

Madame la Commissaire Cassara,

Cette lettre a pour but d'exprimer notre opinion concernant la modification du règlement résidentiel multifamilial en vigueur pour le 1420 boul. Mont-Royal, soit le Règlement 09-003.

En tant que résidents de l'avenue Beloeil, adjacente au 1420 boul. Mont-Royal, nous nous opposons vigoureusement au projet d'ajouts d'usages supplémentaires demandés par le Promoteur Corev Inc. pour ce bâtiment, et plus particulièrement à l'ajout d'activités commerciales telles un restaurant/lounge, une salle événementielle et des celliers à vins qui seraient tous ouverts au public.

Le Promoteur prétend, sans aucun élément pour appuyer ses dires, que les nouveaux usages envisagés contribueront à la qualité de vie des résidents du quartier environnant en offrant des services de restauration et de divertissement. Rien n'est plus faux. Bien au contraire, les activités commerciales envisagées n'ont absolument pas leur place dans un secteur strictement résidentiel comme l'est le district Robert-Bourassa de l'arrondissement d'Outremont; elles constitueraient plutôt des nuisances majeures pour les résidents du quartier au niveau de la circulation, du stationnement, de la quiétude et de la sécurité.

Si l'OCPM veut avoir un avant-goût de la réaction unanime des résidents du secteur à ces ajouts d'usages, elle doit prendre connaissance de l'enregistrement de l'assemblée du conseil d'arrondissement d'Outremont du 7 novembre 2022. À cette réunion, les résidents ont exprimé leur opposition unanime au projet d'ajouts d'usages du Promoteur. En bref, le projet d'ajouts d'usages ne présente aucune acceptabilité sociale dans le quartier environnant.

Nos observations toucheront quatre éléments que l'OCPM, dans le cadre de son mandat, se doit d'examiner de près : 1) la présentation du projet; 2) la portée du Règlement 09-003; 3) la vocation résidentielle de l'arrondissement d'Outremont; et 4) l'absence de sérieux de l'étude d'impacts déposée par le Promoteur.

### **La présentation du projet**

Nous devons d'abord dire que la présentation même du projet d'ajouts d'usages laisse songeur. Sous prétexte de vouloir préserver le caractère patrimonial du bâtiment et de favoriser un accès public à la magnifique Chapelle du 1420, le Promoteur présente le projet d'ajouts d'usages en tentant d'occulter et de cacher son objectif premier, soit l'ajout d'activités commerciales pour le bénéfice du Promoteur lui-même. Nous soulignons d'ailleurs au passage que le restaurant/lounge, la ferme urbaine et les celliers à vins envisagés demeureront tous la propriété du Promoteur.

Tant dans le dépliant que dans l'avis public de l'OCPM, on ne mentionne strictement pas le caractère commercial des quatre nouveaux usages envisagés. De façon plutôt étonnante, ni le dépliant ni l'avis public n'indiquent que le restaurant, la salle événementielle, la ferme urbaine

et les celliers de vins auraient tous une vocation commerciale, et que l'objectif premier des ajouts d'usages est d'ouvrir ces espaces au public afin de les rentabiliser. En fait, le mot « commercial » n'apparaît nulle part dans le dépliant ou l'avis public, comme si les ajouts d'usages proposés par le Promoteur ne visaient qu'à servir les occupants du 1420. Le dépliant et l'avis public énoncent simplement que la demande du Promoteur vise à modifier « le règlement résidentiel multifamilial en vigueur pour y ajouter quatre nouveaux usages », sans préciser que les nouveaux usages seront commerciaux, et non pas résidentiels.

Dans la même veine, le projet de Règlement P-22-018 parle simplement d'ajouter un article 6.1 au Règlement 09-003, article qui autoriserait les quatre nouveaux usages (agriculture urbaine intérieure; celliers; restaurant; salle événementielle). Encore une fois, nulle part n'est-il précisé que ces usages ne seront pas des usages résidentiels, mais bien des usages commerciaux.

Pourtant, la demande du Promoteur de septembre 2022 et sa présentation du 17 octobre 2022 à l'OCPM démontrent clairement que les ajouts d'usages envisagés sont à des fins commerciales, et que le projet de modification au Règlement 09-003 recherche d'abord et avant tout une approbation de nouvelles activités commerciales au 1420.

On peut comprendre que le Promoteur veuille présenter son projet d'ajouts d'usages sous le couvert d'un prétendu souci de préserver le caractère patrimonial du 1420 et de mettre en valeur sa Chapelle. Mais ce volet patrimonial n'est qu'un écran de fumée. Le véritable enjeu du projet d'ajouts d'usages qui est devant l'OCPM — et ce qui pose profondément problème pour la communauté environnante —, c'est l'ajout d'activités commerciales dans un secteur strictement résidentiel de l'arrondissement d'Outremont et un bâtiment d'habitation. Il serait profondément regrettable que la consultation publique n'en fasse pas le principal objet de son analyse. Si le souci est de préserver le patrimoine de la Chapelle, cela ne requiert absolument pas qu'on transforme le 1420 en un bâtiment ayant une vocation commerciale.

### **Le Règlement 09-003**

Nous passons maintenant au Règlement 09-003. L'OCPM doit revoir et considérer de près la légalité de ce qui est envisagé. Le Promoteur s'attarde surtout au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et comment on y décrit le secteur « résidentiel ». Cependant, il faut aussi regarder le Règlement 09-003 lui-même et, à notre avis, il est clair que ce Règlement 09-003 ne permet pas de déroger au Règlement de zonage 1177 de l'arrondissement d'Outremont pour ajouter des activités commerciales au 1420.

Le Règlement 09-003 est celui qui a permis, en août 2010, la transformation et l'occupation du bâtiment des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie à des fins d'habitation, et il n'envisageait aucunement, directement ou indirectement, des activités commerciales comme celles que le Promoteur veut maintenant déployer.

L'article 2 du Règlement 09-003 dispose expressément que, malgré le Règlement de zonage 1177 applicable au 1420, « la transformation et l'occupation du bâtiment à des fins d'habitation » [soulignements ajoutés] sont autorisés aux conditions prévues au règlement. L'article 3 ajoute qu'« [à] ces fins » (c'est-à-dire, aux fins d'habitation), il est permis de déroger à certaines dispositions du Règlement de zonage 1177.

Quant à la Section I du Chapitre III du Règlement 09-003, qui porte sur les « Usages », il précise certains usages possibles mais, toujours, ces usages ne peuvent être que des usages qui sont par ailleurs autorisés par le Règlement, soit des usages « à des fins d'habitation ». Ainsi, pour le moment, l'article 5 prévoit que seul l'usage « habitation multifamiliale » est permis, tandis que l'article 6 empêche d'aménager des logements dans la Chapelle, en précisant que ces parties du 1420 doivent uniquement « servir d'espace libre collectif accessible aux occupants du bâtiment ». Il est donc très clair que les deux usages présentement autorisés par le Règlement 09-003 sont « à des fins d'habitation » et réservés aux résidents du 1420.

Ainsi, tout ce que le Règlement 09-003 autorise en termes d'usages, ce sont des occupations du 1420 « à des fins d'habitation ». Nulle part dans le Règlement 09-003 n'est-il prévu ou envisagé que des activités de nature commerciale comme celles que prévoient les ajouts d'usages demandés par le Promoteur puissent être autorisées. Les dérogations au Règlement de zonage 1177 ne sont permises que pour une occupation du bâtiment « à des fins d'habitation ». L'opération d'un restaurant/lounge, d'une salle événementielle, d'une ferme urbaine ou de celliers à vins à des fins commerciales ne constitue manifestement pas une occupation du bâtiment « à des fins d'habitation », et irait donc clairement à l'encontre de la lettre et de l'esprit du Règlement 09-003.

Les ajouts d'usages recherchés, dans leur dimension d'activités commerciales à tout le moins, seraient donc contraire au Règlement de zonage 1177 et au Règlement 09-003 lui-même.

### **L'arrondissement d'Outremont**

D'autre part, transformer l'usage résidentiel du 1420 et permettre des activités commerciales dans un secteur strictement résidentiel comme le haut Outremont irait aussi à l'encontre de l'essence même de l'arrondissement d'Outremont et de sa vocation résidentielle.

L'OCPM doit prendre note que les activités commerciales dans l'arrondissement d'Outremont ont toujours été, et le sont toujours, strictement limitées et restreintes à certains secteurs bien précis. Elles n'ont jamais été autorisées dans un secteur purement résidentiel comme celui du 1420. Par exemple, les activités de restauration commerciales sont limitées autour de trois rues de l'arrondissement, soit les rues Laurier, Bernard et Van Horne.

Le principal patrimoine de l'arrondissement d'Outremont est le caractère résidentiel, calme et sécuritaire de ses quartiers et de ses rues. Depuis toujours, l'administration municipale a été soucieuse de protéger cet environnement résidentiel, et le développement urbain s'est fait en

encadrant les activités commerciales sur le territoire de l'arrondissement et en limitant les secteurs où de telles activités sont possibles. Le tout, pour préserver la quiétude qui a toujours attiré les résidents et leurs familles dans l'arrondissement d'Outremont.

Le projet d'ajouts d'usages commerciaux du Promoteur au 1420 va directement à l'encontre de toute cette réalité et de l'histoire du développement urbain à Outremont. Ce serait un précédent inédit et dangereux pour la vocation résidentielle de l'arrondissement, et il n'y a aucune circonstance qui saurait justifier le changement de cap demandé par le Promoteur.

### **L'étude d'impacts**

Nos dernières remarques, plus longues, portent sur l'étude d'impacts réalisée pour le Promoteur. Nous rappelons que, lors de sa séance du 7 octobre 2020, le Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Montréal avait adopté un procès-verbal qui recommandait de procéder à l'étude de la demande d'ajouts d'usages du Promoteur avec une réserve importante. Vu le contexte résidentiel et la potentielle augmentation reliée à la circulation et au transport de marchandises, le CCU demandait que soit déposée « une étude des impacts des nouveaux usages sur la circulation du secteur, incluant un volet stationnement et la logistique reliée aux activités de chargement et déchargement ».

La firme CIMA+ a été mandatée par le Promoteur pour effectuer cette étude, et a remis un rapport daté du 26 novembre 2020, lequel fait partie des documents devant l'OCPM. Cette étude conclut qu'il y aurait apparemment un impact négligeable des ajouts d'usages sur le secteur du 1420 vis-à-vis de la situation actuelle.

Avec égards, l'OCPM ne devrait accorder aucune valeur ou crédibilité à cette étude, qui a tous les attributs d'une étude de complaisance faite pour le Promoteur. Il s'agit d'une étude qui est fondée sur des données factuelles incomplètes, qui repose en large partie sur des spéculations, et dont les méthodologies ne permettent absolument pas de répondre aux réserves qu'avait exprimées le CCU sur le projet d'ajouts d'usages. Plusieurs raisons nous amènent à ces conclusions.

#### Circulation

Au niveau de la circulation, l'étude CIMA+ se base d'abord sur de vieilles données disponibles provenant de deux comptages de circulation effectués à certaines intersections situées à proximité du 1420. Un premier comptage, qui date de 2011, analyse la circulation aux heures de pointe à l'intersection du boul. Edouard-Montpetit et de l'avenue Vincent-d'Indy. Un deuxième comptage, qui date de 2018, analyse la circulation — toujours aux heures de pointe — au coin du boul. Mont-Royal et du chemin de la Forêt. On parle ici de deux comptages qui datent respectivement de 11 ans et 4 ans, qui ne reflètent donc aucunement la situation actuelle, et qui concernent des intersections qui ne se situent même pas sur les principaux axes d'accès au 1420. De plus, ce sont des comptages de la circulation aux heures de pointe alors que les ajouts

d'usages commerciaux envisagés par le projet du Promoteur ne se dérouleront même pas dans ces périodes de la journée. Par ailleurs, de l'aveu même de CIMA+ dans son rapport, le comptage de 2018 à l'angle du chemin de la Forêt, un endroit distant du 1420, rend difficile d'estimer le débit de circulation devant le 1420... Quant au comptage de 2011 au coin de l'avenue Vincent-d'Indy, un endroit qui ne passe pas devant le 1420 non plus, CIMA+ se contente de dire qu'il est « probable » que peu de véhicules empruntant ce carrefour circulent jusqu'au 1420. Il s'agit là d'une affirmation qui est faite sans aucune donnée ou analyse à son appui. Ainsi, les deux comptages sur lesquels se fonde l'étude CIMA+ sont tout à fait non-concluants et ne peuvent aucunement renseigner l'OCPM ou le CCU quant à l'impact des ajouts d'usages sur la circulation dans le secteur du 1420.

Dans son étude, CIMA+ identifie aussi six trajets pour se rendre au 1420, trois à l'ouest et trois à l'est. Ce sont des trajets qui empruntent respectivement les avenues Maplewood, Pagnuelo, Beloeil (2 trajets), Claude-Champagne et Vincent-d'Indy. Les cinq premiers trajets empruntent tous des rues qui sont strictement résidentielles. Or, l'étude de CIMA+ ne contient absolument aucune donnée ou analyse sur l'impact des ajouts d'usages commerciaux sur la circulation ou l'achalandage dans ces cinq rues résidentielles, soit les avenues Maplewood, Pagnuelo, Beloeil (2 trajets) et Claude-Champagne. Ces avenues seraient pourtant, aux dires mêmes du rapport, les rues les plus affectées par la circulation engendrée par le 1420 et les ajouts d'usages commerciaux du Promoteur.

Malgré tout cela, l'étude CIMA+ se permet quand même d'affirmer que les ajouts d'usages auraient un impact « négligeable » aux heures de pointe en ce qui concerne le restaurant/lounge, la salle événementielle et les celliers de vins. Ce n'est pas sérieux. À notre avis, une lecture de l'étude CIMA+ montre qu'elle ne répond en rien aux préoccupations que le CCU exprimait au niveau de la circulation car elle ne contient pas d'analyse digne de ce nom et se fonde essentiellement sur de la spéculation quant à l'impact des ajouts d'usages sur la circulation dans le quartier du 1420.

Nous ajoutons que l'étude CIMA+ se base aussi sur des données factuelles incomplètes qui ne permettent pas de mesurer correctement l'impact des ajouts d'usages envisagés et minimise l'achalandage réel qui serait engendré. Nous en mentionnons quelques-uns.

Au niveau du restaurant, l'étude retient comme hypothèse que le restaurant aurait 80 places et qu'environ la moitié de la clientèle proviendrait du bâtiment lui-même ou du quartier immédiat. Mais, outre les propos du Promoteur lui-même sur ce sujet, aucune étude ou donnée ne vient appuyer une telle affirmation quant à l'usage du restaurant, qui est encore une fois spéculative. Il n'y a entre autres aucune donnée sur l'intention des résidents du 1420 quant à l'utilisation du restaurant.

On dit aussi que, pour minimiser la circulation, une portion des déplacements au restaurant se ferait en transport en commun. Or le Promoteur parle d'un restaurant haut de gamme, ce qui rend tout à fait invraisemblable que la clientèle s'y rende en métro ou par le REM. Il s'agit là d'une hypothèse sans aucun fondement.

D'autre part, le restaurant projeté prévoit une capacité de 80 couverts. Ceci signifie, à raison de deux services le soir comme c'est généralement le cas pour un restaurant, une possibilité de 160 personnes le soir, et d'au moins 80 personnes ou plus le midi. Au sujet de l'ouverture le midi, le Promoteur disait dans sa demande que le restaurant ne serait ouvert qu'en soirée mais la présentation du 17 octobre 2022 et la séance de questions et réponses du 31 octobre 2022 ont rapidement montré qu'il n'en est rien : le Promoteur prévoit déjà opérer le restaurant sur l'heure du midi également, pour des brunchs la fin de semaine à tout le moins. Au surplus, cet achalandage ne tient même pas compte des clients qui pourront aller au « lounge » qui serait adjacent au restaurant. Ainsi, il est manifeste que l'étude CIMA+ — en parlant simplement de 80 couverts — sous-estime significativement l'achalandage qui serait généré par le restaurant, et par conséquent son impact sur la circulation dans le secteur du 1420.

Par ailleurs, l'achalandage provoqué par le restaurant est aussi sous-estimé pour une autre raison évidente. Nulle part, l'étude CIMA+ ne tient-elle compte du fait que, pour opérer un restaurant haut de gamme de 80 couverts, il faut un nombre important d'employés qui devront se rendre quotidiennement au 1420 et stationner leurs véhicules dans les environs. Encore une fois, cet élément ne figure aucunement dans l'étude d'impact des ajouts d'usages sur la circulation.

De la même manière, l'étude CIMA+ n'a aucunement mesuré ou estimé, avec des données et analyses à l'appui, la fréquence et le nombre des multiples livraisons quotidiennes par camion des produits nécessaires pour opérer le restaurant, et qui ajouteraient à la circulation dans le secteur. L'étude CIMA+ se contente d'énoncer que ces livraisons ne seraient pas importantes. Encore une fois, c'est de la spéculation et aucune donnée ne permet d'évaluer le flot de livraisons par camion et de mesurer son impact sur la circulation. Pourtant, le CCU avait indiqué avoir une réserve importante en raison de l'impact des ajouts d'usages sur le transport de marchandises. C'est une autre question que l'étude CIMA+ a escamotée.

Il en est de même pour la récupération des déchets, qui engendrera elle aussi un flot accru de circulation. L'étude CIMA+ se limite à vérifier comment pourrait se faire le chargement et déchargement des déchets, mais elle n'analyse pas la fréquence des déplacements et le bruit qui seraient engendrés.

Nous venons de parler des données incomplètes et inexactes en ce qui concerne le restaurant, mais les mêmes limites et manquements de l'étude d'impacts de CIMA+ se répètent pour ce qui est de la salle événementielle et des celliers à vins. Au niveau de la salle événementielle, on parle d'une capacité de 800 personnes pour un nombre d'événements encore indéterminé. Bien que le Promoteur dit prévoir une utilisation se limitant à 4 à 6 événements, avec un couvre-feu à 23 heures, rien dans le projet de règlement ne prévoit de telles limites d'usages. Or, il n'y a rien dans l'étude d'impacts qui mesure l'effet de l'utilisation commerciale de la salle événementielle sur la circulation dans le secteur du 1420. Compte tenu de la capacité de 800 personnes, il va sans dire que cet impact serait majeur.

Du côté des celliers à vins, le projet d'ajouts d'usages prévoit plus d'une centaine de celliers pour les résidents du 1420 et pour la clientèle extérieure. Encore une fois, l'étude CIMA+ minimise l'impact de cette activité commerciale en affirmant arbitrairement que l'utilisation de plus de 100 celliers « ne crée pas de réelles habitudes de déplacements » et que ces celliers seront fréquentés « à des moments variés, supposés peu fréquents ». Or, à nouveau, il n'y a strictement aucune donnée ou analyse qui vient appuyer cette affirmation de l'étude CIMA+. Pourtant, de telles opérations de celliers à vins existent à Montréal, notamment à la SAQ, et l'étude CIMA+ aurait pu s'y référer pour mesurer ce qu'une telle activité commerciale peut signifier en termes d'achalandage, de circulation et de besoins de stationnement. Rien de tel n'a été fait, ce qui montre encore à quel point l'étude CIMA+ ne permet pas d'évaluer l'impact réel de cet ajout d'usages sur la circulation dans le secteur du 1420.

Enfin, un autre élément important vient s'ajouter pour illustrer à quel point l'étude CIMA+ minimise l'impact réel des ajouts d'usages sur la circulation et dresse un portrait inexact de la situation actuelle. L'étude ne tient pas compte du fait qu'avec 151 unités de condominiums et plus de 300 espaces de stationnement intérieur au 1420, le bâtiment générera déjà un flot additionnel important de circulation dans le secteur, en raison non seulement des résidents du 1420 mais aussi de leurs invités et de leurs visites. Il est indéniable que l'accroissement de la circulation et du stationnement attribuable aux résidents des 151 unités de condominiums du 1420 et à leurs visiteurs sera significatif, et c'est en regard de cette situation qu'il faut analyser l'impact des ajouts d'usages commerciaux maintenant envisagés par le Promoteur sur la circulation. En somme, ils vont s'ajouter à une nouvelle réalité qui aura elle-même apporté un accroissement significatif de la circulation dans le secteur du 1420.

### Stationnement

Si on regarde maintenant l'impact des ajouts d'usages sur le stationnement, l'étude CIMA+ souffre ici des mêmes lacunes et des mêmes limites que pour le volet circulation. Faisant écho aux propos du Promoteur, l'étude minimise l'impact des ajouts d'usages en se basant notamment sur les 27 cases de stationnement intérieur pour la clientèle externe qui seraient disponibles aux niveaux P-3 et P-4 à l'avant du bâtiment, et sur les 14 places extérieures dans l'entrée longeant le bâtiment face au boulevard Mont-Royal.

Toutefois, cette conclusion omet de considérer les éléments suivants. Les places de stationnement à l'extérieur du bâtiment ne serviront pas qu'au restaurant, à la salle événementielle ou aux usagers des celliers à vins. Elles doivent aussi servir aux visiteurs des résidents des 151 unités du 1420, si bien qu'il est tout à fait invraisemblable de présumer que ces places de stationnement seront nécessairement disponibles pour les nouvelles activités commerciales envisagées. D'autre part, tel que mentionné précédemment pour la circulation, l'étude CIMA+ sous-estime ou omet de mesurer tout l'achalandage au restaurant, à la salle événementielle et aux celliers à vins et, du coup, sous-estime de la même manière son impact au niveau des besoins en stationnement.

Par ailleurs, en matière de stationnement, le secteur du 1420 est déjà un endroit où le stationnement sur rues est saturé en raison de la proximité de l'Université de Montréal, de ses étudiants et des plateaux sportifs avoisinants (CEPSUM et terrain du réservoir). Présentement, le stationnement est limité à 2 heures pour les non-résidents et ceux qui ne possèdent pas de vignettes, et cela ne suffit pas à endiguer le flot de véhicules qui stationnent sans les permis requis. Vu les problèmes déjà existants, le secteur fait d'ailleurs partie des zones pour lesquelles la réglementation du stationnement fait présentement l'objet de révision au niveau de l'arrondissement, afin de limiter davantage le stationnement sur rue et éviter que les non-résidents nuisent au stationnement des résidents eux-mêmes.

Dans un tel contexte, il est indéniable que l'ajout d'activités commerciales comme le restaurant/lounge, la salle événementielle et les celliers à vins viendrait aggraver et exacerber un problème de stationnement sur rue qui est déjà important pour les résidents du secteur. Encore une fois, c'est un aspect que l'étude CIMA+ a ignoré dans son rapport.

Nous invitons donc l'OCPM à regarder de près l'étude CIMA+ pour constater les importantes lacunes et limites qu'elle contient. Rien dans cette étude ne permet sérieusement de conclure que l'ajout d'usages commerciaux au 1420 aurait des impacts négligeables sur la circulation et le stationnement dans le secteur résidentiel avoisinant. C'est plutôt tout le contraire.

Nous ne pouvons aussi nous empêcher de noter, en terminant, que l'étude CIMA+ ignore complètement l'aspect sécurité du service de voiturier qui serait envisagé pour les places de stationnement intérieur accessibles par l'entrée no 3 du 1420. La configuration actuelle ferait en sorte que, pour chaque déplacement de voiture entre l'entrée principale du 1420 et l'entrée de garage no 3 sur le boulevard Mont-Royal, le voiturier devrait faire un virage en U sur le trottoir et une partie du boulevard Mont-Royal près de l'intersection de l'avenue Claude-Champagne afin d'accéder à l'entrée du garage intérieur. Ceci mettrait ainsi à risque, à chaque mouvement de véhicules, la sécurité des piétons, des cyclistes et des automobilistes qui sont nombreux à circuler à cet endroit.

## **Conclusion**

Pour toutes ces raisons, l'OCPM devrait recommander à la Ville de Montréal de ne pas autoriser les ajouts d'usages commerciaux envisagés par le Promoteur, car ceux-ci sont entièrement incompatibles avec la vocation résidentielle du quartier où est le 1420 et vont à l'encontre de toute l'organisation urbaine de l'arrondissement d'Outremont. Ils constitueraient des nuisances majeures pour les résidents au niveau de leur qualité de vie, de leur quiétude et de leur sécurité, en raison de la circulation, de l'achalandage et du stationnement accrus que ces activités commerciales créeraient.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à cette opinion.

Louis-Philippe Gascon

