

Arrondissement Kirkland

Justification de la demande d'amendement au plan d'urbanisme pour le terrain de l'ancienne propriété Laniel (future zone 236C)

Le 5 août 2002

La demande de modification du plan d'urbanisme porte sur une propriété de 8 449,3 mètres carrés située sur le boulevard Saint-Charles, à la limite nord de l'arrondissement Kirkland. Ce terrain fait actuellement partie d'une aire d'affectation "unifamilial détaché" et l'arrondissement souhaiterait que lui soit donnée une affectation "commercial".

En fait, ce terrain fait partie d'une propriété beaucoup plus vaste située en majeure partie dans l'arrondissement voisin de Pierrefonds (photos 1 et 2). Lorsque Kirkland a adopté son plan d'urbanisme, la partie de la propriété située dans Pierrefonds était utilisée comme pépinière. Le conseil de Kirkland jugeait pour sa part que cet usage n'était pas le plus approprié pour le terrain et lui a donné une affectation "résidentiel unifamilial". Cette stratégie visait à éviter que l'exploitant n'étende ses opérations à la partie de son terrain située dans Kirkland, et devait permettre à la ville de "voir venir".

Il était en effet déjà acquis qu'un développement de maisons unifamiliales était hautement improbable sur ce terrain, et que le conseil pourrait ultérieurement considérer une modification de son plan d'urbanisme si un projet de qualité lui était proposé. Le conseil de Kirkland voulait aussi éviter qu'avec un zonage commercial de détail, la partie du terrain située sur son territoire ne serve à la construction d'une petite structure commerciale isolée.

La pépinière s'est depuis relocalisée ailleurs dans Pierrefonds et les nouveaux propriétaires des terrains du boulevard Saint-Charles ont soumis un projet de centre commercial que les deux conseils d'arrondissement jugent acceptable. Le projet porte sur un terrain d'une superficie totale de plus de 30 000 mètres carrés, sur lequel serait construit un centre commercial d'environ 7 500 mètres carrés de superficie d'implantation. La largeur totale du terrain, en incluant la partie dans Kirkland, est de plus de 160 mètres, et la profondeur d'environ 200 mètres. Comme le montre le croquis annexé, un terrain de cette forme permet un aménagement fonctionnel, avec bâtiment en forme de "L" et stationnement centralisé.

Le conseil d'arrondissement est favorable à un changement d'affectation parce que le terrain a façade sur le très achalandé boulevard Saint-Charles et qu'il est situé au coeur d'une zone commerciale:

- le terrain au nord, à l'angle de la rue Oakwood, est occupé par un magasin de pièces d'automobiles avec, en arrière plan, une immense tour d'eau (photo 3);
- les terrains en face, du côté ouest du boulevard St-Charles, sont occupés par un MacDonald (photo 4) et un centre commercial dont l'occupant principal est une pharmacie Jean Coutu (photo 5)

Si le conseil de ville donne suite à la présente demande, l'amendement subséquent au règlement de zonage contiendra des dispositions pour obliger l'aménagement d'une zone tampon dans la partie du terrain adjacente aux zones résidentielles.

Il est à noter que la partie de l'aire d'affectation "résidentiel unifamilial" située entre ce terrain et la rue Lacey Green est occupée par deux grandes propriétés unifamiliales, dont l'une avec entrée sur le boulevard St-Charles (photo 6), et l'autre sur Lacey Green. Il serait toutefois hautement improbable (et, au demeurant, peu souhaitable) que le terrain faisant l'objet de la présente demande soit utilisé de la même façon.

Préparé par M. Pierre Landry, urbaniste