



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

**PROJET DE RÈGLEMENT P-02-195
MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME
DE L'ANCIENNE VILLE DE KIRKLAND**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

**Office de
consultation publique
de Montréal**

333, rue St-Antoine Est
bureau 200
Montréal (Québec) H2X 1R9
Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556

Montréal, le 22 novembre 2002

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique

Projet de règlement P-02-195 modifiant le plan d'urbanisme
de l'ancienne ville de Kirkland

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal concernant le projet de règlement P-02-195 modifiant le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Kirkland. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de M^{me} Catherine Chauvin et a débuté le 22 octobre 2002.

Au terme de son mandat, la commission conclut que la proposition de modification au plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Kirkland est avantageuse, car elle permettrait de développer un terrain de plus de 30 000 mètres carrés actuellement inoccupé et chevauchant les arrondissements de Kirkland et de Pierrefonds/Senneville. Par ailleurs, les modifications subséquentes au règlement de zonage permettraient d'encadrer la mise en oeuvre du projet dans le respect de la qualité de vie des résidents des secteurs avoisinants.

Le rapport de consultation sera rendu public après une période de 15 jours en date de la présente, soit le lundi 9 décembre 2002, à moins que l'Office ne soit avisé de le faire plus rapidement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, mes salutations les meilleures.

LE PRÉSIDENT

(s) *Jean-François Viau*

Jean-François Viau

Table des matières

Introduction	1
Chapitre 1	Le projet de règlement	2
Chapitre 2	Les préoccupations et les opinions des participants	4
Chapitre 3	Les constats et l'analyse de la commission	4
Conclusion	6
Annexe 1	Les renseignements relatifs au mandat	
Annexe 2	La documentation	

Introduction

Le 23 septembre 2002, le conseil de la ville de Montréal a adopté le projet de règlement P-02-195 modifiant le règlement du plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Kirkland. Dans la même résolution, le conseil soumettait le dossier à l'Office de consultation publique pour qu'il tienne l'assemblée publique de consultation prévue à l'article 109.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Les renseignements relatifs au mandat de consultation sont présentés à l'annexe 1.

Le 20 octobre, un avis annonçant la tenue d'une consultation publique au bureau d'arrondissement de Kirkland a été publié dans le journal local « Cité Nouvelles ». Le même jour, le dossier de documentation relatif au projet a été rendu accessible au public au bureau d'arrondissement de Kirkland, aux bureaux de la direction du greffe de la ville de Montréal, aux bureaux de l'Office ainsi que sur le site Internet de l'Office. La liste des documents déposés dans le cadre du projet à l'étude est présentée à l'annexe 2.

Le 5 novembre, la commission a tenu une rencontre préparatoire avec monsieur Guy Filiatrault, directeur, Aménagement urbain et services aux entreprises et responsable du projet pour l'arrondissement, de même qu'avec madame Claire Morissette, conseillère en planification au Service de développement économique et urbain de la ville de Montréal. Cette rencontre visait surtout à exposer le déroulement de l'assemblée publique, à échanger sur le rôle du responsable et des personnes ressources et à discuter du dossier de documentation accessible au public.

L'assemblée publique de consultation s'est tenue au bureau d'arrondissement de Kirkland le 11 novembre en soirée. La première partie de l'assemblée a permis au responsable du projet pour l'arrondissement et à la représentante du Service de développement économique et urbain de la ville de Montréal d'expliquer le projet de règlement ainsi que ses conséquences. La deuxième partie de l'assemblée n'a pas eu lieu, aucune des personnes présentes n'ayant choisi d'exprimer son opinion sur le projet, de faire des commentaires ou de proposer des modifications.

1 Le projet de règlement

Le projet de modification au plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Kirkland a été initié par l'arrondissement suite à une demande de permis pour un projet de construction d'un nouveau centre commercial. La modification proposée consiste à remplacer une partie de l'aire d'affectation « Résidentiel unifamilial détaché », située à l'angle sud-est du boulevard Saint-Charles et de la limite de l'arrondissement Pierrefonds/Senneville, par une aire d'affectation « Commercial » (figure 1). Les coefficients d'occupation du sol minimum et maximum applicables à cette nouvelle aire d'affectation « Commercial » seraient de 0,2 et 1,0.

La propriété concernée chevauche les territoires des arrondissements de Kirkland et de Pierrefonds/Senneville. Une pépinière, qui a été exploitée par le passé sur une partie de la propriété, a été relocalisée dans Pierrefonds il y a quelques années. Le site est actuellement inoccupé et les nouveaux propriétaires du terrain souhaitent que le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Kirkland soit modifié afin de l'harmoniser avec celui en vigueur dans l'arrondissement voisin de Pierrefonds/Senneville (figure 2).

La superficie totale de la propriété est de 30 751 mètres carrés, dont 8 450 sont localisés dans Kirkland. Le projet de centre commercial comprenait à l'origine un édifice en forme de « L » chevauchant les territoires des deux arrondissements. L'arrondissement Kirkland prévoyait dans ce cas modifier sa réglementation de zonage en spécifiant que les normes les plus strictes des deux arrondissements s'appliqueraient à l'ensemble du projet.

Le promoteur a par la suite modifié son projet qui comprend maintenant trois édifices distincts, dont deux localisés dans Pierrefonds et un localisé dans Kirkland (figure 3). Cette nouvelle implantation permet de simplifier l'émission de permis car les règlements d'urbanisme de chaque arrondissement pourraient être appliqués de façon sélective sur chacune des parties concernées de la propriété.

À la demande du promoteur, la nouvelle affectation au plan d'urbanisme de Kirkland permettrait d'autoriser des activités commerciales de catégorie A (de type édifices à bureaux), de catégorie B1, B2 et B3 (de type commerces de détail) et de catégorie D1 et D2 (établissements de restauration avec ou sans permis d'alcool).

Il est à noter que la proposition à l'étude ne prévoit actuellement qu'un seul accès au nouveau centre commercial, par le boulevard Saint-Charles. Toutefois, selon le responsable du projet pour Kirkland, l'arrondissement de Pierrefonds/Senneville prévoirait exiger du promoteur d'ici quelques années l'ouverture d'une voie d'accès alternative par la rue Oakwood.

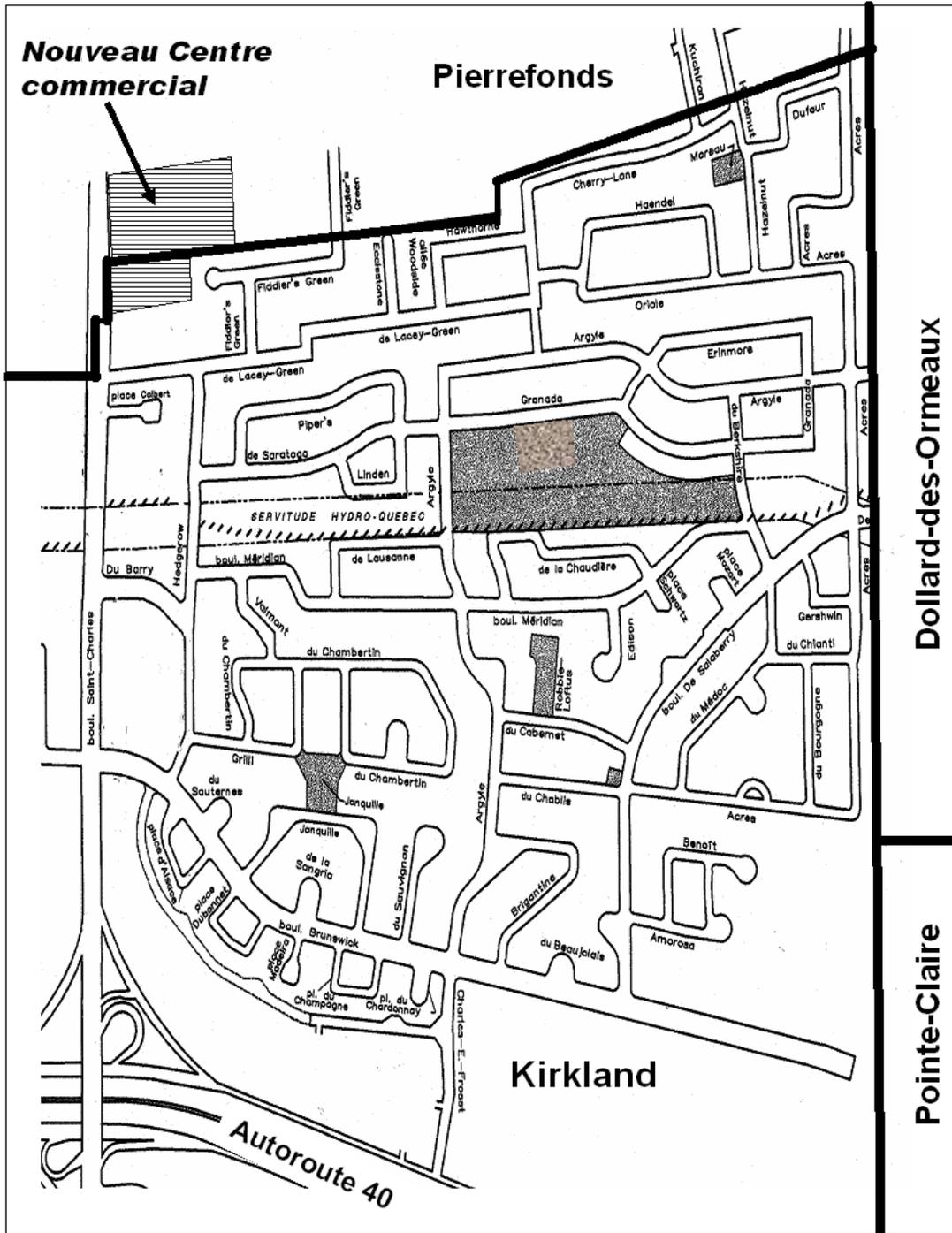


Figure 1 Localisation d'un nouveau centre commercial proposé dans le cadre du projet de règlement P-02-195 (adapté de la carte de l'ancienne ville de Kirkland).

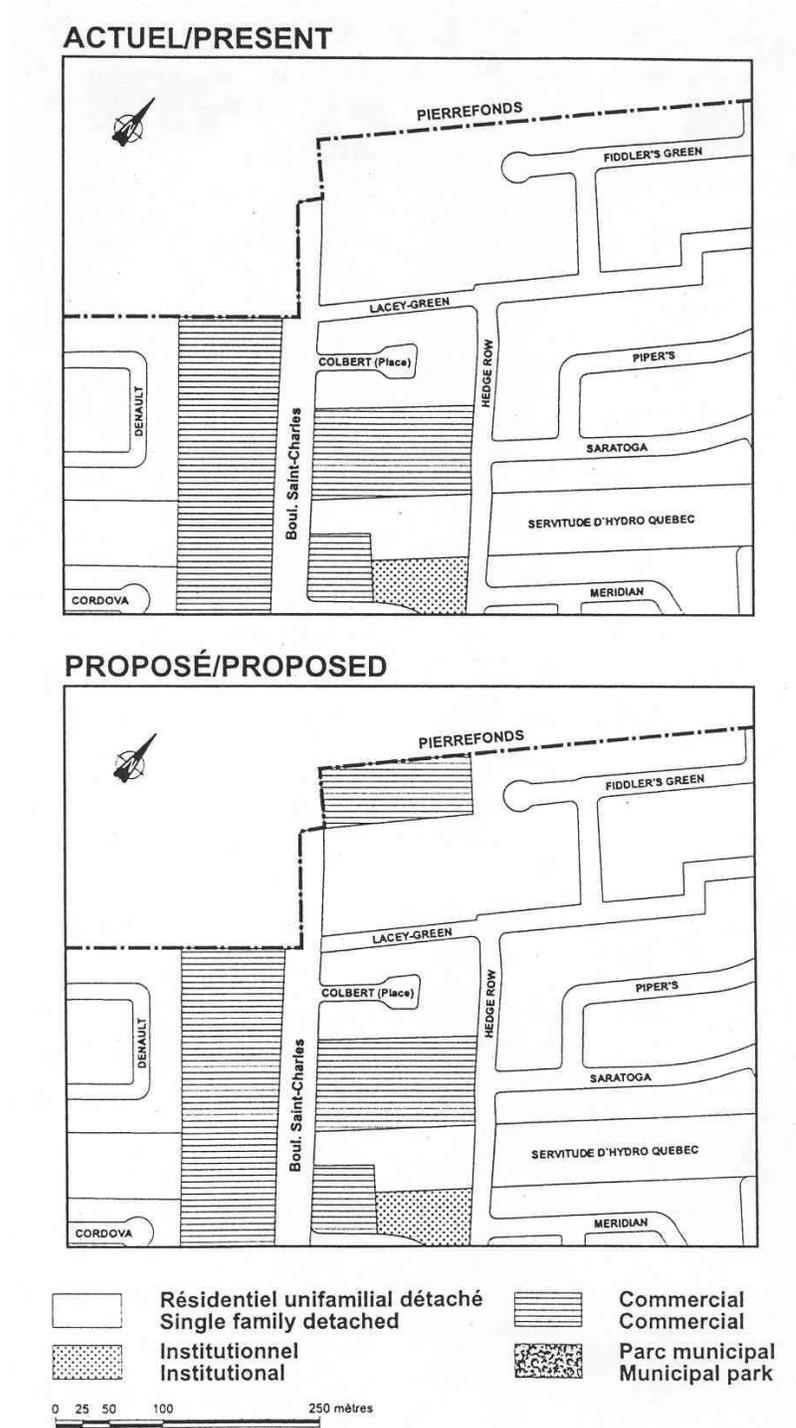


Figure 2 Extraits de la carte « Affectation du sol / Land use » du Plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Kirkland illustrant les modifications apportées par le projet de règlement P02-195.

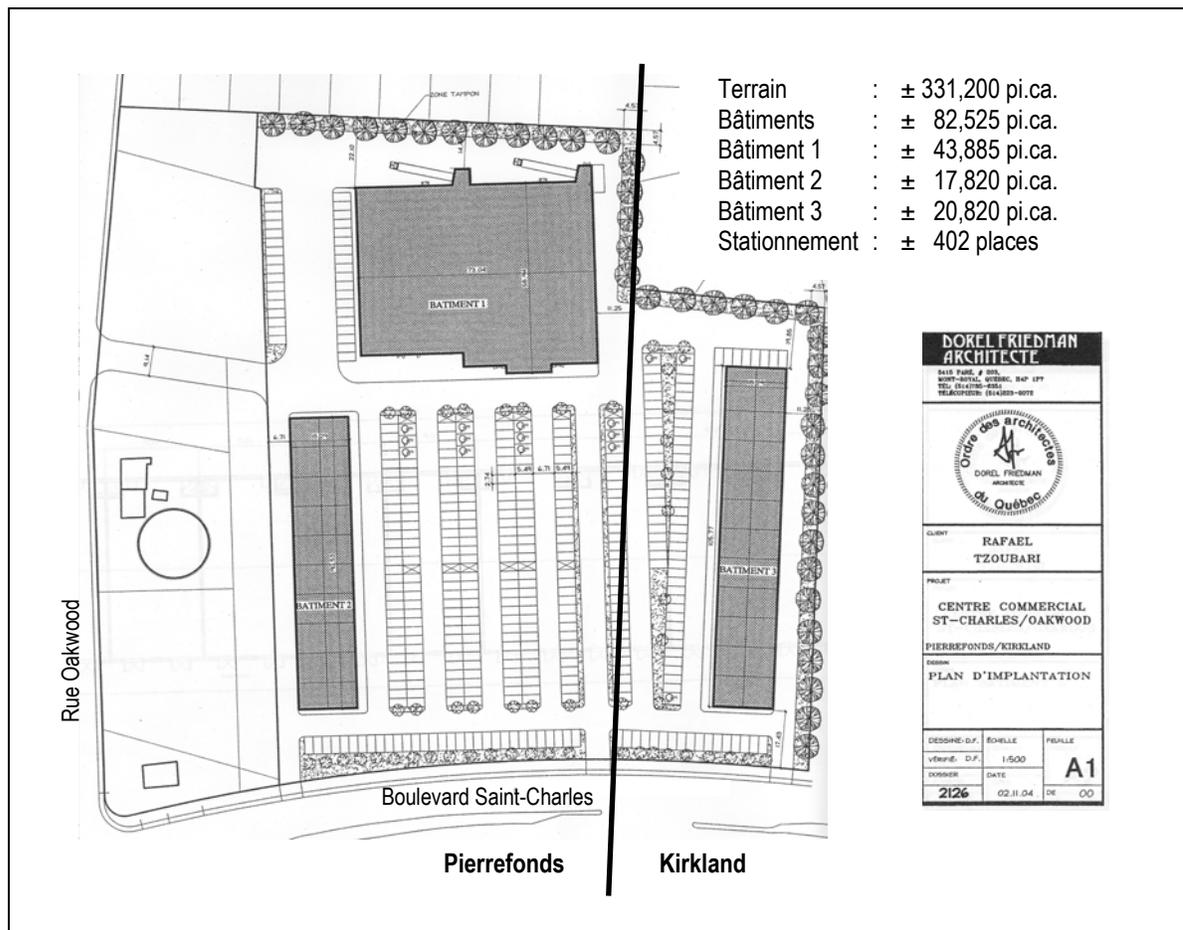


Figure 3 Plan d'implantation du centre commercial « Galerie Oakwood » (extrait du plan préparé par Dorel Friedman, architecte).

2 Les préoccupations et les opinions des participants

Au cours de l'assemblée publique de consultation, et bien qu'il y ait eu une vingtaine de personnes dans l'assistance, aucun participant ne s'est présenté devant la commission pour s'informer sur les divers aspects du projet ou encore pour présenter son opinion.

3 Les constats et l'analyse de la commission

La commission constate que le projet de modification au plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Kirkland permettrait l'aménagement d'un centre commercial sur une propriété actuellement inoccupée et d'une superficie de plus de 30 000 mètres carrés. La propriété concernée chevauche les arrondissements de Kirkland et de Pierrefonds/Senneville, et la modification proposée vise à harmoniser l'affectation du sol prévue aux plans d'urbanisme des anciennes villes.

Les membres du conseil d'arrondissement de Kirkland ainsi que les membres du Comité consultatif d'urbanisme seraient favorables au changement d'affectation au plan d'urbanisme. En effet, la propriété a façade sur le boulevard Saint-Charles, une voie publique fort achalandée et principalement vouée aux activités commerciales.

La modification projetée permettrait de conserver une densité comparable à celle des secteurs avoisinants, les coefficients d'occupation du sol maximum et maximum prévus étant de 0,2 et 1,0. Aussi, la partie de la propriété localisée dans Kirkland ne pourrait faire l'objet d'aucune subdivision, ce qui permettrait un meilleur contrôle sur les types de commerces autorisés.

Par ailleurs, plusieurs dispositions du règlement de zonage permettraient de contrôler la qualité architecturale du bâtiment localisé dans Kirkland et d'assurer une intégration harmonieuse, à même un quartier résidentiel, de cette partie du nouveau centre commercial :

- la hauteur du bâtiment serait limitée à 6 mètres, ce qui correspond à 60% de la hauteur maximale permise pour les résidences unifamiliales voisinant le site ;
- la propriété devrait être clôturée et la distance minimale entre le bâtiment et la limite des lots résidentiels voisins serait de 10,7 mètres, ce qui permettrait d'aménager une zone tampon ;
- une voie de service pourrait être aménagée à l'arrière du bâtiment mais le stationnement y serait interdit ;
- le seul matériau de revêtement autorisé serait de la maçonnerie légère ;
- aucune terrasse extérieure rattachée au bâtiment principal ne serait autorisée ;
- aucun entreposage extérieur ne serait toléré ;
- l'intensité de l'éclairage et les niveaux de bruit devraient respecter les normes prévues par règlement afin de limiter les nuisances au voisinage de secteurs résidentiels.

Tel que souligné au cours de l'assemblée publique par la représentante du Service de développement économique et urbain, la conformité du projet de centre commercial a fait l'objet de vérifications quant aux dispositions pertinentes des plans d'urbanisme de chacun des deux arrondissements, soit celles relatives à l'usage et à la densité. Toutefois, il n'y aurait actuellement aucune disposition exigeant l'harmonisation des règlements d'urbanisme de deux arrondissements à l'égard d'un projet qui chevauche leur territoire respectif.

Conclusion

Au terme de la consultation publique tenue par l'Office le 11 novembre dernier au bureau d'arrondissement de Kirkland, la commission conclut que l'opportunité de modifier le plan d'urbanisme ainsi que le règlement de zonage de l'ancienne ville de Kirkland présente plusieurs avantages.

En effet, le projet de règlement permettrait d'aménager un centre commercial sur une propriété actuellement inoccupée, d'une superficie supérieure à 30 000 mètres carrés et ayant front sur la boulevard Saint-Charles, une des voies de circulation principale dans l'ouest de l'île.

La commission est consciente du fait que la nouvelle affectation au plan d'urbanisme, si elle est adoptée par le conseil municipal, n'engage pas le conseil d'arrondissement ou encore le promoteur du projet à réaliser telle quelle la proposition de centre commercial présentée en consultation publique. Toutefois, plusieurs dispositions particulières des règlements d'urbanisme de l'arrondissement Kirkland permettront d'encadrer la mise en oeuvre du projet dans le respect de la qualité de vie des résidents des secteurs limitrophes, à tout le moins en ce qui concerne la partie de la propriété localisée dans l'arrondissement concerné par le projet de règlement.

Fait à Montréal,

(s) *Catherine Chauvin*

Catherine Chauvin
Présidente de la commission

Annexe 1

Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le mandat confié à l'Office de consultation de Montréal en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), conformément au deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 83, était de tenir l'assemblée publique de consultation prévue à l'article 109.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

Période du mandat

Du 23 septembre au 18 novembre 2002

La commission et son équipe

Catherine Chauvin, présidente
Alain Cardinal, secrétaire
Luc Doray, responsable du registre d'inscription

La consultation publique

L'avis public	paru dans <i>Cité Nouvelles</i> le 20 octobre 2002
L'assemblée	le lundi 11 novembre 2002, à 19 heures Bureau d'arrondissement de Kirkland

Les participants

Le responsable du projet

M. Guy Filiatrault, directeur, Aménagement urbain et services aux entreprises,
Arrondissement Kirkland

La personne ressource

Mme Claire Morissette, conseillère en planification, Service de développement économique et urbain,
Ville de Montréal

Annexe 2

La documentation

Les centres de consultation

Bureau d'arrondissement de Kirkland

Bureaux du Service du greffe de la ville de Montréal

Bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal

La documentation déposée dans le cadre du projet à l'étude

Dossier de documentation initial

- Projet de règlement P-02-195 modifiant le règlement du plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Kirkland (N° 90-54)
- Avis public daté du 20 octobre 2002
- Résolutions
 - CM02 0794 du conseil municipal adoptée le 23 septembre 2002
 - CE02 1568 du comité exécutif adopté le 11 septembre 2002
 - C.A02 03 0169 du conseil d'arrondissement de Kirkland adoptée le 5 août 2002
- Sommaire décisionnel:
 - Recommandation
 - Pièces jointes au dossier :
 - annexe au projet de règlement 90-54 sur le plan d'urbanisme
 - résumé du projet de règlement 90-54
 - Intervention du contentieux
 - Règlement modifiant le règlement du plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Kirkland (No 90-54)
 - Demande du Groupe TelMonde Inc. (correspondance du 1er mai 2002)
 - Plan projeté du site
 - Extrait du règlement de zonage 90-58 de la ville de Kirkland faisant état de la classification des usages commerciaux
 - Document préparé par M. Pierre Landry, urbaniste, intitulé « Justification de la demande d'amendement au plan d'urbanisme pour le terrain de l'ancienne propriété Laniel (future zone 236 C) »

Documentation additionnelle

- Compte-rendu d'une rencontre préparatoire tenue le 5 novembre 2002
- Esquisse et plan préliminaire d'implantation du projet préparés par Dorel Friedman, architecte

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la *Charte de la ville de Montréal*. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

Remerciements

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
333, rue Saint-Antoine est, bureau 200
Montréal (Québec) H2X 1R9

Tél : (514) 872-3568

Internet : www.ocpm.qc.ca
Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.
