

PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE

Le 15 novembre 2022

**Office de consultation publique de Montréal**

documentation@ocpm.qc.ca

**Objet : Consultation sur la modification du règlement (09-003) – maintien de l'usage strictement résidentiel du 1420 boul. Mont-Royal (le « 1420 »)**

---

Madame, Monsieur

Cette lettre a pour but d'exprimer notre opinion concernant la modification du règlement résidentiel multifamilial en vigueur (09-003) demandée par le promoteur Corev Inc. pour le 1420 en vue d'y ajouter quatre nouveaux usages, dont celui de permettre l'aménagement d'un restaurant ainsi qu'une salle événementielle.

**Celliers :**

À première vue, je ne vois pas trop de problème à ce que deux sections du niveau intérieur du bâtiment soit aménagées pour y entreposer du vin et des spiritueux. Cependant, il faudrait que cet usage soit limité aux occupants du 1420, que cela ne devienne pas une activité économique ouverte au public en général. De plus, cela entraînera sans doute l'intérêt de voleurs s'il est su que des bouteilles de qualité sont entreposées dans ces celliers. Et il faut se rendre à l'évidence, ceux qui ont les moyens de loger au 1420 ne seront pas des amateurs de « piquette ». Je ne sais pas jusqu'à quel point la réflexion a été faite par les promoteurs de ce projet de celliers quant aux conséquences qu'il pourra entraîner.

**Ferme urbaine :**

Ici aussi, si cette « ferme » est à l'intérieur de la cour du bâtiment et réservée aux occupants du 1420, je n'y vois pas trop d'inconvénients. Encore là, faut-il craindre la propagation aéroportée de pesticides et autres produits néfastes qu'on tente de bannir ? Et que dire des odeurs de l'utilisation d'engrais « naturels » (purin, fumier de moutons ou autres) ? Mais surtout, en autant qu'on n'y développe pas un mini « marché public » attirant des vas-et-viens indésirables. C'est surtout cet aspect des demandes d'ajouts d'usage qui pose problème, comme je le souligne ci-dessous.

**Restaurant et salle événementielle :**

Nous, résidents de la rue Mont-Royal, aimerions indiquer notre ferme opposition contre ladite modification pour les raisons suivantes.

**Bruits et dérangement incessant**

Depuis maintenant quatre ans nous subissons la transformation du 1420 en condos résidentiels.

- Plus d'un an de marteaux piqueurs faisant trembler les meubles et nos tables de travail jusque dans nos maisons.

- Depuis plus de trois ans, et encore aujourd'hui, la rue Mont-Royal et ses rues avoisinantes sont pleines des voitures des artisans, ouvriers et autres qui travaillent au 1420 à compter de 6 heures du matin, et jusque tard en après-midi. Impossible pour les résidents de pouvoir arrêter leur véhicule devant leur porte pour décharger leur marché ou autre commission. Difficile pour les livreurs et visiteurs des résidents de trouver un stationnement à une distance raisonnable de l'adresse visée. L'invasion du 1420 nous prive de notre droit d'occupation de notre propre domicile.

La transformation n'est pas encore terminée et nous n'avons aucune idée de l'achalandage que cela apportera une fois tous les condos construits et habités. Bien sûr des stationnements souterrains ont été creusés dans le roc (nous l'avons ressenti dans nos tripes pendant plus d'un an), mais est-ce que sera suffisant pour les occupants ... et leur visiteurs ?

### **Conserver la quiétude de notre quartier**

Cette transformation de l'usage résidentiel permettant l'ajout d'un restaurant et d'une salle événementielle de 800 personnes sera certainement une source de nuisance additionnelle pour les résidents des rues Courcellette, Beloeil et boul. du Mont-Royal, pour ne mentionner que celles-là. L'augmentation de la circulation associée aux nouvelles activités du 1420 boul. Mont-Royal nous préoccupe grandement en raison des risques de traumatismes routiers et de nuisances sonores, brisant ainsi la quiétude de ce quartier résidentiel. Nos rues sont majoritairement habitées par des familles avec de jeunes enfants jouant fréquemment dans la rue et circulant à vélo. Ce va-et-vient de véhicules et camions de livraison contribuera également à l'émission de polluants atmosphériques (ce n'est pas demain la veille que tous ces véhicules seront électriques). Comme mentionné ci-dessus, rappelons que le voisinage a subi les multiples désagréments engendrés par la transformation de la maison mère des Sœurs des Saints Noms de Jésus de Marie en unités d'habitation, un chantier qui dure depuis plus de 3 ans. Nous avons souffert d'une augmentation de la circulation (incluant de conduite automobile parfois dangereuse et de non-respect du sens unique) en raison des nombreux travailleurs œuvrant sur ce chantier. Malgré les mesures d'atténuation de la circulation mises en place par l'arrondissement, la vitesse empruntée par certains automobilistes demeure préoccupante pour les riverains.

De plus, l'ensemble des unités du 1420 ne sont pas encore habitées, par conséquent l'impact de l'intégration de ces résidents (incluant 300 véhicules permis dans le stationnement) n'a pas pu encore être mesuré. L'achalandage du restaurant comme de la salle événementielle causera certainement des problèmes de stationnement malgré les 33 places prévues sur place pour les visiteurs. Lors des matchs des Carabins, notre rue se voit prise d'assaut par les spectateurs qui cherchent désespérément une place de stationnement. Ceux-ci se stationnent parfois de manière à entraver nos sorties de maison. Nous espérons qu'une fois le chantier de la transformation du 1420 une certaine quiétude reviendrait. Avec ces ajouts d'usages demandés, nous n'en sommes plus sûr.

Le promoteur indique vouloir imposer un horaire de fermeture de 23 heures aux événements ponctuels tenus dans la salle événementielle ainsi que des activités de restauration. Cependant, selon les règlements de la Ville, le promoteur n'est pas tenu de respecter cet horaire. D'une capacité de 80 couverts, le restaurant pourrait accueillir jusqu'à 320 clients (2 services le midi et 2 services le soir). À ce nombre s'ajoutent les 800 clients de la salle de réception. Avec une présence potentielle de 1120 personnes dans une même journée, ces activités engendreront sûrement des nuisances avec la sortie des clients récupérant leur véhicule garé dans le voisinage ou se dirigeant vers les transports en commun.

### **Prévenir les nuisances liées aux nouvelles activités du 1420 boul. Mont-Royal**

Une fois le changement de zonage effectué, quelles mesures seront mises de l'avant pour limiter l'ajout de nouvelles activités par le promoteur (par exemple un bar, un lounge) ou l'augmentation de la capacité d'accueil ou l'étendue des horaires d'ouverture du restaurant et de la salle événementielle. L'autorisation

de la modification au règlement 09-003 pourrait créer un précédent et ainsi rendre plus facile le changement de zonage à la demande d'autres commerces. Les artères commerciales à proximité sont suffisantes et déjà bien connues des gens du quartier, la pertinence d'ajouter cette offre dans le Haut-Outremont nous semble non pertinente et très risquée pour le bien-être des riverains.

Pourquoi ne pas commencer par vivre l'après-transformation active pour voir comment la vie du quartier en sera chamboulée ? Une fois qu'une certaine paix sera retrouvée, les résidents du quartier seront peut-être plus enclins à s'ouvrir à d'autres usages. Mais, pour le moment, le promoteur a échaudé, pour ne pas dire révolté, tout le voisinage, et l'importance d'une vie tranquille, sans occupation continue des rues et du trafic incessant, après tant d'années de patience, ne devrait pas être mise de côté pour le profit rapide d'un promoteur qui ne pense qu'à maximiser ses bénéfices au détriment des gens qui ont choisi ce milieu de vie « résidentiel », expressément pour ne pas subir l'effervescence d'un quartier plus commercial.

En espérant que nous pourrons un jour tourner la page du cauchemar qu'a été et qu'est toujours la transformation du 1420. Encore aujourd'hui, ce 16<sup>e</sup> jour de novembre 2022, alors que nous espérons pouvoir dormir sereinement pour passer au travers d'une vilaine grippe, à quelques pas dehors c'est le bruit incessant de matériaux qui chutent, d'un tracto-pelle qui circule continuellement, de l'alarme de recul de véhicule(s) de construction, de bruit de moteur d'une grue, etc. Bref, notre quotidien depuis plus de 4 ans !

Luc Martel

Résident du boul. Du Mont-Royal