

Opposition à l'ajout d'usages au 1420 Boulevard du Mont-Royal

Je désire faire part de mon opposition à l'ajout d'usages au 1420 boulevard du Mont-Royal (ci-après le « 1420 ») à Outremont. La demande du 1420 vise à modifier le règlement résidentiel multifamilial en vigueur pour y ajouter, notamment, un nouvel usage de restaurant de 520 mètres carrés permettant d'accueillir 80 convives et de salle événementielle permettant d'accueillir jusqu'à 800 personnes.

Demande de changement d'usage entamée il y a plus de deux ans alors qu'aucun résident du secteur n'a été mis au courant – il n'y a aucune acceptabilité sociale.

Tout d'abord, je n'ai appris que dans le dernier mois, i.e. en octobre 2022, que le promoteur avait entamé une demande de changement d'usage à son règlement alors que tout ce processus a été entamé il y a plus de deux ans! En effet, j'ai appris par les présentations déposées en ligne sur le site de l'Office de consultation publique que le CCU de l'arrondissement d'Outremont a donné un avis favorable au changement de règlement pour permettre l'ajout d'usages en octobre 2020. C'est quand même incroyable. Comment se fait-il que personne parmi les résidents du secteur n'ait été mis au courant? Comment se fait-il que le promoteur à l'origine de la demande n'ait fait aucun porte-à-porte pour nous en avertir, moi qui habite si proche du 1420, et comment se fait-il que l'arrondissement d'Outremont n'ait rien fait non plus pour nous communiquer cette nouvelle? J'ai entendu parler dans la première vidéo déposée sur le site de l'Office de consultation publique que l'acceptabilité sociale du projet était nécessaire. Je vous le dis d'emblée, il n'y en a pas d'acceptabilité sociale. À la réunion du conseil municipal du 7 novembre 2022, les résidents de l'arrondissement sont venus faire part de leur colère et de leur incompréhension par rapport à cet état de fait. Je ne peux pas concevoir qu'en 2022, les choses se passent encore de cette façon, toujours en catimini, toujours en cachette, sans essayer d'avoir l'accord des parties au centre de l'enjeu, i.e. en l'espèce les résidents du secteur qui seront les premiers touchés par ce changement.

Le CCU de l'arrondissement d'Outremont a-t-il agi dans les règles de l'art? Il est faux de dire que l'impact sur la circulation et le stationnement du quartier sera négligeable.

En effet, je me demande si le CCU de l'arrondissement d'Outremont a agi dans les règles de l'art du mandat qui lui est octroyé et s'il n'a pas erré en donnant cet avis favorable en octobre 2020. Je remets en question sa décision. En effet, après avoir soulevé des réserves sur de possibles problèmes de circulation, le CCU a accepté sans broncher l'étude d'impact de Cima+ déposée par le 1420 concluant qu'il n'allait y avoir aucun impact réel sur la circulation et le stationnement dans le secteur. Il n'allait y avoir que des « impacts négligeables » selon eux. Permettez-moi d'en douter fortement.

L'immeuble du 1420 est sis sur le boulevard Mont-Royal à Outremont dans un quartier résidentiel. Le secteur n'a jamais été un lieu de commerces et aucun restaurant n'y a jamais existé. Il y a déjà à Outremont trois rues commerciales dotées de nombreux restaurants et de commerces de tous genres. Il s'agit des rues Laurier, Bernard et Van Horne. Nul n'a besoin de rajouter de restaurants et de salles événementielles sur le boulevard Mont-Royal pour en faire un autre lieu de rassemblement. Il s'agit d'un quartier résidentiel qui doit demeurer résidentiel. Il y a de moins en moins de quartiers calmes et verts à Montréal qui tente depuis toujours d'y retenir les familles qu'il faut absolument préserver les endroits qui en sont déjà.

Il y a bien sûr de nombreux établissements d'enseignement à proximité du 1420. Il faut se rappeler que le bâtiment du 1420 a été lui-même jusqu'en 2004 l'école primaire de l'Externat Mont-Jésus-Marie dirigée par une congrégation de sœurs qui habitaient également l'immeuble. Il y a ensuite l'Université de Montréal juste à côté avec les pavillons Marie-Victorin sur le boulevard Mont-Royal et la rue Claude-Champagne, et la faculté de musique plus haut sur la rue Vincent d'Indy. Il y a aussi l'école secondaire du Pensionnat-du-Saint-Nom-de-Marie sur le chemin Côte Ste-Catherine, au coin de la rue Claude-Champagne, et l'école primaire Saint-Germain d'Outremont sur la rue Vincent d'Indy. Finalement, au coin du boulevard Mont-Royal et de la rue Claude-Champagne, il y a une garderie pour de jeunes enfants de moins de cinq ans. Ainsi, dans un rayon d'environ 600 mètres carrés, il y a tous ces établissements d'enseignement et institutionnels.

Nous avons donc déjà dans le quartier passablement de circulation et nous subissons déjà le trafic des voitures qui transitent dans ce coin à des vitesses assez élevées malgré la limite de vitesse de 30km/heure pour se rendre à tous ces établissements d'enseignement et aux autres pavillons de l'Université de Montréal qui s'étalent aussi plus loin sur Édouard-Montpetit. Mais nous n'en voulons pas plus et surtout par pour des gens qui viendront simplement faire la fête et aller au restaurant dans notre quartier. Ainsi, de dire que l'impact d'avoir une salle événementielle pouvant accueillir jusqu'à 800 personnes n'aura qu'un impact négligeable sur la circulation et le stationnement est une aberration.

Le service de voiturier (« valet parking ») que le 1420 veut mettre en place avec le Cepsu est peu probable et de toute façon nuisible pour les résidents du secteur et les nombreux piétons.

Le 1420 parle d'une entente vague possible avec un opérateur qui n'existe toujours pas et le stationnement avoisinant du Cepsu pour offrir un service de voiturier (« valet parking ») à ceux qui viendront à la salle événementielle. Tout cela n'est que pure supposition puisqu'il n'y a en ce moment aucune entente de conclue ou même, qui sait, de possible avec ces intervenants. Le Cepsu est-il vraiment prêt à offrir son stationnement de cette façon pour en priver ses propres utilisateurs?

J'ai fait part du fait qu'il y avait déjà passablement de circulation dans le quartier mais vous doutez bien que, étant donné toutes ces établissements d'enseignement (une école primaire, une école secondaire, une garderie et plusieurs pavillons de l'Université de Montréal), il y a aussi beaucoup de piétons. Ainsi, d'y ajouter le service d'un opérateur qui viendrait opérer le service de voiturier avec le stationnement voisin du Cepsum (et, je le répète, il n'y a en ce moment aucune entente à cet effet) et tous les allées et venues que cela engendreraient sur le boulevard du Mont-Royal entre le 1420 et le Cepsum, c'est certainement un risque accru pour tous ces piétons, ces écoliers et ces bambins qui circulent précisément sur cette portion du boulevard Mont-Royal.

Étant donné qu'une entente avec le Cepsum pour le stationnement est très peu probable et de toute façon nuisible, le 1420 tentera d'utiliser nos rues résidentielles comme stationnement et ainsi offrir son service de voiturier (« valet parking ») de cette façon. Ou bien, ce seront tout simplement les gens eux-mêmes qui viendront s'y stationner gratuitement sans passer par le service de voiturier (« valet parking ») du promoteur.

En effet, étant donné que qu'une entente avec le Cepsum est très peu probable et de toute façon nuisible pour les résidents du quartier, le 1420 se tournera vers nos rues résidentielles pour les utiliser comme stationnement. Dans la vidéo sur le site l'Office de la Consultation publique de Montréal, la responsable de l'Office qui agit comme modérateur entre les intervenants sur place pose la question au représentant du 1420 si le stationnement est possible dans les rues avoisinantes. Le responsable du 1420 répond que le stationnement est possible sans vignette pendant deux heures.

L'objectif du 1420 est donc clairement d'utiliser les rues du secteur comme stationnement pour son service de voiturier (« valet parking »). C'est inacceptable! Je ne parviens pas à comprendre que le 1420 fasse preuve d'autant d'arrogance. Nous serons envahis par tous ces clients du restaurant et de la salle événementielle alors qu'il n'y a dans ce secteur aucun commerce, aucun usage préexistant de ce genre.

Aussi, étant donné que le service de voiturier (« valet parking ») du 1420 ou des 40 places de stationnement déjà prévues à cet effet dans le bâtiment même du 1420 seront assurément un service payant, les gens voulant fréquenter la salle événementielle ou le restaurant tenteront de se stationner par eux-mêmes dans les rues avoisinantes du quartier. Cela est une évidence. Ainsi, que plus de 500 autos essaient de trouver du stationnement dans le quartier aura un impact très certain et très évident sur le stationnement et sur la circulation de notre secteur et sur nous, les résidents.

Pour essayer de faire passer la pilule, le 1420 laisse entendre que la salle événementielle n'accueillera possiblement jamais 800 personnes, que ce serait très peu probable et fréquent. Mais si un nouveau règlement permettant l'usage de cette salle entre en

vigueur, il y en aura assurément. Le 1420 en fera très certainement la promotion et 800 personnes s'y retrouveront certainement malgré les dires du 1420.

L'ajout d'usages proposé par le 1420 dénaturera le quartier qui est un quartier résidentiel et nous subirons, nous les résidents, les frais de ses volontés mercantiles puisque nous subirons toutes les nuisances reliées au trafic, au bruit et à l'achalandage accru.

En conclusion, je m'oppose de façon catégorique à ce changement d'usage du 1420 pour y intégrer un restaurant et une salle événementielle. Je suis d'avis que cela occasionnera beaucoup de trafic, de nuisances au niveau du bruit et de l'achalandage en général toute la journée et jusque tard dans la nuit.

Le quartier où se situe le 1420 est un quartier résidentiel. Nous avons acheté notre maison précisément pour cette raison. Nous sommes une famille avec des enfants et nous voulons profiter de la quiétude des lieux. Il faut absolument mettre notre quartier à l'abri des volontés mercantiles de l'entrepreneur en question qui désire rentabiliser davantage son investissement et nous faire subir à nous, les résidents actuels, ces changements. Il s'agit à mon avis d'un manque de respect.

De plus, le bâtiment du 1420 est carrément sis sur la montagne qui est dans sa cour arrière et l'on sait à quel point il est difficile de sauvegarder nos espaces verts intacts. Un restaurant et une salle événementielle comme le veut l'entrepreneur engendreront de façon certaine une quantité importante de déchets et d'odeurs de cuisine non souhaitables pour le quartier et la montagne. Cette montagne, d'ailleurs, elle n'est pas seulement fréquentée par les gens du quartier mais par tous les Montréalais et il faut absolument qu'elle demeure dans son état, inaltérée.

Les changements que l'entrepreneur du 1420 désire faire et les ajouts d'usages qu'il demande auraient pour effet de dénaturer complètement l'histoire du bâtiment et l'histoire du quartier. On ne peut accepter cet état de choses. Ce n'est pas la place pour un restaurant d'une superficie aussi grande (ou d'un restaurant tout court) et pour une salle événementielle pouvant accueillir autant de personnes. Chaque chose à sa place. Que l'entrepreneur du 1420 aille dans les nombreux locaux vacants des rues commerciales pour faire cela s'il le désire. C'est inacceptable de proposer cela ici, dans notre quartier.

Catherine Lamarre-Dumas