

## Audience publique sur la révision du Plan d'urbanisme de Côte Saint-Luc – Procès-verbal

### Date et heure

L'audience s'est tenue à l'hôtel de ville le mercredi 26 octobre 2022, à partir de 19 h 05.

### Personnes ayant participé

**Panélistes** : Charles Senekal (Directeur du développement urbain), Tanya Abramovitch (Directrice générale associée – stratégie urbaine)

**Animateur** : Jacques Bénard (H+K Strategies)

**Procès-verbal** : Elizabeth Robertson (H+K Strategies)

**Élus et membres du personnel** : Conseillère Dida Berku, Melanie Rothpan, Darryl Levine, Tammy McEwen

De 10 à 12 personnes ont assisté à la rencontre au courant de la soirée.

### Introduction

L'animateur accueille les participants et présente les panélistes. Il donne ensuite un aperçu du processus de consultation préparatoire à ce jour, soit deux séances d'information publiques, une journée portes ouvertes et un sondage en ligne. Il précise que l'enquête se poursuivra jusqu'au 31 octobre.

L'animateur précise ensuite les paramètres de l'audience. Des quatre personnes ayant soumis un mémoire à la Ville, trois ont choisi de le présenter en personne. Chaque présentateur dispose de 10 à 15 minutes pour présenter son mémoire. Après chaque présentation, les panélistes seront invités à poser des questions.

Deux personnes présentes qui n'ont pas soumis de mémoire demandent à partager également leurs idées pour le Plan d'urbanisme. L'animateur leur réserve un temps de parole après les présentations prévues.

### Mémoires des citoyens

Note : Voici un résumé de ce que chaque intervenant a dit lors de l'audience. Les mémoires complets sont disponibles dans la section "Contribuez" du site Web de la ville.

#### Nathan Elberg

M. Elberg est en désaccord avec plusieurs aspects de la vision de la Ville pour Côte Saint-Luc. Il croit que les fonctionnaires devraient se concentrer d'abord sur la résolution des problèmes actuels plutôt que de planifier des projets de développement ambitieux. Selon lui, le fait de densifier davantage la population

nuirait au caractère de la ville. L'accent devrait être mis sur les maisons unifamiliales plutôt que sur les projets de condominiums avec un nombre obligatoire d'unités de logement à bas prix. Il évoque les inconvénients des stationnements souterrains et du concept de « Ville 15 minutes ». M. Elberg apporte aussi plusieurs suggestions pour rendre la ville plus praticable à pied, notamment en réparant les trottoirs et en introduisant des règlements pour empêcher la végétation et les voitures d'empiéter sur les trottoirs. Il aimerait également que les trottoirs de certaines rues soient élargis et suggère que la ville effectue ce changement sur le chemin Guelph en le transformant en rue à sens unique.

Les panélistes soulignent que beaucoup de familles de Côte Saint-Luc n'ont pas les moyens d'acquérir une maison unifamiliale et demandent comment on pourra répondre aux besoins de ces familles. M. Elberg suggère des maisons en rangée comme une autre solution et il mentionne l'importance de réduire les formalités administratives pour les promoteurs afin de diminuer les coûts de construction. Les panélistes demandent également à M. Elberg ce qu'il pense de l'idée de diviser en deux certains lots de propriétés unifamiliales. Celui-ci répond que cela dépendrait de l'endroit et de la manière dont cela serait fait.

Les panélistes s'intéressent ensuite à ses suggestions pour rendre la ville plus praticable. Ils prennent note de son idée de mettre certaines rues en sens unique pour faire place à des trottoirs plus larges, mais ajoutent qu'ils devront examiner l'effet d'une telle mesure sur la circulation en général.

M. Elberg est invité à donner son avis sur la façon dont la ville pourrait répondre aux besoins futurs des familles et des personnes âgées. Il répond qu'il est important de penser au logement des personnes âgées. Par exemple, il pourrait être avantageux de permettre aux propriétaires de construire des « maisons de grands-parents » sur leurs terrains pour loger leurs parents.

Plus tard au cours de l'audience, M. Elberg ajoute qu'il est temps de revoir l'idée de développer le terrain de golf Meadowbrook. Les terrains de golf ne sont pas respectueux de l'environnement, et un développement immobilier permettrait de fournir des logements supplémentaires à Côte Saint-Luc.

### **M. Dean Mendel de Kehilla Montréal**

Dans sa présentation au nom de Kehilla Montréal, M. Mendel parle de la nécessité de l'accès à un logement abordable à Côte Saint-Luc qui constitue une étape cruciale pour améliorer la vie des citoyens. Il demande au Conseil de prendre des mesures en ce sens pour les citoyens vivant sous le seuil de la pauvreté. Plus précisément, il demande qu'au moins 10 % des logements dans les nouveaux développements sur les sites des centres commerciaux soient des logements sociaux et que 10 % supplémentaires soient des logements abordables. Au moins 25 % de ces logements sociaux et abordables devraient être conçus pour des familles. L'organisme souhaiterait que la ville adopte un règlement obligeant les promoteurs à respecter ces normes.

Kehilla recommande également à la ville de mettre sur pied un comité composé de représentants des promoteurs, des organismes communautaires et des citoyens qui se réunirait de façon régulière au cours du processus de préparation du Plan d'urbanisme. L'objectif du groupe ne serait pas de s'immiscer dans le processus, mais de s'assurer que tout se déroule comme prévu. M. Mendel ajoute que l'organisme Kehilla serait heureux de contribuer à l'élaboration du Plan d'urbanisme.

M. Mendel souligne la réussite du projet Kehilla qui offre 68 unités de logement social abordable sur l'avenue Caldwell et ajoute que la liste d'attente de l'organisme s'allonge pour les personnes à la recherche d'unités de logement abordable et que celle-ci étudie de nouveaux modèles de financement pour soutenir des initiatives futures.

Les panélistes demandent à M. Mendel comment Kehilla est arrivée à ses chiffres (10 % de logements sociaux et 10 % de logements abordables dans les nouveaux développements) et si l'organisme estime que ces pourcentages devraient être distribués également dans tous les développements. M. Mendel répond que Kehilla a examiné les meilleures pratiques et constaté que l'intégration de 20 %/20 % de Montréal était difficile à respecter pour les promoteurs. L'intégration de 10 %/10 % leur semble plus raisonnable. Une distribution équitable des pourcentages signifierait qu'aucun promoteur ne serait pénalisé. L'objectif de Kehilla en matière de logements sociaux et abordables à Côte Saint-Luc est d'environ 500 unités dans les 10 prochaines années.

Lorsqu'on lui demande plus d'information sur le pourcentage de logements sociaux et abordables que Kehilla aimerait voir réservés aux familles, M. Mendel répond qu'actuellement, à Montréal, on demande aux promoteurs de viser des logements abordables dont le prix est de 1 090 \$ par mois. Lorsque les promoteurs construisent ces unités, ils ont tendance à les construire sous forme de petits appartements pour les personnes seules et les couples. Il doit y avoir plus de logements abordables pour les familles.

Il est signalé qu'il y a parfois un problème d'acceptabilité sociale lorsqu'il s'agit de logements sociaux, certaines personnes étant préoccupées par la détérioration des bâtiments au fil des ans. M. Mendel fait remarquer qu'il existe une perception selon laquelle les locataires à faible revenu ne prennent pas soin des bâtiments. Cette perception est sans fondement. Les locataires de Kehilla sont fiers de leur résidence et de leur communauté. En fait, les immeubles pour personnes à faible revenu sont souvent en meilleur état que les immeubles plus chers. De plus, les organismes comme Kehilla s'engagent à assurer un entretien à long terme pour garantir le maintien de la qualité. Cela fait partie de leur approche globale pour améliorer la vie des résidents.

Les panélistes s'informent des meilleures pratiques en matière d'intégration de logements sociaux et abordables dans un développement. M. Mendel indique que ce type de logement peut être réparti sur l'ensemble de la propriété ou concentré dans un seul bâtiment. Les deux options fonctionnent. Chez Kehilla, on préfère l'approche concentrée car elle permet de créer une communauté.

Enfin, on demande à M. Mendel si la stratégie de Kehilla comprend aussi la rénovation des bâtiments plus anciens. Il répond que oui, en précisant que cette approche demande toutefois plus de temps puisque les logements de ces bâtiments sont occupés. Il faut généralement un grand nombre de donateurs pour supporter le coût du bâtiment pendant une longue période en attendant de pouvoir remettre les unités aux familles dans le besoin.

### **Harold Forester**

M. Forester commence par remercier la Ville d'avoir donné aux résidents l'occasion de partager leurs points de vue. La première partie de sa présentation porte sur l'état des routes de Côte Saint-Luc, tant au niveau de l'entretien que de la construction. Il demande que les normes et le contrôle de la qualité des réparations soient améliorés et que la Ville modifie ses procédures d'appel d'offres pour la

construction des routes afin de rendre les entrepreneurs responsables de leurs travaux pendant une certaine période. Selon M. Forester, le fait d'insister sur les garanties des entrepreneurs dans le processus d'appel d'offres pourrait créer un précédent pour la construction de routes partout dans la province.

M. Forester demande également à la Ville de contester la proposition de la Ville de Montréal voulant que le prolongement de Cavendish ne comporte qu'une seule voie dans chaque direction. À son avis, ce ne serait pas suffisant d'aménager une seule voie dans chaque direction. Il recommande à la Ville d'effectuer une étude approfondie de la circulation afin de déterminer le volume de trafic prévu et le nombre de voies de circulation qui seront nécessaires.

En outre, M. Forester aimerait que des améliorations soient apportées à la conception routière afin de rendre la circulation plus fluide. Cela permettrait non seulement de réduire les retards pour les conducteurs, mais aussi de diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Il souhaiterait également voir des itinéraires alternatifs pour le trafic commercial et une extension des lignes d'autobus existantes. Une étude approfondie de la circulation permettrait à la ville de trouver la meilleure façon de répondre à ces préoccupations.

M. Forester termine sa présentation en demandant à la ville de mettre en place des normes et des règlements concernant le contrôle du bruit (p. ex., des normes pour les climatiseurs extérieurs individuels). On pourrait faire appel à des spécialistes de l'acoustique pour faciliter cette initiative.

Les panélistes demandent à M. Forester de décrire ce que serait, selon lui, la rue idéale sur le plan de la sécurité et du confort tant pour les conducteurs que pour les piétons et les gens qui y résident. Il répond qu'il aime bien les rues principales de Floride qui ont six voies de large, avec des voies d'accès et des intersections seulement aux principaux croisements. Cette conception facilite le flux régulier de la circulation. Il aimerait aussi une meilleure synchronisation des feux de circulation et d'autres mesures propices à améliorer la fluidité.

Les panélistes demandent à M. Forester de préciser ses préoccupations concernant les standards pour les travaux d'asphaltage. Il répond qu'en raison du système d'appel d'offres favorisant les soumissions les plus basses, les entrepreneurs choisiront toujours les matériaux les moins chers, à moins que la ville n'indique explicitement la qualité qu'elle exige.

On demande ensuite à M. Forester ce qu'il pense du transport en commun et s'il utiliserait un mode de transport en commun rapide, confortable et propre qui le conduirait du centre commercial Cavendish au métro Namur, s'il était disponible. Il répond que oui, mais il pense qu'il fait partie de la minorité. Il dit connaître beaucoup de personnes âgées qui n'envisageraient pas d'utiliser les transports en commun parce qu'elles ont utilisé des voitures toute leur vie.

### **Commentaires supplémentaires**

Deux personnes présentes, qui n'avaient pas soumis de mémoires, demandent à partager leur point de vue sur la révision du Plan d'urbanisme. Un temps de parole leur est accordé.

**Sharon Freedman**

Mme Freedman est d'accord avec M. Mendel sur le besoin de logements abordables et dit qu'elle pense que les nouveaux développements pourraient être intéressants pour Côte Saint-Luc. Toutefois, elle est préoccupée par la densité des tours d'habitation en copropriété qui, selon elle, contribuent à la congestion et sont plus difficiles à entretenir au fil des ans. Mme Freedman aimerait plutôt voir de plus petits immeubles séparés par des cours, comme elle l'a vu en Italie et en France. Elle ajoute que les petites constructions sont plus belles, plus sûres et plus faciles à entretenir que les tours d'habitation.

Mme Freedman dit que Côte Saint-Luc est une jolie ville et que les nouveaux développements devraient inclure une variété de bâtiments agréables à l'œil, y compris des maisons unifamiliales abordables avec des jardins.

En ce qui concerne les transports publics, Mme Freedman se dit préoccupée par les besoins d'une population vieillissante. Bien qu'elle soit prête à utiliser les transports en commun, elle craint qu'ils ne soient pas adaptés aux personnes âgées plus fragiles ou atteintes de démence.

Les panélistes soulignent que c'est la densité qui permet de payer les logements abordables et demandent à Mme Freedman si elle accepterait un certain niveau de densité si cela permettait d'inclure des logements abordables. Mme Freedman reconnaît qu'il faut avoir une certaine souplesse et ne verrait pas d'inconvénient à ce qu'il y ait quelques bâtiments de plus forte densité plus près de la rue, pourvu qu'ils soient beaux. Elle ajoute qu'elle aimerait voir au moins un, deux ou même trois bâtiments de logements abordables.

Les panélistes notent également qu'il est possible d'atteindre une certaine densité avec des bâtiments moins élevés. Paris, par exemple, est l'une des villes les plus denses au monde. Mme Freedman serait d'accord pour une variété de bâtiments de qualité qui permettraient une interaction avec l'espace public. Elle ajoute qu'elle serait prête à voir ses taxes grimper légèrement si cela permettait d'avoir des bâtiments plus petits et plus agréables.

### **Michael Shafter**

M. Shafter mentionne d'abord à quel point il aime vivre à Côte Saint-Luc. Il est reconnaissant de la qualité des services offerts et du travail des conseillers municipaux.

M. Shafter dit comprendre que les petits immeubles ne sont pas aussi rentables pour les promoteurs que les tours d'habitation. Mais bien souvent, ces tours ne sont pas construites en pensant aux familles. Sa solution serait d'inclure davantage de logements familiaux dans les tours. Il a donné l'exemple d'une maison familiale de deux étages dans une tour d'habitation. Il souhaite également voir davantage de stationnements souterrains.

Pour réduire les impôts, M. Shafter désire apporter une suggestion : le Conseil pourrait demander au gouvernement provincial d'autoriser les propriétaires à déduire de leur impôt les intérêts sur leur prêt hypothécaire. Il suggère aussi d'imposer aux spéculateurs une surtaxe de 10 % sur chaque unité qu'ils achètent. Cet argent pourrait ensuite servir à la construction de logements abordables.

Enfin, M. Shafter propose de déplacer la gare de triage du CP pour faire place à de nouveaux développements.

## Conclusion

L'animateur remercie les présentateurs d'avoir partagé leurs points de vue.

Les résidents sont invités à participer aux nombreux ateliers qui seront organisés par la Ville et porteront sur différents sujets liés au Plan d'urbanisme, comme le logement, les commerces, la mobilité et la connectivité, ainsi que le corridor de Westminster. Les résidents doivent s'inscrire pour participer. Pour ce faire, ils peuvent aller à la section « Contribuez » du site Web de la ville.

L'audience se termine à 21 h 10.