par les frères Scalea en décembre 2017 et dans les procès-verbaux du comité consultatif d'urbanisme, on dit que l'expertise d'ingénierie structurale a été réalisée en octobre 2019.

 Donc nous, notre question c'est pourquoi la Ville ferme les yeux sur le fait que les propriétaires ont délibérément laissé le bâtiment se détériorer? Donc, on s'entend qu'entre 2017

et 2019 il y a deux ans et pour avoir déjà parlé et avoir visité les voisins en 2017, le bâtiment n'était pas comme ça, il n'y avait pas de dégât d'eau et tout ça, de dommage aussi grave.

995

Par rapport à la consultation, donc le 14 mars 2019 il y a eu un comité consultatif d'urbanisme, dans ce comité-là il disait que le gabarit et la matérialité permettaient une intégration adéquate au contexte de la rue Harmony.

1000

Notre regroupement n'est pas d'accord avec cet argument. Donc, ça ne vient pas du tout respecter les besoins, les préoccupations des citoyens, la demande de logement social, la qualité de vie. Donc, le projet vient vraiment nuire à la qualité de vie.

1005

Malheureusement, le CCU a donné un avis préliminaire favorable à l'unanimité. Ils ont demandé une révision architecturale et demandé un rapport pour assurer la survie de l'arbre.

1010

Donc, le 8 août 2019 il y a le rapport demandé de l'ingénieur en foresterie Ariane Généreux-Tremblay, ce rapport-là a été commandé par les propriétaires. Donc, ils disent que l'arbre est bonne santé, âgé d'environ 80 ans pour une espérance de vie de 100.

1015

Dans la présentation qui nous a été montrée en juillet dernier, on disait : « Par contre, dans le milieu urbain 125 ans. » Donc, ce n'était pas vraiment précis. Et donc, ils ont évoqué aussi qu'il a besoin d'une distance minimale de 12 mètres, donc il y a une coupe d'arbre qui est recommandée par l'ingénieur.

1020

Ici, nous ce qu'on se demande, c'est pourquoi ne pas demander un rapport indépendant. Pourquoi les résultats aussi sont confidentiels et nous questionnons l'estimation de l'espérance de vie de cet arbre. Il n'y a eu aucune objection du CCU à l'abattement du peuplier deltoïde.

Ensuite, le 23 octobre 2019 donc plusieurs citoyens se sont présentés au comité d'étude et demande de démolition. Les commentaires exprimés c'était la volumétrie trop imposante du projet, les gens disaient que le projet ne s'intègre pas bien dans le quartier et nuit à la qualité de

1025 vie des résidents du quartier. On demandait aussi d'inclure davantage d'espaces verts, et on s'inquiétait de l'augmentation des îlots de chaleur.

Donc, le demandeur a été appelé à soumettre un projet de remplacement révisé lors du 13 février 2020. Donc, la coupe du peuplier était maintenue. Ils ont décidé de remplacer par quatre arbres avec des arbustes et des haies de cèdres.

1030 Ici, ce qu'on se demande par contre, est-ce que ces arbres vont vraiment survivre avec l'ombre que le bâtiment va amener?

1035 Vous pourrez voir un peu, ça, c'était les commentaires qu'on avait soumis en 2019. Pourquoi je vous les mets? C'est parce que les mêmes commentaires ont été soumis en juillet et on sent que nos critiques, nos préoccupations n'ont pas vraiment été écoutées.

1040 En juin 2020, j'ai discuté avec Sophie Mauzerolle au téléphone par rapport à notre proposition d'acheter le terrain. Elle disait que c'était trop dispendieux pour la ville de racheter un terrain. Elle indique aussi qu'il n'y a pas de levier pour empêcher la coupe du peuplier et la construction du bâtiment.

1045 Le 15 juin 2020, on avait les mêmes commentaires qu'en octobre 2019 et étant donné que c'était une Webdiffusion, les commentaires ont été lus, mais pas répondus. Puis il n'y avait aucune possibilité de débattre, puisque c'était une Webdiffusion.

1050 Je vous félicite aujourd'hui, on a la possibilité de discuter et je me dis, si une telle démarche est possible de faire, pourquoi on ne peut pas assister, en faire une réunion Zoom comme ça dans les comités d'étude de démolition, pourquoi les commentaires se font à l'écrit et on ne peut pas avoir la possibilité de poser de questions?

À chaque fois, l'article 16 du règlement sur la démolition d'immeubles est invoqué, mais à notre avis, le projet ne respecte pas la qualité de vie du voisinage et les besoins de logements dans les environs.

1055 Finalement, à la fin septembre, mes collègues ont rencontré à nouveau Sophie Mauzerolle qui disait que le projet respecte les règles d'urbanisme. Nous, on a demandé d'avoir accès aux résultats du rapport de contamination et aussi on a demandé une étude d'ensoleillement.

1060 Donc, le 26 octobre dernier on a eu une autre rencontre. Le promoteur menace de retourner au projet initial et d'invoquer une urgence de démolition. Et il n'est pas possible d'avoir accès aux résultats du rapport de contamination.

1065 Donc nous, notre questionnement c'est pourquoi un tel manque de transparence, pourquoi on ne peut pas avoir accès aux informations demandées et aussi pourquoi on vit ce chantage-là dans le fond, face à nos préoccupations qui à notre avis sont légitimes.

Voilà, c'était ma présentation.

1070 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, merci beaucoup. C'est très clair et bien détaillé. Je passe la parole aux commissaires. Est-ce que, Éric vous avez une question?

1075 **LE COMMISSAIRE :**

Oui. Certainement. Donc, merci beaucoup. Bonsoir. Nous, notre commission elle ne se prononce pas sur des projets précis comme vous le savez. Donc on a à faire un rapport un projet de programme particulier d'urbanisme, le PPU des Faubourgs.

1080

Donc, la question toute évidente par rapport à ce que vous venez de nous présenter, quelles seraient vos attentes à l'égard du PPU ou quelles sortes de mesures dans un programme particulier d'urbanisme pourraient être insérées pour répondre à vos préoccupations?

1085

Mme MAUDE FAUTEUX :

Oui. Bien, une des préoccupations c'est qu'il y a un manque d'espace vert dans Ville-Marie puis qu'il y ait vraiment une limite, dans le fond qu'il y ait une limite de projets immobiliers qui peuvent être construits dans un secteur. Donc, de favoriser les espaces verts ou le logement social.

1090

Aussi, qu'il y ait plus de réglementation par rapport à l'abandonnement de bâtiments. Donc, on voit que depuis 2017 le logement a été abandonné puis c'est un argument qui fait en sorte que le promoteur peut dire : « Ah bien, on démolit, on démolit l'immeuble parce qu'il n'est pas récupérable. » Alors, que c'est clairement le promoteur immobilier qui l'a laissé se désagréger.

1095

Puis ce que je trouve déplorable c'est qu'on n'a comme pas d'emprise sur ça pour reprendre le bâtiment ou empêcher la construction. C'est comme si c'était accepté puis il y avait aucune chose qui pouvait être faite.

1100

LE COMMISSAIRE :

O.K. Peut-être une question sur, vous parlez d'abordabilité durable. Pouvez-vous m'expliquer ce que c'est exactement?

1105

1110

Mme MAUDE FAUTEUX :

1115 Bien, pour moi en fait c'est le fait que les logements soient accessibles. Donc, c'est la hausse des loyers, c'est ça, c'est qu'il y ait plus de logements sociaux. Parce que bon, en ce moment, c'est plutôt des condominiums qui sont habités puis on dit : ah ! Bien, il faut du logement, mais en même temps ce n'est pas du logement qui est accessible à tous.

LE COMMISSAIRE :

1120 Comme de conserver un niveau de logement abordable dans le quartier?

Mme MAUDE FAUTEUX :

1125 Oui.

LE COMMISSAIRE :

Merci beaucoup.

1130 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Est-ce que Luba tu avais d'autres précisions ou c'est bon?

LA COMMISSAIRE :

1135 Oui. J'avais une petite question. Vous êtes rentrée dans le détail du projet qui est en voie de développement, mais vous avez aussi mentionné qu'il y avait quatre autres projets de condo sur votre rue. Est-ce que ça a tout été des démolitions, reconstructions ou ça je ne sais pas s'ils sont là depuis très longtemps?

1140

Mme MAUDE FAUTEUX :

1145 En fait, le condo qui est devant chez moi, oui, ça a été un projet de démolition. Avant
c'était une pizzeria qui était là. Donc, la pizzeria a été vendue puis ça a été démolie. Puis la même
chose pour les deux sur la rue Harmony au fond, près de la rue de Rouen, aussi ça a été... Ça, je
ne peux pas m'avancer par contre, mais il me semble que oui, il y a eu une démolition à gauche.
Et ensuite, l'autre projet qui s'en vient c'est un terrain vacant. Donc, non, ça, ça va être une
construction.

1150 **LA COMMISSAIRE :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1155 Merci beaucoup, ça conclut pour cette présentation. Merci beaucoup pour avoir participé
à notre consultation.

1160

Mme ÉLISE TANGUAY
UTILE

LA PRÉSIDENTE :

1165 Alors, on peut maintenant passer, quand madame Tanguay sera prête. Prenez votre
temps. Donc, madame Élise Tanguay pour l'organisme UTILE.

1170