

Montréal, le 20 juillet 2020

Bras longs, oreille sourde : un projet immobilier qui ne tient pas compte des préoccupations citoyennes.

Dans un contexte où Montréal est en pleine crise du logement abordable et où la canicule s'installe de plus en plus fréquemment, il importe de s'opposer à la construction abusive et incessante de projets immobiliers contribuant tout d'abord au phénomène croissant de gentrification (hausse des taxes foncières et des loyers), mais aussi à l'augmentation des îlots de chaleur urbains (ICU) puisque l'épanouissement des arbres et du couvert végétal est ainsi entravé et limité.

Par la présente, les membres de la *Coopérative Faubourg Québec* et autres résidents de la rue Harmony, déclarons que nous nous opposons ardemment à la nouvelle mouture d'un projet immobilier adjacent à nos immeubles, puisque ce dernier ne respecte pas les multiples préoccupations du voisinage. Notons d'abord qu'au cours des dernières années, déjà 4 projets immobiliers de condominiums sont venus chambouler la quiétude de cette petite rue résidentielle du Centre-Sud de Montréal, tout en nuisant significativement à la mixité sociale de ce quartier.

Mercredi, le 15 juillet dernier, a eu lieu la webdiffusion du Comité d'étude des demandes de démolition où la démolition d'un immeuble couvrant environ 25% de la surface du terrain adjacent et la coupe d'un majestueux peuplier ont été approuvés pour permettre la construction d'un projet immobilier couvrant 70% de la superficie. Une période de consultation écrite s'est préalablement tenue du 22 juin au 6 juillet. Nos commentaires ont été résumés et lus, mais aucun membre du comité n'a considéré nos préoccupations et questions. Nous avons assisté muet à cette présentation sans la possibilité d'interagir, de demander des précisions ou des justifications. Le projet a été approuvé sans aucune modification et nous comptons aller en appel. Depuis 2017, le propriétaire a acheté la bâtisse et l'a laissée se dégrader : dégât d'eau, incendie suspect, bris et dommages, etc. De plus, les résultats du rapport de contamination du sol qui justifient la coupe du peuplier apportant de la fraîcheur sur la rue Harmony demeurent secrets.

En plus de faire la sourde oreille aux enjeux soulevés par les citoyens, l'administration de *Projet Montréal* trahit jusqu'à maintenant plusieurs engagements de son programme qui consistent notamment à « verdir la ville et à contrer les îlots de chaleur », à « mettre en œuvre une politique complète d'abordabilité durable » ainsi qu'à « 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 »¹.

Si la Ville de Montréal avait une réelle volonté politique, elle rachèterait ce terrain pour y créer un espace vert, tel qu'un parc, un jardin communautaire ou un terrain de jeux (considérant qu'il y a deux centres de la petite enfance et une maison des jeunes à

¹Projet Montréal. (2017). *Programme 2017*, p. 13, 31 et 25. Récupéré de [https://d3n8a8pro7vhmx.cloudfront.net/projetmontreal/pages/1985/attachments/original/1506441373/Programme_final.pdf?1506441373]

proximité). Elle s'opposerait à la coupe du magnifique peuplier deltoïde (un patriarche âgé d'environ 70 ans) puisqu'il représente une perte monumentale au niveau du cachet et de l'écosystème de la rue (faune, végétation) ainsi qu'une augmentation directe des îlots de chaleur urbains (ICU) dans l'arrondissement. Elle prioriserait un projet de logement social dont les dimensions respecteraient les préoccupations du voisinage. En dernier lieu, elle exigerait au moins que ce projet de « maisons de ville » préserve une part significative de la verdure actuelle du terrain en incluant une ou des bandes vertes sur les côtés et/ou à l'avant de l'immeuble, de manière à pouvoir y planter de nouveaux arbres qui profiteraient à tout le voisinage.

Or, ce n'est pas le cas. Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de Ville-Marie a émis un avis favorable à la demande de démolition pour construire un bloc « monolithique » qui sera collé sur les immeubles avoisinants les séparant d'1m50 seulement. En plus d'une augmentation des ICU, ce projet entrainera une importante perte d'ensoleillement et d'aération, en plus d'une perte d'intimité. Cela menace d'occasionner une dépréciation du bon voisinage et de la vie de quartier, à cause d'une dégradation globale de la qualité de vie et de la santé mentale des voisins plus ou moins immédiats.

Nous souhaitons que cette lettre puisse mettre un frein à la construction d'un projet immobilier qui ne tient que trop peu compte des préoccupations des résidents du quartier. Nous estimons être en droit d'exiger que les personnes qui ont été élues respectent leurs promesses et leur programme politique, qu'elles fassent preuve de plus d'écoute et de moins d'insouciance et qu'elles œuvrent à préserver les « îlots de fraîcheur » ainsi que tout ce qui contribue à l'essence et à l'unicité de notre quartier !

Pour plus d'information, veuillez contacter un-e des membres de la *Coopérative Faubourg Québec* :

Francis Boucher : francisboucher1@hotmail.com / (581) 996-7422
et / ou

Maude Fauteux : societariat.coop.f@gmail.com / (514) 264-7926
et / ou

Denis Hébert : denis.hebert@hotmail.com / twitter@GeoPop
et / ou

Antoine Tardif : coopfaubourg@gmail.com / 438-886-0098

Pour signer notre pétition :

https://www.petitionenligne.net/pour_que_la_mairesse_valerie_plante_et_projet_montréal_respectent_leurs_promesses_en_empechant_un_projet_immobilier_qui_ne_favorise_pas_le_verdissement_de_montreal_et_le_logement_abordable

Montréal, 11 septembre 2020

Le Comité Sociétariat de la Coopérative Faubourg Québec
101A - 2060 Harmony
Montréal, Qc, H2K 3P8

**Objet : Lettre d'appui des membres du conseil d'administration
dans le dossier du 2086-2092 Harmony**

Récemment, la *Coopérative Faubourg Québec* a contacté la directrice de la Société écocitoyenne de Montréal (SEM) afin de solliciter l'appui de l'organisme dans le dossier du 2086 – 2092 rue Harmony. Nous en avons pris connaissance le 4 août dernier lors d'une réunion du conseil d'administration de la SEM. Les administrateurs ont décidé à l'unanimité d'appuyer la *Coopérative Faubourg Québec* dans leur recherche d'une solution écologiquement et socialement acceptable.

Le Centre-Sud est actuellement à un tournant charnière de son existence car il suscite la convoitise de moult promoteurs immobiliers et de la Ville, qui y voit un lieu propice à la densification de sa population sur ce territoire. Cependant, toute densification ne doit pas se faire à l'encontre des engagements de Projet Montréal de « verdir la ville et à contrer des îlots de chaleur », « mettre en œuvre une politique complète d'abordabilité durable » ainsi qu' « 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 ». Or, ce projet ne rencontre aucun des objectifs du programme de Projet Montréal. Ce propriétaire a sciemment laissé dégrader le bâtiment de deux logements historiquement typiques des résidences ouvrières au point où la démolition s'imposait et, avec elle, la perte d'un peuplier mature qui aurait encore de longues années à jeter son ombre sur la chaleur de la ville.

Or, à la dernière session du Comité d'études des demandes démolition (CEDD), aucun membre du comité n'a ni tenu compte des engagements de Projet Montréal ni n'a porté attention aux commentaires et inquiétudes soulevés par les citoyens avant d'approuver ce projet.

Nous ne pouvons que déplorer cette décision du CEDD. Elle va à l'encontre du programme du Projet Montréal et de la mission de la SEM. Elle ouvre la porte à un développement immobilier tous azimuts dans le Centre-sud sans se préoccuper des impacts sur les résidents actuels et de l'accroissement des îlots de chaleur.

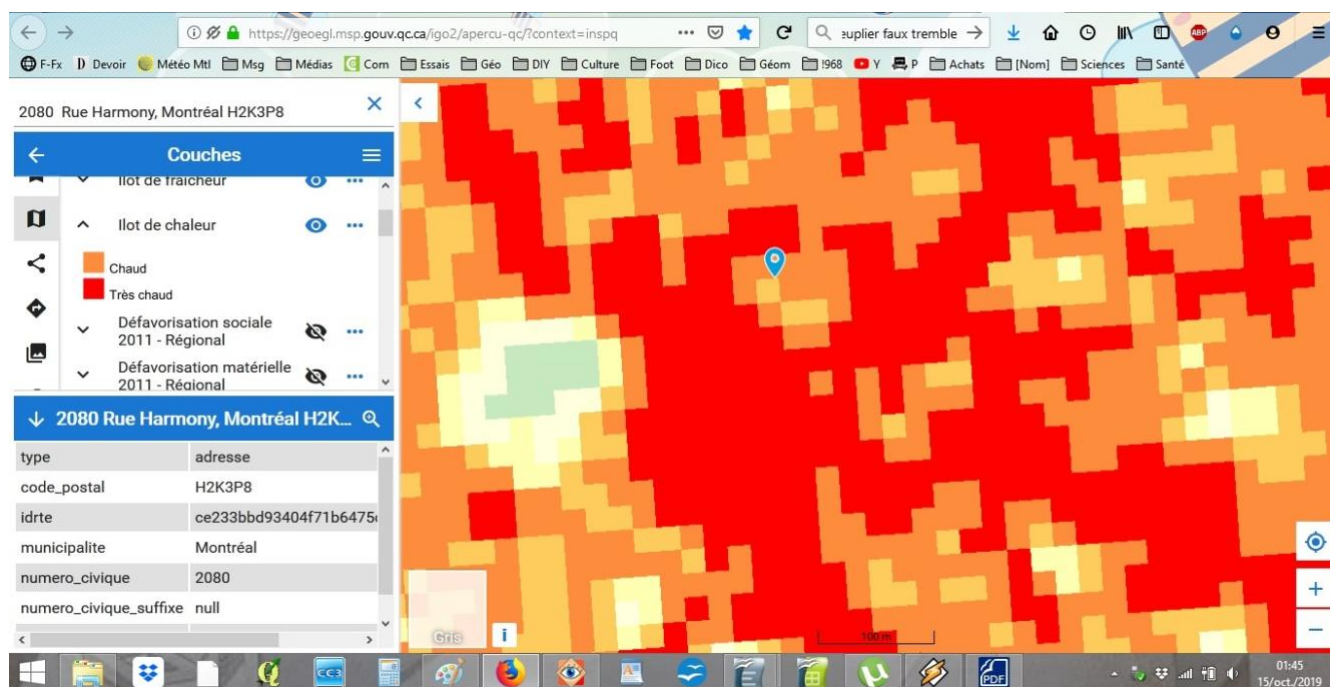
À titre d'administrateurs de la SEM, nous tenons à vous exprimer notre désaccord avec le projet 2086 –2092 rue Harmony dans sa mouture actuelle et nous nous rallions à la proposition de la *Coopérative Faubourg Québec* de créer un espace vert sur cet emplacement.

Veuillez recevoir nos sincères salutations.

Le conseil d'administration de la SEM :

- *André Gagnon, président*
- *Marie-Hélène Gauthier, vice-présidente*
- *François Desaulniers, trésorier*
- *Gilbert St-Arnaud, secrétaire*
- *Barbara Ulrich, administratrice*
- *Anne Évangéline Le Blanc, administratrice*
- *Marianne Forgues, administratrice*

Îlot de chaleur urbain autour du 2080 rue Harmony

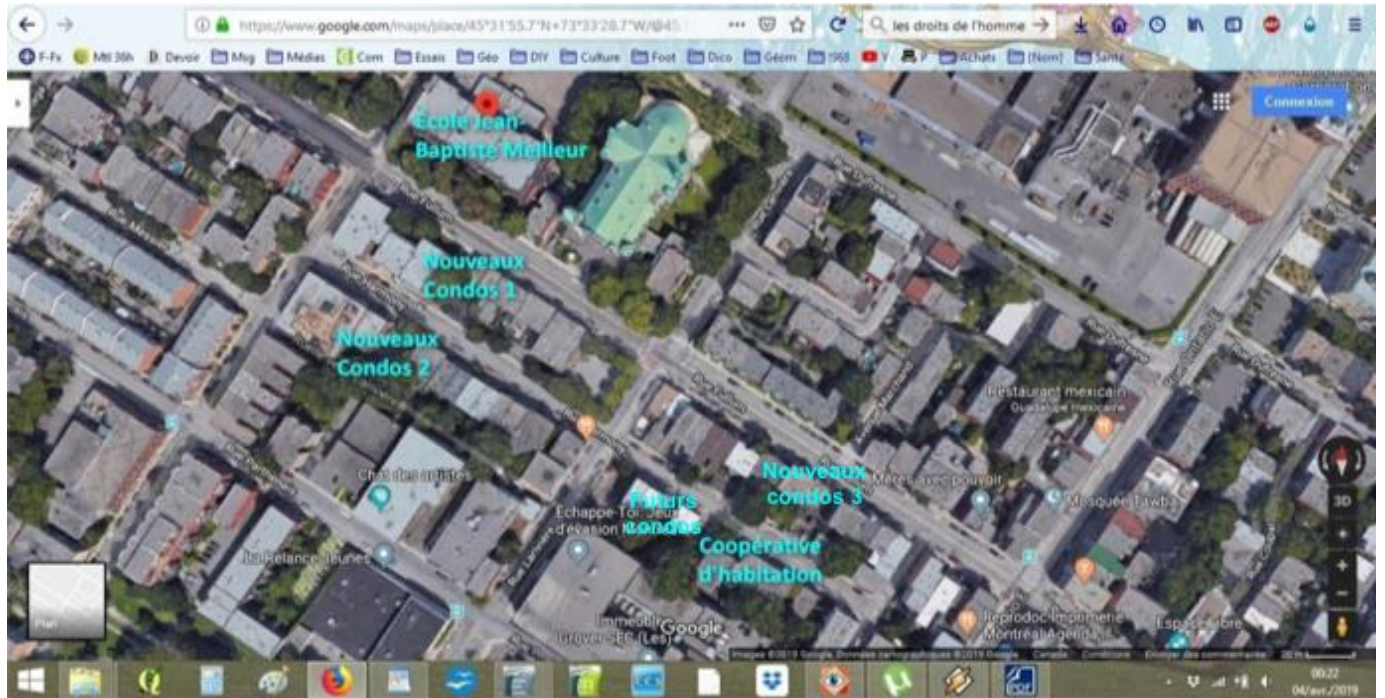


<https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo2/aperçu-qc/?context=inspq>

« On reconnaît de plus en plus que les vagues de chaleur sont une source de morbidité et de mortalité chez les résidents des villes en zone de climat tempéré, comme celui de Montréal. La chaleur a non seulement des effets directs sur la santé, comme l'épuisement et le coup de chaleur mais, plus important encore, elle a des effets indirects, comme la mortalité par maladie cardiovasculaire chez des personnes déjà atteintes de maladies chroniques. De plus, d'autres groupes de la population courent aussi plus de risques de souffrir de problèmes de santé liés à la chaleur, soit les personnes âgées, les jeunes enfants ou les personnes vivant seules sans réseau de soutien. Également, avec la fréquence accrue des vagues de chaleur due au réchauffement planétaire, ce problème de santé publique ira dans les années futures en augmentant ».

Régie régionale de la santé et des services sociaux de Montréal centre - "Quand il fait chaud pour mourir", Communiqué c2069, 3 juillet 2002, Montréal.

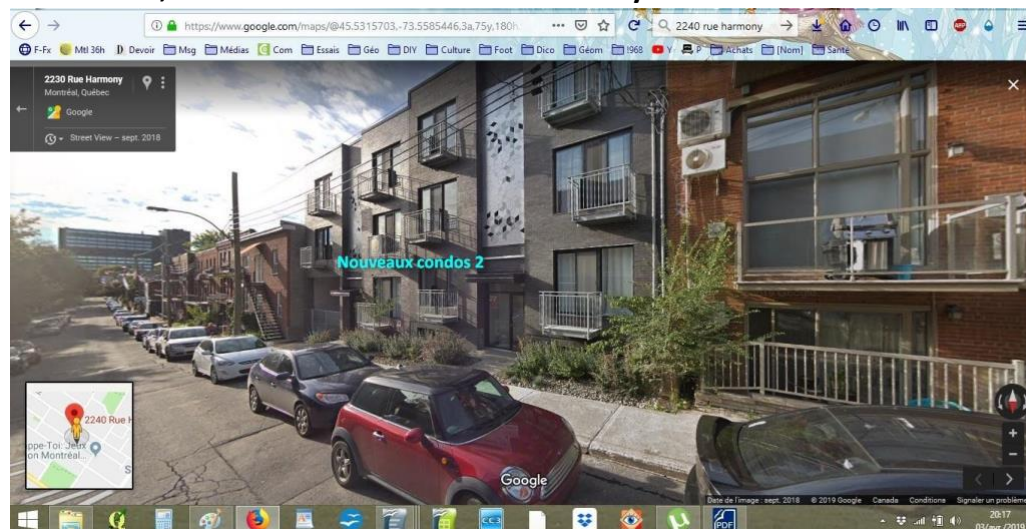
Emplacement de la coopérative et des nouveaux condos



Nouveaux Condos 1, sur la rue Harmony et sur la rue Fullum en arrière plan



Nouveaux Condos 2, sur le côté ouest de la rue Harmony





COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

2086 à 2092, rue Harmony

Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité

Présentation par Thomas Fontaine, architecte

15 juillet 2020

Comité d'étude des demandes de démolition (C.E.D.D.)

Rôle

- Composé de résidents de l'arrondissement
- Membres du comité consultatif d'urbanisme
- Demande d'autorisation de démolition doit être accompagnée d'un projet de remplacement conforme au Règlement d'urbanisme
- Le CÉDD dispose d'un pouvoir **décisionnel** à utiliser en tenant compte des considérations prévues au Règlement sur la démolition d'immeubles CA-24-215

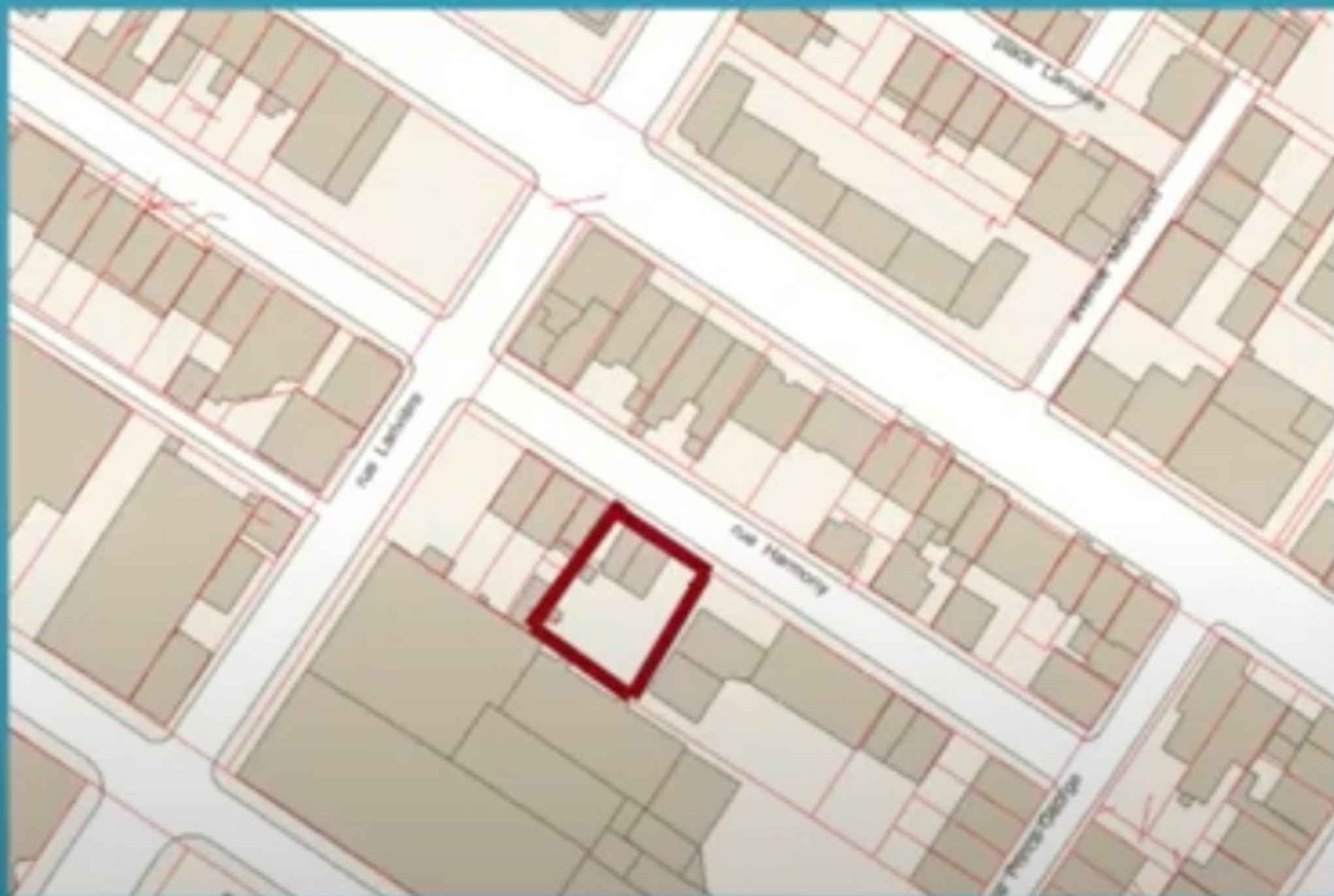
Comité d'étude des demandes de démolition (C.E.D.D.)

Rôle

- Composé de résidents de l'arrondissement
- Membres du comité consultatif d'urbanisme
- Demande d'autorisation de démolition doit être accompagnée d'un projet de remplacement conforme au Règlement d'urbanisme
- Le CÉDD dispose d'un pouvoir **décisionnel** à utiliser en tenant compte des considérations prévues au Règlement sur la démolition d'immeubles CA-24-215

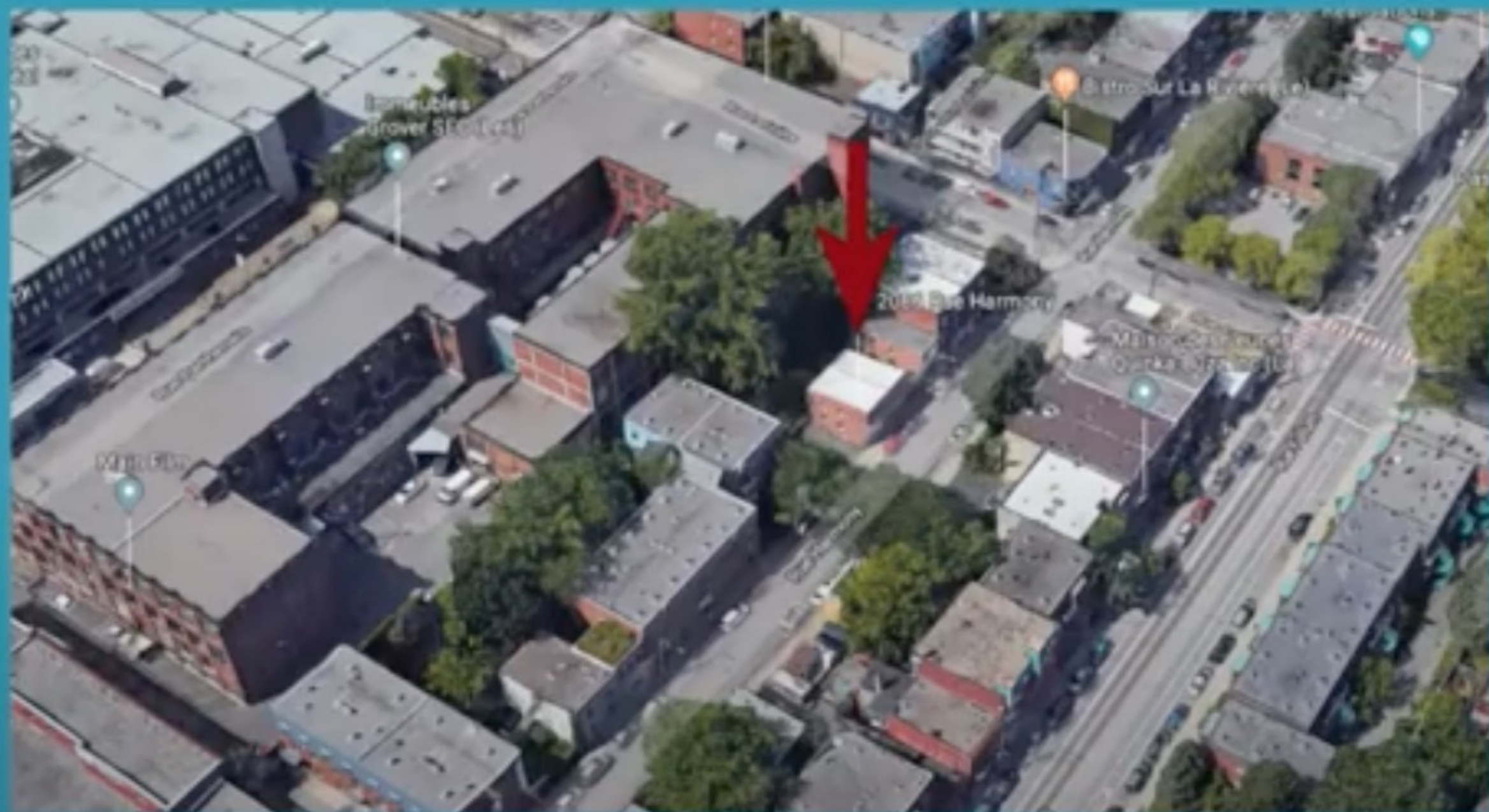
Emplacement

2086 à 2092, rue Harmony



Emplacement

2086 à 2092, rue Harmony



Situation actuelle

- Bâtiment résidentiel de 2 étages ;
- Construction vers 1900 ;
- Structure de bois et fondations de moellons, avec toit plat ;
- Visite de la division de l'urbanisme de l'arrondissement le 8 mars 2019: le bâtiment est inoccupé.



Situation actuelle

- Photo du bâtiment existant



Situation actuelle

- Photo du bâtiment existant



Contexte

- Photo du bâtiment existant

2. RUE HARMONY, CÔTÉ OUEST - VUE DU 2086-92 RUE HARMONY ET SES VOISINS EXISTANTS



Contexte

Étude historique produite par Bishai Duchesne architectes en décembre 2018

Demande de permis de démolition
2086-92 RUE HARMONY



Contexte

Extrait de l'étude historique: plans anciens



Atlas of the City of Montreal and Vicinity, Montréal,
Chas. E. Goad Co., 4 vol.,
1912-14.



1926

Contexte

Extrait de l'étude historique: plans anciens



1939



1949

Contexte

Extrait de l'étude historique: plans anciens



1977-90

Intérêt patrimonial

Avis de la division de l'urbanisme

L'intérêt patrimonial du 2086-2092, rue Harmony repose sur :

- sa valeur historique, qui **témoigne d'une époque du développement** du quartier Sainte-Marie au tournant du XXe siècle, avec son gabarit typique des bâtiments ouvriers de l'époque ;
- Intérêt paysager par la présence d'un **arbre de grandes dimensions** en cour arrière.



Contexte

Photos intérieures



Historique du dossier

Cheminement de l'autorisation

Mars 2019 Présentation préliminaire au CCU – avis favorable, mais demande que le projet soit présenté à nouveau ;

Août 2019 Présentation préliminaire au CCU – avis favorable conditionnel ;

Octobre 2019 CEDD – report de la décision ;

Février 2020 Présentation préliminaire au CCU – avis favorable, mais demande que le projet soit présenté à nouveau ;

Mai 2020 Présentation préliminaire au CCU – avis favorable conditionnel ;

CEDD octobre 2019

Principaux commentaires

Les commentaires exprimés ont trait, entre autres :

- *à la hauteur du bâtiment;*
- *à la volumétrie trop imposante du projet de remplacement comparativement aux bâtiments voisins;*
- *à l'architecture générique du projet;*
- *au fait que le projet de remplacement occupe quasiment la totalité du terrain;*
- *au manque d'ensoleillement que pourrait occasionner le projet de remplacement dans le quartier;*
- *au fait que le projet de remplacement ne s'intègre pas bien dans le quartier;*
- *au risque que le projet nuise à la qualité de vie des résidents du quartier;*
- *aux inconvénients liés à l'achalandage occasionné par l'augmentation du nombre de logements;*
- *au besoin d'inclure des espaces verts ou même des toits verts dans le projet de remplacement;*
- *au fait que le projet risque d'augmenter les îlots de chaleur dans le secteur;*
- *à l'importance de conserver l'implantation d'origine du bâtiment existant;*
- *au fait qu'il n'y a pas suffisamment de places stationnements de disponibles dans le quartier pour accueillir les nouveaux résidents.*

État du bâtiment

Rapport d'ingénierie structurale

- Le bâtiment a fait l'objet d'une expertise d'ingénierie structurale par OG Consultant en octobre 2019. Le rapport fait état de **déformations majeures de la structure** de bois du bâtiment, de **fissures dans les parements** de maçonnerie de même que de la présence importantes de **moisissures**.
- Un deuxième rapport par le groupe SCP environnement datant de juin 2019 documente la **contamination du site**, dont le processus de réhabilitation mettrait en péril à la fois le bâtiment et le peuplier deltoïde.



État du bâtiment

Rapport d'ingénierie forestière

- Expertise préparée par l'ingénieure en foresterie Ariane Généreux-Tremblay ;
- Le peuplier deltoïde de fortes dimensions et en bonne santé serait **âgé d'environ 80 ans**, pour une espérance de vie d'environ 100 ans (parfois jusqu'à 125 ans en milieu urbain) ;
- La distance de **protection minimale recommandée dans ce cas-ci pour assurer la survie de l'arbre est de 12 mètres**, ce qui est approximativement la position de la façade arrière du bâtiment existant ;
- Il est estimé en considérant la longévité de ce type d'arbre que ce spécimen pourrait dépérir d'ici une vingtaine d'années, son retrait rendu alors difficile par la construction à l'étude ;
- La coupe de l'arbre est donc **recommandée** dans le rapport de l'ingénieure.

Comité d'étude des demandes de démolition (C.E.D.D.)

Critères d'évaluation prévus au règlement CA-24-215

- l'état de l'immeuble visé par la demande;
- la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- le coût de la restauration;
- l'utilisation projetée du sol dégagé;
- tout autre critère pertinent, notamment, lorsque le bâtiment comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

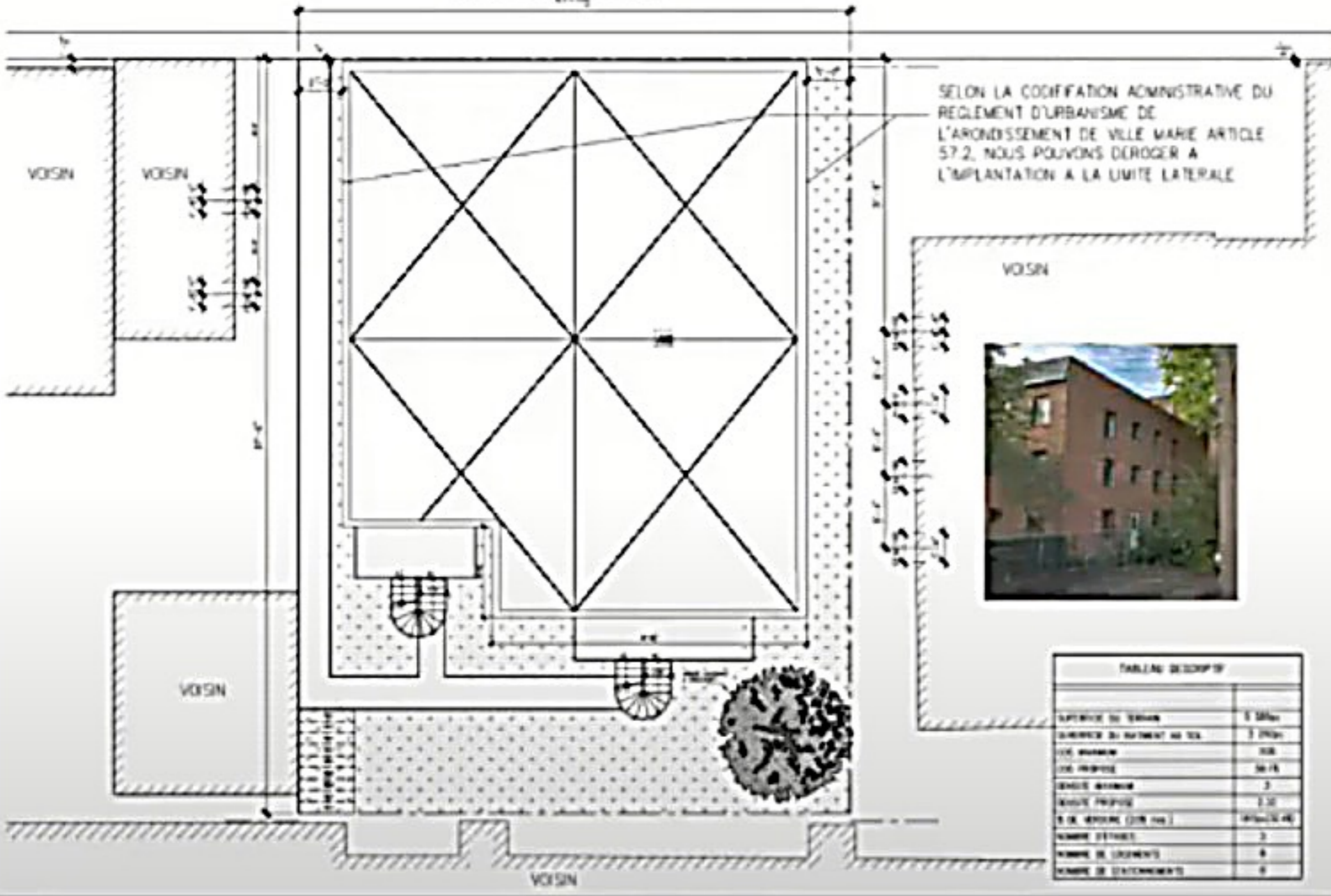
Situation projetée

- 3 étages, sans construction hors-toit ;
- Niveau sous-sol non-perceptible depuis la façade avant
- 8 unités incluant 4 maisons de ville sur deux niveaux ;
- Retraits latéraux de 1,5 mètre (nord et sud);





RUE HARMONY



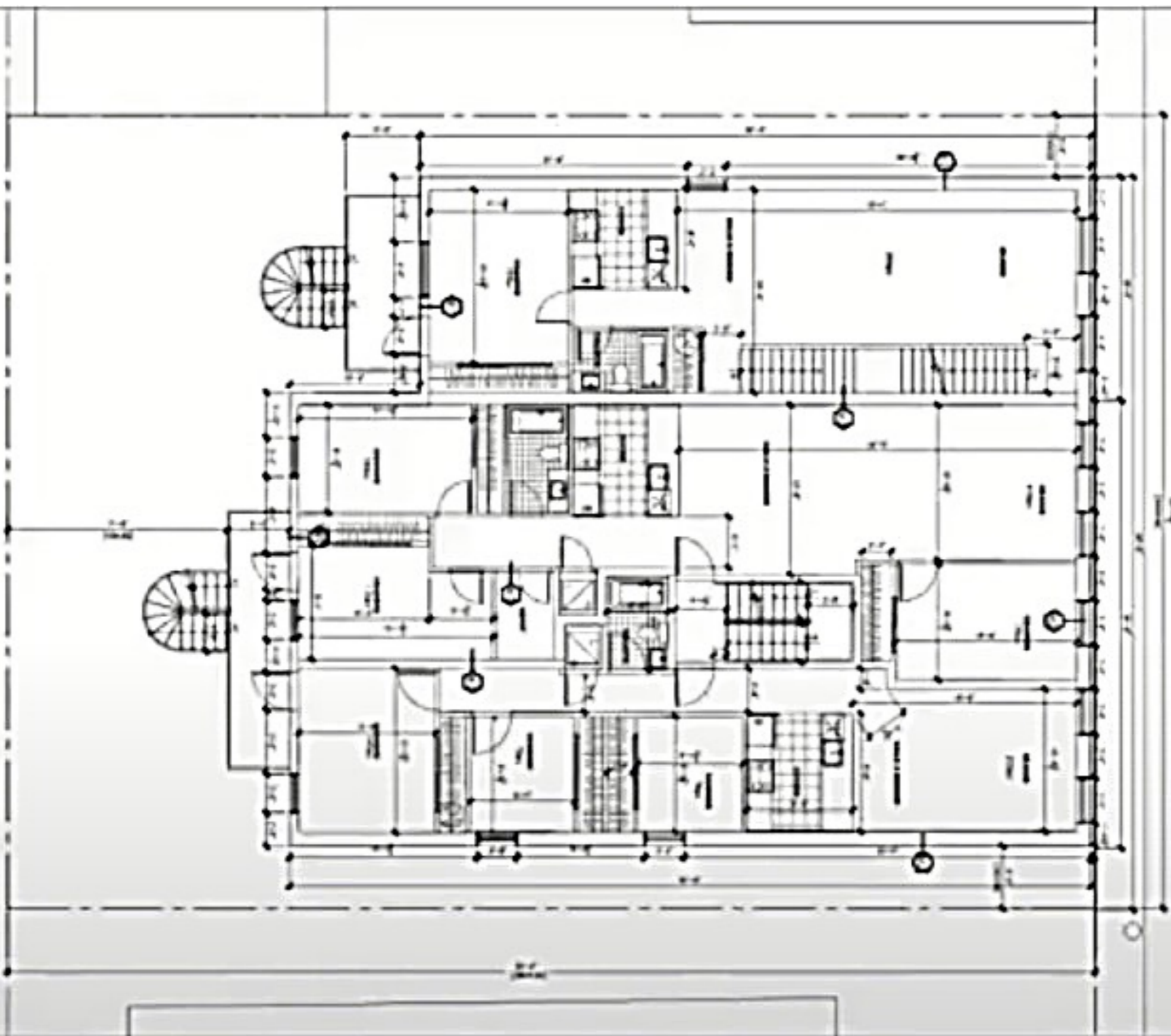
SELON LA CODIFICATION ADMINISTRATIVE DU
 REGLEMENT D'URBANISME DE
 L'ARONDISSEMENT DE VILLE MARIE ARTICLE
 57.2, NOUS POUVONS DEROGER A
 L'IMPLANTATION A LA LIMITE LATÉRALE



TABLEAU DESCRIPTIF	
SAUPERFICIE DE TERRAIN	5 200m ²
SAUPERFICIE DU BÂTIMENT AU SOL	3 200m ²
NO. Étages	03
NO. PORTES	04/04
Étages habités	3
Étages profonds	1/0
N. DE VEHICULES (20m HA)	10/10/10/10
NOMBRE DE TERRAINS	3
NOMBRE DE LOGEMENTS	6
NOMBRE DE DETACHEMENTS	6

NE PAS UTILISER POUR CONSTRUCTION

DÉTAILS DE LA CONSTRUCTION
 MATÉRIEL À UTILISER
 ÉCHELLE
 DATE
 NOM DE L'ARCHITECTE
 NOM DE L'INGÉNIEUR
 NOM DE LA SOCIÉTÉ
 ADRESSE
 TELÉPHONE
 FAX
 E-MAIL
 A001



RUE HARMONY

NE PAS UTILISER POUR CONSTRUCTION

PROJET DE
 ARCHITECTURE
 1000 Rue
 1000 Rue
 1000 Rue

PROJET DE
 ARCHITECTURE
 1000 Rue
 1000 Rue
 1000 Rue



PROJET DE
 ARCHITECTURE
 1000 Rue
 1000 Rue
 1000 Rue

Situation projetée

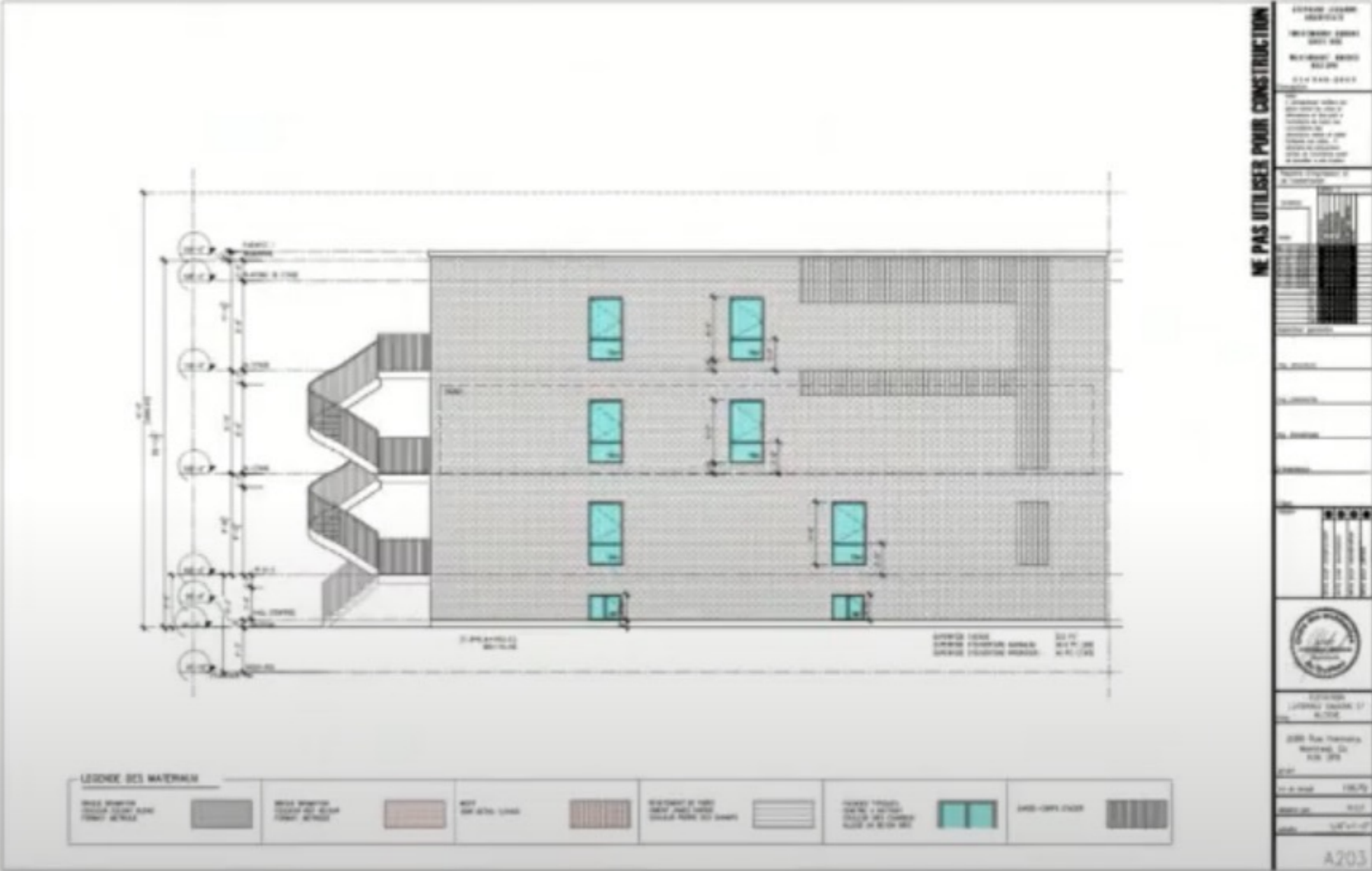
Élévation avant





Situation projetée

Élévation latérale Sud (gauche)



Situation projetée

Croquis perspectif





Scale: 1/8" = 1'-0"

- 

1. **Camérisse de France (Camérisse japonaise)**
 L: largeur: 10m H: hauteur: 15m
 Belle fleur, produit de longues coupes
 ressemblant à des fleurs


- 

2. **Miscouleur occidentale (Celtis occidentalis)**
 L: 8m H: 15m
 Produit de très petites fleurs aromatisées, est robuste
 et supporte bien les conditions urbaines


- 

3. **Ulm japonais (Corympetiolata)**
 L: 4m H: 8m
 Belle fleur, robuste, plantation facile


- 

4. **Érable rouge (Amérain) (Acer rubrum)**
 L: 5m H: 15m
 Belle couleur à l'automne

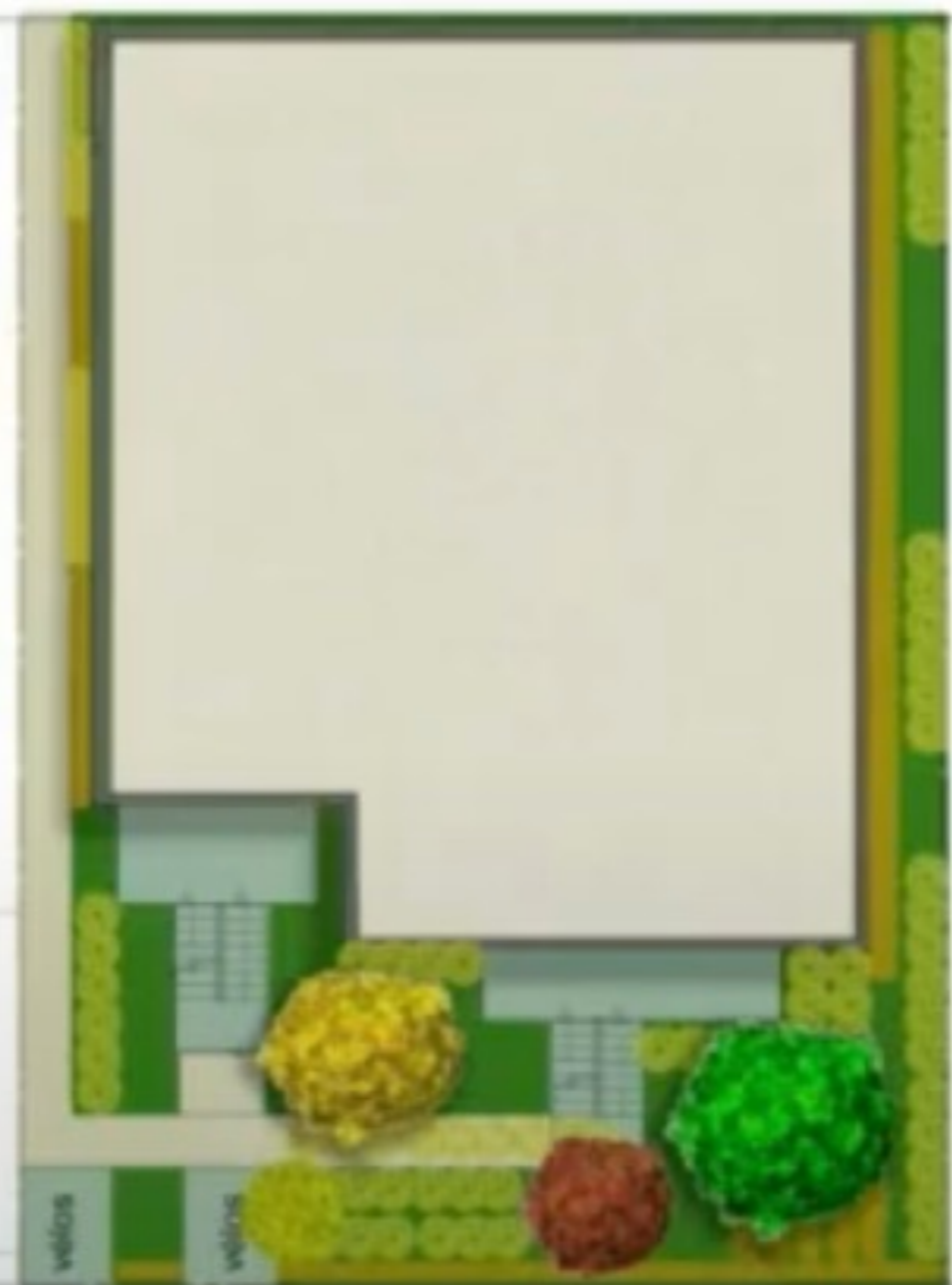

- 

Yucca filifera
 Hauteur: 10m
 Feuilles: vert foncé
 Feuilles: vert foncé
 Hauteur: 10m
 Largeur: 10m
 Hauteur: 10m
 Largeur: 10m


- 

Yucca filifera
 Hauteur: 10m
 Feuilles: vert foncé
 Feuilles: vert foncé
 Hauteur: 10m
 Largeur: 10m
 Hauteur: 10m
 Largeur: 10m





NE PAS UTILISER POUR CONSTRUCTION

2000 Rue Harmony
 Maryland, Co
 100 200

A002

Recommandation de la DAUM: 2086 à 2092, rue Harmony

Considérant que :

Le bâtiment démoli ne présente pas des caractéristiques lui induisant une valeur architecturale notable. Les modifications apportées au fil des décennies ont banalisé son apparence ;

Le projet de remplacement présente un gabarit compatible à son contexte, les bâtiments existants du même côté de l'îlot présentant en majorité une hauteur similaire de 3 étages. L'expression architecturale, incluant le revêtement de maçonnerie de brique d'argile et les proportions des ouvertures, permet une intégration adéquate au contexte bâti, dans une expression architecturale plutôt sobre ;

Même si la coupe du peuplier deltoïde est une perte pour le paysage, la documentation présentée par le demandeur semble le justifier. La proposition d'aménagement paysager, avec la plantation de quatre arbres de remplacement, est une proposition acceptable.

La Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite FAVORABLE à l'égard de cette demande.

Le projet de remplacement fera l'objet d'une révision architecturale à une étape ultérieure.

Merci