

Identification		Numéro de dossier : 1022622097
Unité administrative responsable	Développement économique et développement urbain , Développement urbain , Réglementation	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2002-09-23
Sommet	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Kirkland de manière à créer une aire d'affectation « Commercial » sur le lot numéro 1071 149-002	

Contenu

Contexte

Selon les dispositions des articles 109 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil municipal peut modifier le plan d'urbanisme en suivant le processus prévu à cet effet.

Le 5 août 2002, le conseil d'arrondissement Kirkland a adopté la résolution numéro C.A02 03 0169 demandant au conseil municipal de modifier le plan d'urbanisme, plus précisément le plan d'affectation du sol sur une partie de son territoire. Un texte de projet de règlement accompagné d'une annexe sont également joints à la résolution.

La demande de modification au plan d'urbanisme est accompagnée d'un rapport préparé par l'arrondissement en date du 5 août 2002 intitulé : « *Justification de la demande d'amendement au plan d'urbanisme pour le terrain de l'ancienne propriété Laniel (future zone 236C)* »).

Décision(s) antérieure(s)

05/08/02 - Adoption de la résolution numéro C.A02 03 0169 par le conseil d'arrondissement Kirkland.

Description

Le conseil d'arrondissement Kirkland demande que le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Kirkland soit modifié de façon à créer une aire d'affectation « Commercial » à l'angle sud-est du boulevard Saint-Charles et de la limite de l'arrondissement Pierrefonds/Senneville, et ce, aux dépens d'une partie de l'aire « Résidentiel unifamilial détaché ». La superficie de la nouvelle aire « Commercial » projetée, et conséquemment du terrain concerné, est de 8 449,3 mètres carrés. Les dimensions du terrain de forme rectangulaire sont d'environ 58 mètres de largeur en front sur ledit boulevard et d'environ 143 mètres de longueur.

En fait, ce terrain fait partie d'une propriété beaucoup plus vaste située en majeure partie dans l'arrondissement voisin au nord. Autrement dit, le projet envisagé sur le terrain sur le territoire de Kirkland couvre également un terrain adjacent situé dans l'arrondissement Pierrefonds/Senneville. La superficie totale des deux terrains adjacents appartenant au même propriétaire est de plus de 30 000 mètres carrés. La construction d'un centre commercial est projetée. L'emplacement du futur centre commercial, comportant un étage ayant une superficie de plancher totale d'environ 7 500 mètres carrés, se situera aux limites des deux arrondissements susmentionnés, dont environ le tiers à Kirkland et le reste à Pierrefonds/Senneville.

Selon le règlement de zonage de l'ancienne municipalité de Pierrefonds, l'usage projeté est déjà autorisé, dont la limite maximale de superficie de plancher est de 12 000 mètres carrés. Pour permettre la réalisation du projet envisagé, le règlement de zonage de Kirkland doit être modifié, d'où la présente demande de modification au plan d'urbanisme afin de rendre conforme au plan d'urbanisme modifié le règlement à venir modifiant le règlement de zonage de Kirkland à cet égard.

Justification

La Direction du développement urbain est d'avis que la demande de modification au plan d'urbanisme de l'arrondissement Kirkland est acceptable considérant la localisation du projet dans un secteur déjà voué aux activités commerciales, soit le long du boulevard Saint-Charles. De fait le terrain au nord, à l'angle de la rue Oakwood à Pierrefonds, est occupé par un magasin de pièces d'automobiles avec, en arrière plan, une immense tour d'eau (station de pompage). Les terrains en face, du côté ouest du boulevard Saint-Charles, sont occupés par un commerce de restauration rapide et un centre commercial dont l'occupant principal est une pharmacie.

Un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Kirkland est joint au présent sommaire décisionnel, ainsi que l'annexe « A » accompagnant ledit projet illustrant le terrain concerné par le projet de modification.

Pour assurer la conformité du règlement de modification au règlement de zonage à venir relativement aux densités d'occupation du sol, la modification au plan d'urbanisme précise aussi que les coefficients d'occupation du sol minimum et maximum applicables pour la nouvelle aire « Commercial » sont de 0,2 à 1.

Compte tenu de la forte activité commerciale existante le long du boulevard Saint-Charles, il n'est pas approprié de maintenir une affectation à vocation résidentielle sur le terrain concerné dans l'arrondissement Kirkland, d'autant plus que l'autre partie du terrain située à Pierrefonds, terrain appartenant au même propriétaire, est déjà zonée à des fins commerciales.

Par ailleurs, des dispositions pour obliger l'aménagement d'une zone tampon dans la partie du terrain adjacente aux zones résidentielles seront prévues dans le règlement de modification à venir de l'arrondissement Kirkland. Quant au règlement de zonage de l'arrondissement Pierrefonds/Senneville, des dispositions en ce sens sont déjà prévues.

Aspect(s) financier(s)

Pas applicable.

Impact(s) majeur(s)

Pas d'impact majeur.

Opération(s) de communication

Pas applicable.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Transmission d'une copie certifiée conforme du projet de règlement et de la résolution par laquelle il est adopté :
 - aux arrondissements de la ville de Montréal et aux municipalités dont le territoire est contigu à celui de la ville de Montréal;
 - à la Communauté métropolitaine de Montréal.
- Tenue d'une assemblée publique par l'Office de consultation de Montréal.

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant Contentieux (Jean-François MILOT)	Sens de l'intervention Avis favorable avec commentaires
Autre intervenant	Sens de l'intervention

Responsable du dossier Claire MORISSETTE Conseillère en planification Tél. : 872-7488 Télécop. : 872-9222	Endossé par: Céline TOPP Directrice - Développement urbain Gilles Galipeau Chef - Division réglementation Tél. : 872-3111 Télécop. : 872-1007 Date d'endossement : 2002-08-29
---	--

Numéro de dossier : 1022622097