

VILLES

KIRKLAND

Urbanisme (Zonage)

*Archives Municipales
de Montréal*

Si vous vous dépos-
sez de ce document
veuillez en prévenir
sans retard
L'ARCHIVISTE

If you give away this
document, please ad-
vise, without delay,
the
ARCHIVIST

3 7 0 0 0 0 0 0 0 0



André Beauvais
Chroniqueur municipal

Un CEGEP "dans" une carrière ! une idée comme une autre ...

Vous pensiez que le mot "dynamite" faisait fuir les anglophones ! Pas du tout. Les autorités du ministère de l'Éducation ont, doit-on supposer, permis aux dirigeants du CEGEP anglophone John-Abbott de construire leur institution à quelques "pouces" de la carrière Meloche, à Kirkland, ville du maire John Smiley (Jean Souriant ... en français) !

Vous avez bien lu : un CEGEP à côté d'une carrière où l'on dynamite à peu près tous les jours, où le bruit intense est à peu près continu, où la poussière de pierre est la marque de commerce d'une telle entreprise.

On modifie le zonage

Les travaux viennent tout juste de commencer. L'école sera située sur le boulevard Hymus, un peu à l'est de la Montée St-Charles. Le terrain où l'on construit le CEGEP est situé, on le devine facilement, dans une vaste zone industrielle. Mais les autorités du CEGEP ont obtenu du conseil municipal de Kirkland une modification du zonage : d'industriel qu'il était, le bout de terrain qu'occupera l'école est subitement "tombé" dans la catégorie "institutionnelle" !

Le conseil municipal a autorisé la modification au règlement de zonage, le 26 mars 1973. Une assemblée des électeurs (faites-moi rire) a été tenue le 9 avril 1973 pour l'obtention de l'assentiment des propriétaires à ce changement de zonage particulier. Pas un chat ne s'est présenté ... et les souris se sont amusées ! La modification fut évidemment autorisée.

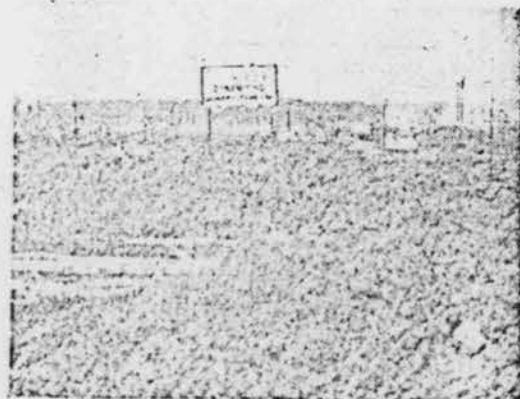
On chuchotte, dans le coin que le terrain appartenait à un important constructeur de maisons, dans le "West Island". Il n'y a rien de mal à ce qu'il vende son terrain au CEGEP John-Abbott; c'est dans l'achat pour fins scolaires qu'on se pose des questions !

Les étudiants vont voir ce qu'est une carrière

Les futurs étudiants de cette institution (qu'on appellera le Kirkland Campus) auront l'occasion de voir de près ce qu'est une carrière. Il leur arrivera peut-être (!) d'être dérangés par les dynamitages fréquents mais ils n'auront qu'à fermer les fenêtres de leur classe, même l'été. Ceux qui se spécialiseront dans la lutte à la pollution atmosphérique auront toute la poussière qu'ils ne pourront jamais espérer pour faire leur analyse ! Quant à l'activité étourdissante qui règne autour d'une carrière, il ne reste qu'à souhaiter que les jeunes étudiants s'y habituent. N'est-elle pas géniale cette idée de construire un CEGEP à quelques pouces d'une carrière établie à cet endroit depuis au-delà de 50 ans ! N'est-ce pas de la précieuse collaboration de la part du conseil municipal que d'apporter une modification au zonage afin de faciliter l'érection d'un CEGEP à cet endroit !

Le ministre de l'Éducation et le ministre des Affaires municipales devraient peut-être y regarder de plus près. Tout de même ...

Et dire qu'un porte-parole du CEGEP John-Abbott nous a confié qu'il ne s'agit-là que d'une école temporaire, pour une période de cinq ans puisqu'on doit construire, éventuellement, à Pointe-Claire. Mais c'est de l'argent jeté à ... la carrière ! Please ...



Kirkland growth rate soaring

The West Island town of Kirkland is developing so fast, according to Mayor James Smiley, that "we've got to stop for a minute to see where we are and where we're going."

Mayor Smiley told town council last night some 1,500 homes would be built this year in the town located off the Trans-Canada Highway near Beaconsfield.

"We're going to end up with \$8 million in expenditures (for services) next year. We don't even own that much. Normally we try to keep our loans at about 20 per cent of our valuation."

The mayor added that 1974 would be "Kirkland's year" — the town expects some \$52 million in new evaluation this year, almost doubling the present evaluation of \$58 million. Kirkland will go to Quebec to explain that rapid development will necessitate an increase in borrowing power.

"That's not the problem. We know we can get the money. The problem is that it's just going too fast. People are moving west (from the city of Montreal) and Kirkland is one of the only less developed areas left. But we've got to grow in an orderly manner."

Town council will ask Quebec to grant a special charter amendment so that builders will be obliged to hand over 10 per cent of the land under development to the municipality for park purposes.

At present the law requires that the builder give five per cent either in land or in money.

"But five per cent leaves only little neighborhood parks here and there," says Mayor Smiley.

Most of the building applications in Kirkland this year are for expensive single family homes, although some industrial construction will take place, including the building of a Volvo warehouse.

In other business, Kirkland decided to ask the Quebec Water Board to decide who will pay for the construction of a four million gallon, \$1 million water reservoir on land in Kirkland.

Boom tempts Kirkland to curb building rights

Officials in the suburb of Kirkland may slap restrictions on building permits to curb an unprecedented construction boom.

"At the rate we're growing the population will double within two years," Mayor Jim Smiley explained yesterday.

He said plans at the beginning of this month called for construction of 1,500 homes this year "and more applications are coming every day."

The city will set up a new set of priorities to keep the growth orderly but this may

require a lull, he said. "We may have to stop for period and see where we're headed."

Area contractors have been called to a meeting Monday with city officials to help make "some realistic forecasts of what to expect in 1975," Smiley said.

VALUATION

Municipal property valuation currently \$58 million, will almost double with the \$52 million in building permits issued for this year.

The population of Kirkland, which lies astride the Trans-

Canada Highway in the centre of the West Island, is now 6,000.

Last year the town issued 365 building permits and there was heavy land transaction, said public works director Guy Bernardin.

Until recently much of the land was still under cultivation, but now only one farm, owned by former mayor Andre Brunet, is still operating.

Smiley said the municipality still places a heavy emphasis on saving green spaces. Council will soon request a charter amendment obliging developers to set aside 10 per cent of land — instead of the present five per cent — for park purposes.

GREEN BELT

A 200-foot wide Hydro-Quebec right-of-way dividing the town will be maintained as a green belt and future parks will swell its width, Smiley said.

Skiers, hikers and cyclists will have an unspoiled tract stretching nearly 10 miles from the Morgan arboretum to Dollard's centennial lake project, said the mayor.

Kirkland mayor seeks 'guide'

By BOB HAYES
of The Gazette

Kirkland Mayor James Smiley yesterday called on the Quebec Government to provide his community with "definite guidelines" to deal with the current builders' controversy.

The West Island municipality has been plagued with complaints from prospective homeowners builders are charging \$1,000-\$10,000 over original purchase agreement prices.

"I don't know who can give us the answers, but we're going after the departments of consumer affairs, justice or municipal affairs. I want to know how we should deal with these problems," Smiley said.

The mayor said he has received about 25 complaints from buyers claiming they have been hit with extra charges. The builders insist rising costs for labor and materials have forced them to up the original selling price.

"We want to put maximum pressure on the builders to make sure they honor the contracts they made with purchasers. It's a question of legalities and we want to know how to proceed," Smiley explained.

William Tetley, Quebec's financial institutions minister, has asked the town to for-

ward all complaints to his department, but the mayor wants more immediate action.

In the meantime, Kirkland is continuing the building per-

mit "freeze" on Gazaille Construction Ltd., which is faced with complaints from two buyers that they are being overcharged.

The builder, the two com-

plainants and Smiley met earlier this week in an effort "to seek a settlement agreeable to both parties," but the mayor said the cases still are not resolved.

Le comité Arpin recommande de modifier la charte

La CUM doit contrôler l'élimination des déchets

par Rodolphe Morissette

La Communauté urbaine de Montréal (CUM) examinera en janvier l'opportunité de contrôler l'élimination des déchets sur l'ensemble de son territoire.

Un certain nombre de municipalités membres de la CUM, qui éprouvent des difficultés particulières à cet égard, le souhaitent. Notamment celles qui se trouvent à de bonnes distances des quelques incinérateurs et lieux d'enfouissement existants. Le sous-comité chargé par le comité exécutif de la CUM d'étudier l'ensemble de cette question le recommande. Présidé par M. Jean-V. Arpin, ex-fonctionnaire de la ville de Montréal et nouvel échevin à l'hôtel de ville depuis le 12 novembre, ce groupe de travail a remis hier son rapport au président du comité exécutif de la CUM, M. Pierre DesMarais II. Le document sera à l'étude au comité exécutif en janvier ou en février.

De par sa charte, la CUM a déjà des pouvoirs relatifs à l'élimination des déchets: elle peut notamment établir, posséder et exploiter des centres d'élimination. Il faut aller plus loin, recommande cependant le rapport, et modifier la charte de manière que la Communauté ait aussi la com-

pétence de réglementer le transport, l'entreposage, le traitement, le recyclage et le dépôt définitif de tous les déchets solides et liquides.

Chaque municipalité doit conserver la juridiction pour la collecte de tous les déchets enlevés dans ses limites, estime le rapport, mais la CUM doit contrôler l'élimination des déchets commerciaux et industriels, de même que des déchets dangereux. Voilà du reste un corollaire de la politique de la CUM sur la protection de l'environnement (épurateur des eaux et de l'air).

Depuis que le gouvernement a rendu publics, le 8 mars, ses règlements touchant la gestion des déchets solides et depuis que la CUM impose des restrictions sur l'émission des particules polluantes, des problèmes nouveaux sont apparus quant à l'élimination des déchets. Bien des incinérateurs, vétustes, sont maintenant désaffectés et d'autres, trop petits, ont dû disparaître. Ainsi, la ville de Montréal n'a plus qu'un seul incinérateur, celui de la rue Des Carrières, et une seule carrière pour l'enfouissement sanitaire des ordures, celle de la compagnie Miron.

Le sous-comité Arpin reconnaît avec le gouvernement qu'à ce jour l'enfouissement sanitaire est la méthode d'éli-

mination des déchets la plus économique et qu'il faut la préférer à toute autre. Au fait, le coût net de cette méthode d'élimination est environ cinq fois moins élevé que les procédés d'incinération (à la vapeur ou à l'électricité); de compostage, de pyrolyse et de mise en pulpe.

Aussi faut-il implanter de nouveaux centres de réception, de traitement et d'élimination des déchets sur le territoire métropolitain, comme il importe de faire l'acquisition (de gré à gré ou par voie d'expropriation) de carrières aujourd'hui désaffectées dans le but d'en faire, dans un premier temps, des lieux d'enfouissement sanitaires, puis, quand les trous seront pleins, des parcs ou des terrains destinés à la construction d'habitations.

Cette « régionalisation » de l'élimination des déchets permettrait de mettre en commun ressources et aménagements susceptibles de faire réaliser des économies aux municipalités. Mais l'acquisition de carrières désaffectées pourrait coûter cher. Celle de la compagnie Meloche à Kirkland est évaluée à \$11 millions; celle des Ciments Lafarge à \$7,3 millions (dans l'Est). Le fait sans doute le plus piquant dans cette histoire est que la carrière inac-

tive qui présente d'avantages (en termes de temps et de distance par rapport aux municipalités de la CUM) est la carrière Lagacé Inc., propriété de Ville de Laval (valeur estimée à \$3,3 millions), et que cette ville veut transformer en un « Carré Laval » complexe résidentiel et commercial de quelque \$200 millions à réaliser d'ici trois ou quatre ans et dont le prix payé par Laval il y a quelques années fait l'objet de l'enquête administrative en

cours dans cette ville depuis une semaine.

Enfin, la CUM devra s'attaquer à ce nouveau défi qui consiste à récupérer de l'énergie grâce à des installations de recyclage de certains déchets. Ainsi, les Etats-Unis ont mis au point une technique visant à produire, au moyen de l'élimination des déchets en usine, un combustible (vapeur et électricité) dérivé des déchets municipaux et capable de réduire de près de 50% le re-

cours à des moyens de combustion extérieurs.

Le comité exécutif de la CUM veut proposer aux municipalités de l'île un programme d'achat de carrières désaffectées vers le mois de mai. M. DesMarais a dit hier qu'il était trop tôt pour établir des budgets à cet égard. Mais LE DEVOIR a appris par ailleurs que l'opération, si elle se révèle vraiment indispensable, coûtera cher.

Kirkland, MUC vie for dump

The West Island suburb of Kirkland wants to see a future garbage disposal site remain in private hands rather than be turned over to the Montreal Urban Community.

The land involves about 30 acres known as the Meloche Quarry, owned by Meloche Inc., in the central part of the town. Quarry operations stopped there about a year and a half ago.

Kirkland is planning to change the zoning of the former quarry to allow a "sanitary landfill" operation by the present owner.

Both the provincial government and the Montreal Urban Community have already recognized the need for sanitary landfill areas on the Island of Montreal. The MUC is considering six possible sites, including the Meloche Quarry.

"We have an awful lot to gain if Meloche keeps the quarry," Kirkland Mayor Sam Elkas said yesterday. He estimates the gain at about \$70,000 a year through taxes from the firm.

Under the proposal, Meloche Inc. would fill in the site and charge Kirkland and

other municipalities for dumping garbage there.

The life of the sanitary landfill is expected to be about 15 years. After that time Meloche would sell the land to Kirkland for one dollar, according to Mr. Elkas. The site would not be suitable for construction.

The Kirkland mayor, who is also a member of the MUC executive committee, said his town's rezoning would not necessarily stop the MUC from expropriating the quarry site, if it wanted to do so.

"All I want is a fair return (for Kirkland)," he said, noting that tax revenues to the town would be much less if the MUC owned the property.

Although there are no houses next to the quarry, some criticism of the proposal is expected. Kirkland is planning a special public meeting to explain the project to citizens.

Mr. Elkas said a sanitary landfill should not be compared to a garbage dump because modern methods nearly eliminate the traditional problems of odor, blowing papers and noise.

Good idea could be better

Blame for the St. Lawrence River's worsening water quality lies not just with industrial pollution and municipal sewage. The Lakeshore Community Health Department is reminding citizens that they, too, bear some individual responsibility for it.

The department is asking West Island citizens to hand over all their old, disused containers of pesticides, paints, solvents, nail polish, and all the other poisons that too often are poured down the drain — and from there flow into the river.

The concept is good. That the June 6 cleanup will take place during Canada's Environment Week could give substance to this PR exercise. The idea might spread elsewhere in the Montreal area.

Yet it could use improvement.

For one thing, the health department is asking 14 West Island municipalities to contribute \$1,000 each to the effort — and so far only one, Pointe Claire, has said yes. The participation of all towns is important, but it's unlikely to occur so long as small ones like Baie d'Urfé (population 3,500) have to kick in as much as big ones like Dollard des Ormeaux (42,000).

As well, the health department is being over-optimistic in insisting that residents themselves bring their containers to a central depot. The municipalities would be justified in organizing some sort of door-to-door collection service, perhaps using Boy Scouts or other volunteers.

Also, the health department made a poor choice in selecting as the depot Kirkland's Meloche Quarry, now a dump.

The traffic nearby is already heavy on Saturdays. And, even if the wastes won't be buried there, the mere association of toxic wastes with a dump is unfortunate. The health department says the wastes will be disposed of safely elsewhere. But many people, not realizing this, may simply assume that dumping poisons on land is still the way to go.

It is true that the Montreal Urban Community says its new anti-pollution plant at Rivière des Prairies will treat much West Island waste, including both sewage and toxins, starting in October. Still, even that plant will not render all chemicals harmless.

Prudent disposal of household poisons is a permanent habit worth encouraging.