

Outremont, le 16 novembre 2022.

À l'attention de l'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 de l'immeuble sis au 1420 boul. Mont-Royal

À qui de droit,

En guise de réponse à la consultation publique sur le sujet en titre, concernant la modification du règlement résidentiel multifamilial en vigueur (09-003) demandée par le promoteur Corev Inc. pour l'immeuble sis au 1420 boul. Mont-Royal, en vue d'y ajouter quatre nouveaux usages, dont celui de permettre l'aménagement d'un restaurant ainsi qu'une salle événementielle (capacité d'accueil de 800 personnes).

À titre de résidente domiciliées sur le boul. Mont-Royal, à une adresse adjacente dudit immeuble, j'aimerais faire valoir ma ferme opposition et mes préoccupations majeures quant à la modification du règlement, tel que mentionnée plus haut.

Qualité de vie personnelle et quiétude du 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 fréquente et significative.

- **Stationnement - accès et propreté (1)** : un nombre imposant de nouvelles voitures stationnées dans les rues ainsi qu'une circulation accrue est prévisible (nouveaux résidents de l'immeuble, leurs visiteurs, les fournisseurs, etc.). Déjà, le nombre d'infractions aux règles de stationnement est innombrable, les obstructions de nos entrées privées, les déchets laissés aux abords des voitures qui se retrouvent sur nos terrains, l'obstruction au nettoyage des rues causés par des stationnements illégaux, etc.). Les ouvriers du chantier actuel représentent un bon échantillonnage pour évaluer les risques futurs.
- **Stationnement (2)** : 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.
- **Bruit à des heures de quiétude (1)** : La nature des activités visées par le changement de règlement suscitera des comportements normaux mais tout de même très impactant sur l'environnement immédiat tels des portes de voiture qui ouvrent ou ferment, des systèmes d'alarme qui s'activent, des regroupements de fumeurs, des gens qui discutent à voix portante, etc. Encore une fois, le chantier actuel constitué d'ouvriers illustre très bien ces polluants sonores.
- **Bruit (2)** : Le promoteur indique vouloir imposer un horaire de fermeture de 23 heures aux évènements 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.
- **Sécurité (1)** : L'intersection des rues Mont-Royal / Courcellette / Maplewood est déjà très dangereuse pour les piétons, cyclistes, automobilistes et résidents. L'affluence accrue ne fera qu'augmenter les risques existants. Dans les dernières années, à au moins trois reprises, des véhicules ont manqué leur arrêt ou descendu la rue en pente hors de contrôle et ont percuté l'entrée de ma maison. Heureusement, nous n'avons eu que des dommages matériels jusqu'à maintenant!
- **Sécurité (2)** : Une entrée au sentier donnant accès à la montagne est située tout juste derrière ledit immeuble. Déjà, il y a des fêtards qui y flâne et le risque que les fêtes s'y prolongent sans la surveillance publique est à considérer.
- **Sécurité (3)** : Déjà, le boul. Mont-Royal est peu éclairé et la circulation piétonne en soirée peut être inquiétante. Ajoutons des groupes en fête sur la voie publique, à pied ou en voiture, cela ne viendra pas rassurer les piétons du secteur.

- **Circulation locale** : Notre secteur est majoritairement habité par des familles avec de jeunes enfants. Ce va-et-vient de véhicules et camions de livraison contribuera également à l'émission de polluants atmosphériques. 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 en raison des nombreux travailleurs œuvrant sur ce chantier. La vitesse empruntée par certains automobilistes demeure préoccupante pour nous.

Précédent ouvrant la porte à d'autres activités brimant la quiétude du secteur

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 citoyens.

En résumé, sur les 4 changements demandés, voici mon opinion :

1. Salle événementielle : CONTRE
2. Restaurant : CONTRE
3. Ferme urbaine : NEUTRE
4. Cellier : NEUTRE

Je vous remercie de prendre le temps d'écouter et de considérer nos préoccupations et de protéger la qualité de vie du quartier.

Nathalie Côté

boul. Mont-Royal, Outremont