

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.

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 commerce 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 se doit être paisible et qui doit demeurer tel. Il y a de moins en moins de quartiers calmes et verts à Montréal, une ville qui tente depuis toujours d'y retenir les familles, et il faut absolument préserver ces endroits.

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 des 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 totale.

Le service de voiturier (« valet parking ») que le 1420 veut mettre en place avec le Cepsium 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 inconnu et le stationnement avoisinant du Cepsium 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 conclue ou peut-être même possible avec ces intervenants. Le Cepsium 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 Cepsium (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 Cepsium, 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 Cepsu 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 qu'une entente avec le Cepsu 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, plus de 500 automobiles qui circulent pour trouver du stationnement dans le quartier aura un impact très certain et très évident sur le stationnement et sur la circulation de notre secteur ainsi que sur nous, les résidents. Il en va de notre quiétude, de notre sécurité ainsi que de celle de nos enfants, lesquelles sont visiblement bafouées par le promoteur de ce projet.

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. De plus, il y aura fort probablement dans les faits un passage de la valeur intrinsèque de notre quartier résidentiel de valeur à la jouissance des usagers de ce restaurant et de cette salle événementielle, et donc au promoteur de ce projet. Autrement dit, ce promoteur procédera à une usurpation éventuelle de la valeur de nos propriétés, ce qui est odieux.

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 plusieurs enfants de jeune âge 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.

Permettez-moi d'ajouter que notre famille subit déjà les conséquences et nuisances quotidiennes des rénovations interminables du 1420. Cela fait plusieurs années que nous ne pouvons pas nous stationner devant notre propriété, malgré notre détention d'une vignette, sur la rue Maplewood en raison des places de stationnement déjà occupées en permanence par des ouvriers du projet. Ceci, en plus du bruit de leurs va-et-vient très tôt le matin, qui nous réveillent, ainsi que des stationnements en double de plusieurs grands camions de chargement, et des problèmes de circulation très fréquents, est intolérable. Que le promoteur du 1420, qui a déjà amplement dépassé les limites du respect des résidents du quartier en étirant largement la durée des rénovations, souhaite ajouter la nuisance permanente des usagers d'un restaurant et d'une salle événementielle au terme de ses travaux, relève d'une injure.

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 ouvert au public 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 et nous nous y opposons fortement.

Vincent Dostie
avenue Maplewood
Outremont