

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DE CONSULTATION PUBLIQUE DU CONSEIL DE LA VILLE DE CÔTE SAINT-LUC TENUE LUNDI LE 14 JUIN 2010 AU 5801, BOULEVARD CAVENDISH, CÔTE SAINT-LUC, À 19 H 30 CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE INTITULÉ : « RÈGLEMENT POUR AMENDER LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N^o 2217 DE LA VILLE DE CÔTE SAINT-LUC, AFIN D'ABROGER LES LIMITES ACTUELLES DE LA ZONE « CC-2 » ET DE MODIFIER LES LIMITES ACTUELLES DES ZONES « CC-3 » ET « PM-25 » AFIN DE CRÉER LES NOUVELLES ZONES SUIVANTES : « RU*-64 », « RU*-65 », « RU*-66 », « RU-67 », « RU-68 », « RU-69 », « RM*-62 », « HM-6 », « PM-37 », « PM-38 » ET « PM-39 » AINSI QUE POUR REMPLACER LA GRILLE DES USAGES ET NORMES DE LA ZONE ' »RM-43 » »

ÉTAIENT PRÉSENTS

Le Maire Anthony Housefather, B.D.C., L.L.B, M.B.A. qui présidait
La conseillère Dida Berku, B.D.C.
Le conseiller Mitchell Brownstein, B. Comm., B.C.L., L.L.B.
Le conseiller Mike Cohen, B.A.
Le conseiller Steven Erdelyi, B.Sc., B.Ed.
Le conseiller Sam Goldbloom, B.A.
La conseillère Ruth Kovac, B.A.
Le conseiller Allan J. Levine, B.Sc., M.A., DPLI
Le conseiller Glenn J. Nashen

ÉTAIENT AUSSI PRÉSENTS :

M. Ken Lerner, Directeur général
M. Christian Chiasson, Coordinateur de l'urbanisme
M. Jonathan Shecter, Directeur des services juridiques et greffier,
agissant à titre de secrétaire de réunion

INTRODUCTION

Le maire Housefather préside la séance de consultation publique. Il explique quel est l'objet du règlement de zonage et précise que le territoire d'une zone existante sera agrandi, que de nouvelles zones seront créées, et que la grille actuelle des usages et des normes d'une des zones sera remplacée par une nouvelle grille.

DÉTAILS CONCERNANT LE PROJET

Le maire Housefather explique la teneur du projet de redéveloppement, en précisant la partie du Mail Cavendish qui sera démolie et la partie qui sera conservée pour usage commercial. Il explique que 38 maisons unifamiliales isolées, 18 maisons jumelées et 55 maisons en rangée seront construites. Il explique également qu'il y aura un bâtiment à usage mixte avec des locaux à usage commercial au rez-de-chaussée et des condominiums ou des bureaux aux étages supérieurs. Il parle aussi de la possibilité de construire une résidence pour personnes âgées à côté du centre commercial dans les années à venir et ajoute que les espaces verts (parc Ruth Kovac et jardins communautaires pour personnes âgées) seront protégés et que de nouveaux espaces verts viendront s'ajouter, totalisant 72 000 pieds carrés. Il poursuit en expliquant que le projet est conçu de façon à favoriser la marche, avec des trottoirs abaissés et des sentiers

cyclables. Il mentionne que la Ville et le Mail se sont entendus pour des dépenses additionnelles de l'ordre de 600 000 \$ (400 000 \$ par le Mail et 200 000 \$ par la Ville), qui serviront à mettre le projet en valeur. Il explique que le projet est conçu de façon à ne pas mettre l'accent sur les besoins en stationnement et à limiter le plus possible l'impact de la circulation.

PRÉSENTATION VISUELLE

Christian Chiasson est ensuite invité à faire une présentation visuelle du projet à l'aide d'un projecteur et d'un écran. Il donne les détails des différentes dimensions (et reculs) pour les immeubles qui seront érigés. Il précise également les unités qui feront partie des différentes zones ainsi que les reculs propres à chaque zone en énumérant chacune des zones et en indiquant les dimensions applicables, le tout à l'aide de projections visuelles.

Christian Chiasson présente ensuite au public un DVD dévoilant l'aspect visuel du projet de redéveloppement.

ASPECTS FINANCIERS

Le maire Housefather présente les aspects financiers du projet de redéveloppement ainsi que les arrangements prévus par la ville. Il explique que la Ville contribuera financièrement 1,2 million \$ pour le projet (un tiers du coût des rues principales, pour les infrastructures routières et celles du réseau d'aqueduc et d'égout). Il explique ensuite que la Ville prélèvera un montant additionnel d'environ 500 000 \$ par année en taxes pour le projet.

PROCHAINES ÉTAPES

Le maire Housefather explique que la Ville procède ce soir à une consultation publique formelle. La semaine prochaine, la Ville se propose d'adopter le deuxième projet de règlement de zonage, après quoi les résidants auront une période de huit jours pour demander la tenue d'un registre. En supposant que les personnes habiles à voter jugent que le règlement peut être approuvé, la version finale du règlement sera adoptée le 12 juillet 2010 sans autres formalités impliquant les personnes habiles à voter.

QUESTIONS

Le maire Housefather accueille ensuite les questions du public¹:

- 1) Un résidant se dit préoccupé à propos des gaz d'échappement émanant des voitures en raison de l'emplacement du garage. Le maire Housefather et Christian Chiasson rassurent le résidant en précisant que les reculs prévus sont suffisants et que les mesures appropriées seront prises pour que la construction soit conforme aux exigences en terme de santé et sécurité. Le conseiller Levine ajoute qu'il n'est pas inquiet puisque les garages ont des détecteurs de **CO2** et qu'une ventilation adéquate est assurée.
- 2) Le résidant approuve le projet, mais il se dit quand même préoccupé du fait que la démolition partielle du Mail fera disparaître une partie de l'espace utilisé par les personnes âgées comme lieu de rencontre. Le maire lui répond que la Ville s'occupe d'ajouter à son offre de service de

¹ Les membres du public ne se sont pas identifiés; les noms ne sont pas connus.

nouveaux programmes dans le cadre des activités du nouveau centre intergénérationnel nouvellement construit.

- 3) Un résidant demande qui est l'architecte responsable du projet de redéveloppement, ce à quoi le maire Housefather répond que l'architecte est engagé par le Mail mais que le comité consultatif d'urbanisme se charge de revoir les différents plans d'aménagement.
- 4) Un résidant s'enquiert du processus utilisé pour soumettre une demande pour la tenue d'un registre; le maire et le greffier donnent l'information.
- 5) Le résidant s'informe des pistes cyclables et Christian Chiasson explique où elles seront aménagées dans la ville. Le résidant redoute que l'avenue City Hall soit utilisée comme un raccourci, ce à quoi le maire Housefather répond qu'il ne croit pas que ce sera un problème.
- 6) Le résidant s'enquiert de la logistique concernant l'opposition au règlement et le maire et le conseiller Levine lui donnent l'information requise (au sujet de la zone où seront construites des maisons en rangée derrière Shalom).

Roy Salomon, un des partenaires du Mail Cavendish, s'adresse ensuite à l'auditoire au nom du Mail. Il explique que le terrain derrière Beth Israel, actuellement zoné pour huit à dix étages, sera maintenant zoné pour des résidences semblables à celles qui sont situées à proximité du secteur. Il affirme qu'une densité plus faible sera bénéfique pour les résidants.

- 7) Le résidant demande quels sont les coûts prévus pour desservir le secteur entourant le Mail, comme la collecte des ordures et le déneigement, ce à quoi le maire Housefather répond que les coûts ne seront pas très élevés.

M. Joe Levine (un représentant du Mail) intervient pour rassurer le résidant qui s'inquiétait de l'effet des systèmes d'échappement des voitures et affirme que les détecteurs de monoxyde de carbone installés dans les garages assurent un mélange d'air frais et qu'il n'y a donc pas de danger.

La conseillère Berku comprend bien que certains résidants trouvent regrettable le fait que des maisons en rangée seront construites à l'arrière des résidences sur Shalom. Elle rappelle aux résidants que le zonage actuel des terrains est commercial (CC-2) et qu'un projet de plus grande densité pourrait donc y être construit. Elle mentionne aussi que le vaste espace vert prévu contribuera à créer un caractère communautaire qui sera fort apprécié des résidants du secteur. De plus, elle précise que l'accès aux deux projets de maisons en rangée donne sur la rue. Elle ajoute que, selon la Ville, l'emplacement derrière Shalom est le plus approprié pour les maisons en rangée. Le conseiller Brownstein, en tant que voisin habitant derrière la rue Shalom, souligne que les terrains en question sont zonés commercial (8 étages) et il est donc très heureux que le projet proposé prévoie plutôt la construction de maisons en rangée (Plus faible densité).

- 8) Un résidant se dit inquiet concernant la densité du secteur entourant le parc Ruth Kovac, et le maire Housefather explique que des espaces verts additionnels seront aménagés dans le projet et que le parc Ruth Kovac sera un espace vert protégé. Le résidant s'informe de la distribution de l'eau et le maire Housefather affirme qu'il n'y a aucun problème à ce sujet.
- 9) Un résidant demande à rencontrer le conseiller Nashen pour parler d'une solution technique aux préoccupations relatives à la construction de maisons en rangée derrière Shalom. Le maire Housefather répond qu'il

sera possible d'organiser une telle rencontre et que les conseillères Kovac et Berku devraient aussi y participer, la conseillère Kovac étant présidente du Comité consultatif d'urbanisme et la conseillère Berku, coresponsable du dossier du redéveloppement du Mail.

Le conseiller Levine tient à souligner que ce projet est excellent, qu'il sera une bonne chose pour la Ville et qu'il apporte également une solution aux problèmes de plus en plus sérieux qu'éprouvait le Mail. Il mentionne ensuite certains côtés du projet qu'il trouve pourtant regrettables :

- Une grande superficie de parc a dû être vendue pour le redéveloppement (sa plus grande déception);
- Le projet comprend trop de maisons en rangée;
- 760 places de stationnement – selon lui, c'est un peu juste;
- Les 40 condos seraient plus appropriés sur l'avenue City Hall car aujourd'hui les professionnels aiment habiter où ils travaillent (sa plus grande inquiétude).

Le maire Housefather remercie l'auditoire de sa participation à la rencontre et il informe le Public que le personnel sera disponible pour continuer de répondre aux questions.

À 20 H 45, LE MAIRE HOUSEFATHER A AJOURNÉ LA SÉANCE DE CONSULTATION PUBLIQUE (SUITE À LA PROPOSITION DU CONSEILLER MIKE COHEN, APPUYÉE PAR LE CONSEILLER MITCHELL BROWNSTEIN, ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ PAR TOUS LES CONSEILLERS.)

M^e Jonathan Shecter, LL.B.
Directeur des services juridiques et greffier