

Chers commissaires de l'OCPM,

C'est grâce aux efforts citoyens de certains (et aucunement grâce à quelconque effort de transparence de la ville ou du promoteur dont il est question) que j'ai été informé de la proposition de changement de zonage ou d'ajout aux activités permises par le projet du 1420 Mont-Royal. C'est avec véhémence que je m'exprime CONTRE le projet proposé, pour de nombreuses raisons. Je m'exprime également CONTRE tout projet d'exploitation de nature commerciale à flanc de montagne.

J'ai d'abord épluché les travaux, études et interventions avec le promoteur, et j'ai rapidement noté quelques éléments qui démontrent une incohérence flagrante entre les différents documents ou représentations. C'est franchement très inquiétant.

Vidéo 1 de l'OCPM : <https://www.youtube.com/watch?v=P2tUfVg6wil>

- 18:35 : Quand il est mention de «Poursuivre les actions visant l'acceptabilité sociale du projet.» Il m'est important de mentionner qu'aucune action n'a été posée et l'acceptabilité sociale est tout simplement inexistante. Ce concept n'existe pas lorsqu'il s'agit du 1420 Mont-Royal. Nous avons eu tellement de problèmes depuis la venue de ce promoteur qui n'a démontré aucun respect pour la communauté. Il n'a démontré aucune volonté de dialogue avec le voisinage. De mes propres discussions avec lui, j'ai rapidement compris que l'appât du gain primait sur absolument tout, et que – selon lui - les permis octroyés par la ville lui donnaient tous les droits. De plus, dans les recommandations du comité mixte d'avoir un plan de gestion des activités; il est clair que ceci n'a pas à être respecté.
- 31:45 : Concernant la salle événementielle. "On parle essentiellement de la chapelle... mais il a été question des espaces autour de la chapelle, qui ne sont pas prévus pour faire partie de l'usage en tant que tel". Ceci implique qu'il pourrait y avoir d'autres espaces connexes à la salle de réception exploités commercialement. On parle ici d'une capacité maximale (cela veut dire « possible ») de 800 personnes, dans un contexte d'exploitation commerciale, à Outremont, en flanc de montagne, dans un quartier résidentiel. CELA EST EXTRAORDINAIREMENT IMPENSABLE ET INNACCEPTABLE !
- 32:00 : On nous mentionne ici « des événements ponctuels de 4-6 fois par année ». Tout cela me semble n'être qu'une mascarade et une tactique pour faire accepter, sous de faux chiffres, un projet qui peut avoir des conséquences désastreuses. Ceci n'est aucunement un engagement du promoteur et ne veut rien dire. Au contraire j'estime le potentiel d'un tel lieu, exploité de manière privé, comme fabuleux pour mariages, réceptions, galas, soirées, etc. Quiconque obtiendra l'autorisation d'exploiter fera tout pour le faire sur une récurrence LARGEMENT supérieure. Même que la deuxième vidéo à 29:50 indique que c'est entièrement le choix des copropriétaires d'y aller pour 10 événements par année (donné comme exemple). Ne soyons pas dupes svp. On s'apprête à ouvrir une véritable boîte de Pandore ici.

- 42:45 : Pour les quatre usages incluant le restaurant et la salle de réception, “les impacts ont été jugés négligeables, avec peu ou pas d’impact”. Par contre, j’ai aussi consulté l’étude elle-même, et ce n’est pas exactement ce qu’on y retrouve, L’impact de la salle événementielle, selon CIMA+, n’est pas pris en compte. Évidemment, quand on omet le calcul de l’impact de la salle de réception, comme le fait l’étude, c’est facile de conclure qu’il y aura peu ou pas d’impact. Les manœuvres des représentants du promoteur me semblent tout à fait malhonnêtes, en présentant des conclusions qui sont fausses.
- 43:19 : Encore une fois on mentionne «peu ou pas d’impact » alors que l’étude CIMA+ elle-même indique que “ Il est donc convenu que la génération de déplacement aux heures de pointe est négligeable sur le réseau limitrophe.” Le problème n’est pas aux heures de points. Sérieusement c’est une insulte de vouloir nous faire passer quelque chose d’aussi flagrant.
- 48:00 : En réponses aux recommandations du comité mixte, il est clair que le promoteur se garde une porte de sortie pour se dégager de toute responsabilité. On mentionne que le tout n’est pas défini avec précision car les locataires ne sont pas encore tous identifiés. Il est donc impossible de valider et d’approuver sans un engagement complet de tous.

On mentionne également que les gens qui iront au restaurant ou la salle d’événement utiliseront le REM. On ne parle pas du tout d’une clientèle - ni du genre d’événement - qui se déplace habituellement en transport en commun.

Vidéo 2:

<https://www.youtube.com/watch?v=laqfancdiJ4&feature=youtu.be>

- 10:30 : On mentionne qu’il « pourrait y avoir une portion emporter traiteur ». On parle donc d’un flux additionnel de gens de l’externe potentiellement. On parle aussi d’une autre forme d’exploitation commercial à flanc de montagne. Ce n’est pas acceptable.
- 11:30 : On mentionne qu’il n’y aurait pas d’heures de limite d’exploitation du restaurant, donc une fois que le permis est émis, le promoteur pourrait offrir une panoplie d’horaires variés. Même si, selon l’arrondissement il y a le règlement sur les nuisances, les individus qui seraient interpellés, si jamais la sécurité ou la police arrivait à temps, ne seraient vraisemblablement pas les mêmes à chaque fois. On parle ici d’un extraordinaire potentiel de dépassement des règles municipales, sans aucun contrôle, par une clientèle qui change à chaque jour ou chaque événement. Encore une fois, on s’apprête à ouvrir toute une boîte de pandore et à créer un précédent bien dangereux pour la ville.
- 14:40 : Le fait que le promoteur dit ne pas envisager d’autres occupations pour cet espace ne veut pas dire que c’est la vérité ou qu’il ne convertisse pas cet espace ultérieurement en occupation non-convenable. Je n’avais pas pensé à cette éventualité, mais elle est très préoccupante. Pourrions-nous nous retrouver avec par exemple un bar ou autre type d’établissement qui viendrait davantage créer des nuisances et mettre à risque notre sécurité? Nous savons qu’il y a eu, très

malheureusement, un meurtre dans l'arrondissement dans les derniers jours. Ce genre d'établissement, avec des gens qui ont consommé, peut créer un risque pour la sécurité des résidents et des jeunes du quartier.

- 25:00 : Il n'y a pas de capacité maximale pour la salle événementielle autre que le code du bâtiment. Donc cela pourrait déborder à d'autres espaces et la capacité pourrait être augmentée de façon créative. Surtout si je comprends bien que seulement 50% (je crois) de l'édifice est résidentiel et le reste est des espaces communs. On parle ici, au final, d'une capacité totale MONUMENTALE.
- 36:00 : Donc il s'agit de 27 + 6 cases de stationnement (et non 27+14 comme indiqué dans la brochure) pour le restaurant.
- 39:00 : Pour la première fois on indique la possibilité d'un brunch samedi et dimanche, donc pas usage uniquement en soirée comme mentionné précédemment. Est-ce que ceci implique la possibilité d'avoir plusieurs services le midi et le soir et donc d'augmenter davantage les capacités ?
- On mentionne également un restaurant/lounge. Est-ce que ceci veut dire qu'un lounge pourrait être exploité dans l'espace du restaurant ?

Je me répète, tout ceci est très inquiétant. Je ne comprends pas qu'on puisse envisager une telle exploitation de nature commerciale, à flanc de montagne, aux abords d'un parc public prestigieux.

Merci d'avoir pris le temps de prendre connaissance de cette analyse.

Cordialement,

Dominic Bécotte  
Résident du quartier