



**PROJET DE RÈGLEMENT P-03-156**

**MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME, PLAN DIRECTEUR**

**DE L'ARRONDISSEMENT DE DOLLARD-DES-ORMEAUX / ROXBORO**

**AUX ABORDS DU BOULEVARD DES SOURCES,**

**DU BOULEVARD SAINT-JEAN ET DE L'AVENUE ANSELME-LAVIGNE**

**RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE**

**Le 11 février 2004**



1550, rue Metcalfe  
Bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Téléphone : (514) 872-3568  
Télécopieur : (514) 872-2556

Le 16 février 2004

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 modification du plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux / Roxboro, aux abords des boulevards des Sources et Saint-Jean et de la rue Anselme-Lavigne

---

Monsieur le Maire,  
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique sur le projet de règlement P-03-156 qui modifie le plan directeur de l'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux / Roxboro. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de monsieur Jean Paré, commissaire, qui a présidé les séances des 15 et 16 décembre 2003 et du 21 janvier 2004.

Le projet de règlement P-03-156 propose de modifier le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Dollard-des-Ormeaux dans huit secteurs. Pour sept de ces secteurs, les modifications proposées n'ont suscité aucun commentaire. La commission en conclut que les dispositions du projet de règlement P-03-156 relatives à ces secteurs, soit les paragraphes 1° à 6° et le paragraphe 8° du premier alinéa de l'article 1, ne sont pas contestées.

Pour le secteur qui correspond au 241, avenue Anselme-Lavigne, l'adoption du projet de règlement P-03-156 dans sa forme actuelle donnerait une affectation institutionnelle à cette propriété utilisée comme centre communautaire et lieu de culte par le Centre Islamique Canadien Al-Jamieh. Elle permettrait aussi l'entrée en vigueur du règlement RCA06-2002-704-142, qui autorise des usages éducatifs et de garderie mais pas celui d'édifice culturel.

Pour la commission comme pour l'ensemble des citoyens qui sont intervenus au cours de la consultation publique, l'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux / Roxboro n'a pas démontré l'à-propos d'écarter l'usage religieux du 241 Anselme-Lavigne. Il n'a pas non plus justifié la liste des usages contenus dans le règlement RCA06-2002-704-142 ni rassuré les résidents des alentours, inquiets des répercussions de ces usages.

La commission est d'avis que le projet de règlement P-03-156 devrait être modifié par la suppression du paragraphe 7° du premier alinéa de l'article 1. Ainsi amendé, le projet de règlement P-03-156 pourrait être adopté par le conseil de la ville.

Le 16 février 2004

Page 2

Monsieur Gérald Tremblay, maire  
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif

La question de la vocation à long terme du 241 Anselme-Lavigne n'est pas résolue pour autant. L'incertitude de la communauté musulmane persistera tant que ses droits n'auront pas été clarifiés. Les inquiétudes des résidents du voisinage dureront tant que les usages n'auront pas été définis en prenant en compte les répercussions sur la circulation et le stationnement.

Toutefois, la consultation publique ouvre des pistes vers une solution satisfaisante et durable. Ainsi, l'affectation et les usages du 241 Anselme-Lavigne devraient être déterminés de façon transparente, avec la participation des résidents et de la communauté musulmane. Le processus de révision du plan d'urbanisme conviendrait bien à cet exercice à cause du cadre de consultation publique qu'il impose.

L'Office rendra ce rapport public le 1<sup>er</sup> mars 2004, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

LE PRÉSIDENT,

(s) *Jean-François Viau*

Jean-François Viau

## Table des matières

|   |    |
|---|----|
| Introduction                                      | 1  |
| 1 Le projet de règlement                          | 2  |
| 2 Les préoccupations et les attentes des citoyens | 7  |
| 3 L'analyse de la commission                      | 10 |
| Conclusion  | 16 |

## Annexes

|          |                                       |
|----------|---------------------------------------|
| Annexe 1 | Les renseignements relatifs au mandat |
| Annexe 2 | La documentation                      |

## Introduction

Ce rapport rend compte de la consultation publique sur le projet de règlement P-03-156 visant à modifier le plan d'urbanisme de la ville de Montréal. Plus précisément, le projet de règlement contient huit modifications au plan d'affectation du sol du règlement n° 89-799 concernant le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Dollard-des-Ormeaux, qui fait maintenant partie de l'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux / Roxboro.

L'avis public annonçant cette consultation a paru le 29 novembre 2003 dans *Le Devoir*, le 30 novembre dans *Cité Nouvelles*, le 3 décembre dans *The Chronicle* et le 10 décembre dans *The Suburban*. Un second avis, annonçant la deuxième partie de la consultation, a paru le 11 janvier 2004 dans *Cité Nouvelles* et le 14 janvier dans *The Suburban*. L'Office de consultation publique de Montréal a aussi fait distribuer quelque 4 000 feuillets bilingues dans les quartiers voisins des secteurs touchés par les modifications du plan d'urbanisme.

Les secteurs touchés par le projet de règlement sont dispersés sur le territoire de l'ancienne ville de Dollard-des-Ormeaux. Par considération pour les citoyens et par souci d'efficacité, la commission a décidé de consacrer une séance, le 15 décembre, aux cinq secteurs situés le long du boulevard des Sources ou à proximité de celui-ci et une autre, le 16 décembre, aux trois secteurs voisins du boulevard Saint-Jean et de l'avenue Anselme-Lavigne. La séance du 21 janvier 2004 a permis à la commission d'entendre les opinions et les commentaires sur le projet de règlement. Toutes les séances publiques ont eu lieu au Centre civique de Dollard-des-Ormeaux, 12001, boulevard De Salaberry.

Ce rapport décrit d'abord le projet de règlement, puis rend compte des préoccupations, des opinions et des commentaires des citoyens. Il présente ensuite l'analyse de la commission, suivie des conclusions et recommandations qu'elle en tire.

# 1 Le projet de règlement

Le projet de règlement P-03-156 modifierait le plan d'urbanisme de l'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux / Roxboro en redéfinissant l'affectation de huit secteurs, tous situés dans l'ancienne ville de Dollard-des-Ormeaux. Les figures 1 et 2 montrent la situation et le périmètre approximatif de ces secteurs. La numérotation des secteurs correspond à celle des paragraphes 1° à 8° du premier alinéa de l'article 1 du projet de règlement.

Comme le montre la figure 1, cinq des secteurs sont situés à proximité du boulevard des Sources. Les trois autres, illustrés sur la figure 2, avoisinent le boulevard Saint-Jean et l'avenue Anselme-Lavigne.

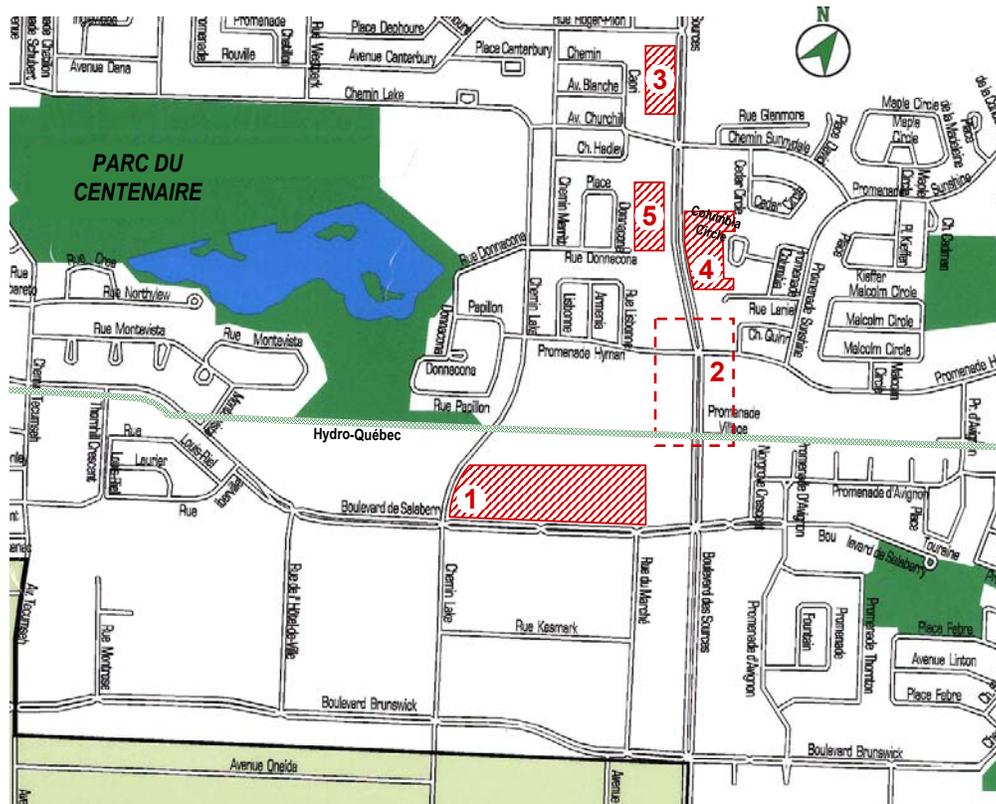


Figure 1 : Secteurs visés par un changement d'affectation – Secteurs 1 à 5

Source : D'après le *Plan de l'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux / Roxboro*, Ville de Montréal, Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux, Section de la géomatique

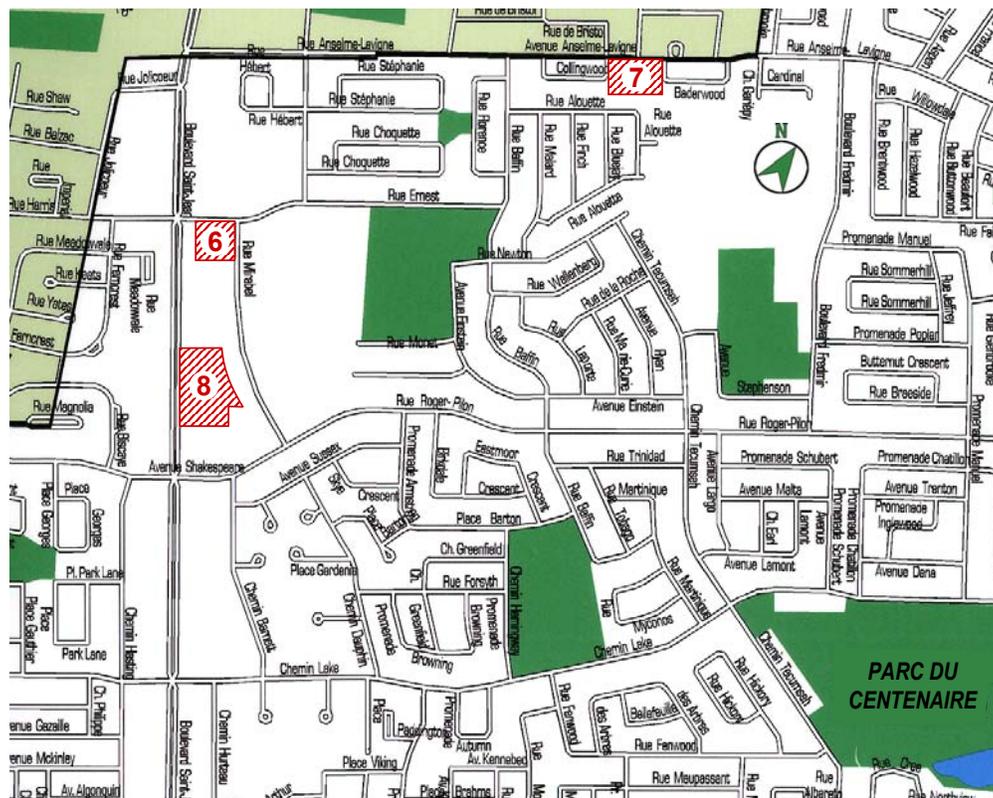


Figure 2 : Secteurs visés par un changement d'affectation – Secteurs 6 à 8

Source : D'après le *Plan de l'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux / Roxboro*, Ville de Montréal, Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux, Section de la géomatique

Selon l'information communiquée en audience publique (*Présentation électronique du projet*, documents déposés 7.1 et 9), les objectifs généraux de la réaffectation de ces secteurs sont de trois ordres :

- sur le plan résidentiel, « densifier les abords des boulevards Saint-Jean et des Sources pour la protection du caractère résidentiel » ;
- sur le plan commercial, « consolider les pôles commerciaux pour un meilleur positionnement sur le plan régional » ;
- sur le plan institutionnel, « créer une aire d'affectation institutionnelle pour un édifice éducationnel de niveau primaire, centre de la petite enfance, garderie, halte-garderie et jardin d'enfants ».

En regard de ces objectifs, l'arrondissement avait identifié un ensemble de modifications visant à redéfinir le périmètre de certaines zones, modifier la liste des usages autorisés, etc. Le conseil d'arrondissement a ainsi approuvé, au cours des

dernières années, une série de règlements modifiant le règlement de zonage. Ces règlements ne peuvent toutefois entrer en vigueur qu'après avoir été déclarés conformes au plan d'urbanisme, comme le prévoit la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Les huit secteurs visés par le projet de règlement P-03-156 sont au nombre de ceux qui avaient fait l'objet de règlements spécifiques. Or, le comité exécutif de la ville de Montréal n'a pas émis de certificat de conformité à leur égard. L'arrondissement a alors dû demander que son plan d'urbanisme soit modifié pour que les amendements apportés au règlement de zonage puissent s'appliquer.

En pratique, le projet de règlement modifie le plan d'affectation du sol ou *Plan 3* du règlement n° 89-799 concernant le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Dollard-des-Ormeaux. Le tableau de la figure 3 résume le contenu du règlement. Il montre l'affectation actuelle de chaque secteur, l'affectation proposée par le projet de règlement P-03-156 et les usages qui y seraient autorisés, une fois en vigueur les règlements d'urbanisme amendés.

Dans la plupart des secteurs visés, les changements d'affectation et les nouveaux usages autorisés s'appliquent à des terrains au moins partiellement vacants. Toutefois, le secteur 7 correspond à un seul terrain, le 241, avenue Anselme-Lavigne, qui est déjà occupé par un bâtiment. Celui-ci a été construit comme synagogue et utilisé à cette fin pendant plusieurs années. Il a été acheté en 2002 par le Centre Islamique Canadien Al-Jamieh (CICAJ) qui l'utilise à diverses fins communautaires. Le vendredi, la salle principale accueille l'assemblée des fidèles pour la prière.

Les figures 4 et 5 montrent respectivement une vue aérienne du secteur 7 et l'édifice du 241 Anselme-Lavigne.

Dans le secteur 7, le projet de règlement P-03-156 propose une aire d'affectation institutionnelle découpée dans l'aire d'affectation résidentielle existante. Le règlement RCA06-2002-704-142 qui amende le règlement de zonage y crée la zone communautaire E-0a. Les usages autorisés dans cette zone seraient les usages d'édifice éducationnel de niveau primaire, de centre de la petite enfance, de garderie, de halte-garderie et de jardin d'enfants. L'usage « édifice culturel » n'est pas mentionné.

L'objet précis de la consultation publique est le projet de règlement modifiant le règlement d'urbanisme. Puisqu'il vise à rendre conforme divers amendements au règlement de zonage déjà adoptés par le conseil de l'arrondissement, il fallait informer adéquatement les citoyens non seulement de la teneur du projet de règlement P-03-156 mais également de la portée des amendements dont le règlement de zonage était lui aussi l'objet. À partir des questions et des préoccupations formulées par les citoyens, la commission a notamment cherché à cerner les motifs qui sous-tendaient ces modifications et les objectifs visés par l'arrondissement.

| Secteur | Situation et affectation actuelle  | Affectation proposée   | Zonage et usages après l'entrée en vigueur des règlements   |
|---------|--|--|---|
| 1       | Aire mixte à l'intersection du boul. De Salaberry et de la rue Lake  | Aire d'affectation résidentielle de moyenne densité, assujettie au règlement sur les PAE | Nouvelle zone R-3k<br>Habitations résidentielles multiplex<br>Habitations résidentielles sixplex<br>Maisons en rangée<br>Maisons unifamiliales    |
| 2       | Aire mixte et partie d'une aire résidentielle de faible densité, sur le boul. des Sources entre le boul. Hyman et le corridor d'Hydro-Québec | Aire d'affectation commerciale   | Limites de la zone C-3d modifiées<br>Concessionnaire automobile   |
| 3       | Partie d'une aire résidentielle de faible densité et d'une aire mixte, à l'ouest du boul. des Sources près des rues Capri et Churchill       | Aire d'affectation résidentielle de moyenne densité                                      | Nouvelle zone R-3h<br>Habitations résidentielles multiplex<br>Habitations résidentielles sixplex<br>Maisons en rangée<br>Immeubles à appartements |
| 4       | Partie d'une aire mixte à l'est du boul. des Sources près du croissant Columbia et de la rue Laniel  | Aire d'affectation résidentielle de moyenne densité                                      | Nouvelle zone R-3i<br>Habitations résidentielles multiplex<br>Habitations résidentielles sixplex<br>Maisons en rangée                             |
| 5       | Partie d'une aire résidentielle de faible densité à l'ouest du boul. des Sources près de la place Donnacona et de la rue Lisbonne            | Aire d'affectation résidentielle de moyenne densité                                      | Nouvelle zone R-3n<br>Immeubles sixplex<br>Immeubles multiplex<br>Imm. à appart., 4 étages maximum  |
| 6       | Partie d'une aire mixte à l'intersection sud-ouest des rues Ernest et Mirabel  | Aire d'affectation résidentielle de moyenne densité                                      | Nouvelle zone R-3l<br>Habitations résidentielles multiplex<br>Habitations résidentielles sixplex  |
| 7       | Partie d'une aire résidentielle de faible densité sur la rue Anselme-Lavigne près des rues Collingwood, Baderwood et Alouette                | Aire d'affectation institutionnelle  | Nouvelle zone E-0a<br>Édifice éducationnel niveau primaire<br>Centre de la petite enfance<br>Garderie<br>Halte-garderie<br>Jardin d'enfants       |
| 8       | Partie d'une aire mixte et d'une aire commerciale à l'est du boul. Saint-Jean près des rues Cézanne, Biscaye et Mirabel                      | Aire d'affectation résidentielle de moyenne densité                                      | Nouvelle zone R-3g<br>Habitations résidentielles multiplex<br>Habitations résidentielles sixplex<br>Maisons en rangée                             |

Figure 3 : Résumé des modifications au plan d'urbanisme proposées par le projet de règlement P-03-156 et des dispositions de la réglementation d'urbanisme qui deviendraient conformes à la suite de son adoption

Source : D'après le *Sommaire décisionnel* (document déposé 4.1), les règlements modifiant la réglementation de zonage (documents déposés 5.1.1 à 5.1.8 et 5.2.1) et la *Présentation électronique du projet* (documents déposés 7.1 et 9)



Figure 4 : Secteur 7 : Vue aérienne de l'aire d'affectation institutionnelle proposée et de l'édifice du 241, avenue Anselme-Lavigne

Source : D'après la *Présentation électronique du projet*, document déposé 9



Figure 5 : Secteur 7 : l'édifice du 241, avenue Anselme-Lavigne, photographié en direction sud à partir de la rue Kingston, dans l'arrondissement Pierrefonds / Senneville

Source : *Présentation électronique du projet*, document déposé 9

## 2 Les préoccupations et les attentes des citoyens

Dans ce chapitre, la commission rend compte du déroulement de la consultation publique. Elle résume ensuite les principales préoccupations des participants.

### Le déroulement de la consultation publique

La consultation comprenait deux parties, la première consacrée à l'information du public et la seconde aux opinions et commentaires des citoyens, exprimés oralement ou par écrit.

La première partie s'est déroulée en deux séances. Celle du 15 décembre 2003 était principalement destinée aux citoyens touchés par les modifications d'affectation des secteurs 1 à 5. Aucun citoyen ne s'est présenté à cette première séance. La commission a tout de même pris quelques minutes pour poser des questions au porte-parole de l'arrondissement et recevoir de l'information sur le projet de règlement P-03-156. La séance du 16 décembre visait les secteurs 6, 7 et 8. Elle a attiré environ 250 citoyens. Toutes les questions posées ce soir-là, sauf une, concernaient la modification de l'affectation du secteur 7, soit le 241 Anselme-Lavigne.

La seconde partie de la consultation, qui s'est tenue le 21 janvier 2004, a attiré une centaine de citoyens. Seize d'entre eux ont exprimé leurs préoccupations oralement et cinq mémoires ou documents ont été déposés à la commission. Toutes les interventions, tant orales qu'écrites, ont porté sur le secteur 7.

### Les questions des citoyens

Les questions soulevées par les citoyens à la séance du 16 décembre ont principalement porté sur les points suivants :

- la notion de droit acquis;
- l'impact des changements d'affectation et d'usages sur la circulation et le stationnement;
- l'état actuel de la circulation et du stationnement aux abords du 241 Anselme-Lavigne;
- la capacité de l'édifice du 241 Anselme-Lavigne à accueillir les nouveaux usages prévus par le règlement de zonage amendé;
- les motifs de la proposition de modification et l'historique de son élaboration;
- les dispositions et mesures qui s'appliquent aux lieux de culte de Dollard-des-Ormeaux;
- la prise en compte de l'opinion des riverains dans l'élaboration des modifications proposées.

La commission a relayé les questions des citoyens au porte-parole de l'arrondissement et aux personnes ressources qui l'accompagnaient. Une bonne partie de ces questions

ont reçu réponse le soir même. D'autres ont fait l'objet de réponses écrites ultérieures, parfois avec des documents complémentaires. Toute l'information reçue a été jointe à la documentation du dossier et affichée sur le site Internet de l'Office de consultation publique.

### **Les opinions et commentaires : la problématique du 241 Anselme-Lavigne**

La modification d'affectation du secteur 7 prévue au projet de règlement P-03-156 ne semble convenir à aucun des citoyens qui se sont exprimés à la séance du 21 janvier. C'est aussi ce qui ressort des mémoires déposés à la commission.

Les citoyens s'opposent au changement proposé pour deux raisons principales :

- Les uns redoutent l'aggravation des problèmes de circulation et de stationnement si les usages prévus au règlement de zonage amendé entrent en vigueur, à la suite de la modification du plan d'urbanisme.
- Les autres considèrent que l'adoption du projet de règlement ferait perdre son lieu de culte et de rassemblement à la communauté musulmane de l'arrondissement et des environs.

Pour certains citoyens des rues voisines du 241 Anselme-Lavigne, la circulation et le stationnement des voitures des utilisateurs constituent des nuisances. Deux pétitions déposées par les riverains de ces rues en font d'ailleurs état. La première, qui compte 44 signatures, a fait l'objet d'une présentation à la commission, alors que la seconde (77 signatures) n'a été que déposée.

Dans l'une et l'autre de ces pétitions, les signataires s'opposent à tout changement qui viendrait affecter le caractère résidentiel du quartier. Ils veulent éviter toute augmentation de la circulation et du stationnement dans le secteur. Ils affirment qu'aucune étude n'a été menée par les autorités de l'arrondissement pour vérifier l'impact éventuel des usages permis à la suite du changement d'affectation. Ils font valoir qu'ils n'ont été à aucun moment consultés sur ce changement. En terminant, les signataires proposent de préserver l'affectation résidentielle du secteur 7 et d'y interdire tout autre usage. Ils suggèrent de ne permettre les institutions que dans les zones non résidentielles, préférablement les zones commerciales ou industrielles.

Intervenant en séance publique, trois riverains ont déclaré que même si les activités actuelles du 241 Anselme-Lavigne leur causent certains désagréments, ils préfèrent le statu quo aux changements réglementaires proposés. Selon eux, les usages projetés d'édifice éducatif et de garderie accentueraient les problèmes liés à la circulation et au stationnement.

Parmi plusieurs citoyens qui ont exprimé leur désaccord face au projet de règlement, le porte-parole du CICAJ a relaté l'historique de l'acquisition du 241 Anselme-Lavigne tel que vécu par la communauté qu'il représente :

- Le CICAJ a pris possession de l'immeuble en décembre 2001 et l'a acquis officiellement en septembre 2002. Selon l'organisme, la fonction culturelle bénéficierait d'un droit acquis puisque l'édifice avait été bâti comme synagogue et utilisé comme lieu de culte depuis lors de façon continue.

- En juillet 2002, le CICAJ a demandé à l'arrondissement un renouvellement du permis d'occupation détenu par les anciens propriétaires. À ce jour, pour des raisons qui lui échappent, le CICAJ n'a toujours pas reçu le permis demandé.
- À l'automne 2002, le CICAJ a appris que le zonage du 241 Anselme-Lavigne allait être modifié de sorte que seuls une école primaire, une garderie, une halte-garderie, un centre de la petite enfance ou un jardin d'enfants seraient autorisés à cet endroit. L'organisme n'a apparemment pu intervenir en temps utile pour s'objecter à cette modification.

Le porte-parole a déposé un document d'information qui décrit notamment les fonctions et les activités du centre communautaire. Il a par ailleurs déploré l'attitude de certains élus de l'arrondissement, qu'il considère discriminatoire à l'égard de sa communauté.

Un citoyen a signalé que le CICAJ exploite déjà une garderie au 241 Anselme-Lavigne. Selon lui, il serait inutile de modifier la réglementation, puisque l'usage envisagé par l'arrondissement est déjà en place. Ce citoyen soutient que l'intégration des communautés culturelles ne peut pas se faire en isolant leurs institutions. Elle doit plutôt passer par une meilleure insertion de ces dernières dans le tissu urbain.

Plusieurs citoyens qui fréquentent régulièrement le 241 Anselme-Lavigne ont fait valoir que le centre répond aux besoins de la communauté musulmane, qu'ils soient d'ordre religieux, récréatif ou social. Ils le considèrent comme un lieu de rassemblement essentiel et soutiennent que le changement d'affectation ne tient pas compte des besoins des utilisateurs.

Un autre résident de l'arrondissement a émis des doutes face aux arguments relatifs à la circulation et au stationnement qui ont été invoqués à l'appui du changement d'affectation. Selon lui, il y a plusieurs autres lieux de culte à proximité qui occasionnent une circulation abondante et une augmentation du stationnement sur rue, que ce soit le dimanche, s'il s'agit d'une église, ou le samedi, s'il s'agit d'une synagogue. D'autres citoyens ont appuyé ces propos en affirmant que le problème se résumait à une plus grande affluence automobile le vendredi pour quelques heures, ainsi que les jours de fête religieuse et pendant le mois du ramadan.

Un intervenant est venu lancer un appel à la tolérance à l'ensemble des résidents. D'autres ont déploré le manque de propositions émanant de l'arrondissement pour dénouer l'impasse. Ils prônent une plus grande ouverture des élus afin de discuter de diverses options.

Certains ont formulé des suggestions afin d'améliorer la situation. L'un a proposé d'ajouter l'usage « lieu de culte » aux usages permis par le règlement de zonage amendé. Le site serait alors confirmé dans sa fonction institutionnelle, permettant à la communauté musulmane d'y poursuivre ses activités. Un autre a proposé d'agrandir le stationnement du centre pour accommoder plus de voitures et réduire le stationnement sur rue. Pour leur part, les représentants du CICAJ se sont dits ouverts à trouver des solutions aux problèmes qui inquiètent les riverains des rues voisines.

### **3 L'analyse de la commission**

Dans son analyse, la commission considère d'abord les circonstances qui ont mené au projet de règlement P-03-156. Elle évalue ensuite l'acceptabilité sociale des modifications qu'il contient, distinguant celles qui n'ont suscité ni commentaire ni opinion de la part des citoyens et celles qui ont donné lieu à des interventions verbales ou écrites.

#### **Le projet de règlement P-03-156 dans son ensemble**

La réalisation d'un projet immobilier, le réaménagement d'un quartier ou la mise en valeur d'un terrain sont assujettis à la réglementation d'urbanisme en vigueur, qui doit elle-même être conforme au plan d'urbanisme. Si les caractéristiques ou les conditions de réussite du projet le justifient, il peut être nécessaire d'amender la réglementation et même, à l'occasion, de modifier le plan d'urbanisme, sans attendre la révision générale dont celui-ci doit périodiquement faire l'objet.

Habituellement, les projets de règlement modifiant le plan d'urbanisme s'appliquent à une aire d'affectation ou à plusieurs aires d'affectation contiguës. Le projet de règlement P-03-156 est de portée plus générale. Il touche huit secteurs dispersés sur le territoire de Dollard-des-Ormeaux. Les amendements de la réglementation d'urbanisme afférents aux changements d'affectation ont été adoptés entre septembre 2002 et septembre 2003. Ils ont sans doute fait l'objet d'une assemblée publique, comme le prescrit la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Plusieurs citoyens ont toutefois déclaré en audience que les avis et l'information relatifs à ces projets de règlement avaient échappé à leur attention. Il aura fallu la consultation publique sur les modifications du plan d'urbanisme pour les sensibiliser.

Cette situation suggère à la commission deux commentaires. D'une part, considérant le nombre, la nature et la dispersion territoriale des changements d'affectation inclus dans le projet de règlement P-03-156, il aurait été préférable de les envisager dans le cadre d'une révision du plan d'urbanisme plutôt que comme un ensemble de modifications ponctuelles. D'autre part, l'intérêt public et la démocratie auraient été mieux servis si l'élaboration de ces modifications et la consultation avaient précédé les amendements à la réglementation d'urbanisme, plutôt que l'inverse.

#### **Les modifications touchant les secteurs 1 à 6 et le secteur 8**

L'absence des citoyens, lors d'une consultation publique, n'est pas nécessairement synonyme d'acceptation des projets soumis. Toutefois, lorsque les mesures ont été prises pour avertir et informer la population, on peut conclure qu'elle ne perçoit pas d'enjeux ou de questions d'importance significative. Tel est le cas pour les modifications visant les secteurs 1 à 6 et le secteur 8 des figures 1 et 2.

La commission conclut que les dispositions du projet de règlement P-03-156 relatives aux secteurs 1 à 6 et au secteur 8 peuvent être adoptées par le conseil de la ville de Montréal. Les amendements de la réglementation d'urbanisme à l'égard de chacun de ces secteurs pourraient ensuite être reconnus conformes au plan d'urbanisme.

## **Le secteur 7 : l'affectation et les usages du 241 Anselme-Lavigne**

Le 241 Anselme-Lavigne appartient au CICAJ, qui l'a acquis pour l'utiliser comme centre communautaire et lieu de culte. Il appartenait autrefois à une congrégation juive, qui y avait fait bâtir l'édifice actuel comme synagogue et qui l'utilisait à cette fin.

Or, dans le plan d'urbanisme, le terrain du 241 Anselme-Lavigne fait partie d'une aire d'affectation résidentielle (*Plan d'affectation du sol* du plan d'urbanisme de 1989, document déposé 5.6). Selon le zonage en vigueur, il appartient à la zone résidentielle R-1e. Le seul usage autorisé dans cette zone est la maison unifamiliale détachée d'au plus deux étages, avec un coefficient d'occupation du sol variant d'un minimum de 0,25 à un maximum de 0,8 (*Règlement de zonage 82-704* de la ville de Dollard-des-Ormeaux, document déposé 5.4).

Comment expliquer la présence d'un édifice religieux dans une aire d'affectation et une zone résidentielles ? Une partie de la réponse vient du plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Dollard-des-Ormeaux. Ce plan se caractérise par le sens très large qu'on y donne à la notion d'affectation du sol. Ainsi, dans une aire d'affectation résidentielle, il suffit que l'habitation occupe 60 % de l'aire, ce qui laisse jusqu'à 40 % pour d'autres occupations, incluant les équipements socioculturels et sportifs. Le plan d'urbanisme dit aussi que « les parcs, les édifices municipaux et religieux, et les écoles de nature non commerciale sont permis dans toutes les catégories » c'est-à-dire dans toutes les aires d'affectation (*Plan d'urbanisme 1989*, document déposé 5.3.1, page 23).

D'après les précisions apportées par le porte-parole de l'arrondissement en séance publique et dans des documents subséquents, le règlement de zonage autorisait, jusqu'en 1996, les édifices du culte dans toutes les zones (documents déposés 14.1 et 14.1.1 à 14.1.6). Construite en 1992, la synagogue qui occupait le 241 Anselme-Lavigne aurait bénéficié de cette disposition.

À partir de 1996, la ville de Dollard-des-Ormeaux a entrepris d'encadrer plus systématiquement les fonctions institutionnelles sur son territoire. Elle a retiré de son règlement de zonage la disposition générale permettant les édifices cultuels partout et créé une nouvelle catégorie de zones, les zones communautaires, pour les usages religieux et institutionnels.

De 1996 à 1998, Dollard-des-Ormeaux a amendé le règlement de zonage à plusieurs reprises, créant 17 zones communautaires où se retrouvent les édifices du culte et les édifices éducationnels. Il ne resterait que deux édifices religieux, dont le 241 Anselme-Lavigne, dans des zones autres que communautaires. Leur construction serait antérieure aux dispositions qui encadrent maintenant la fonction culturelle.

Les modifications visant à faire du 241 Anselme-Lavigne une aire d'affectation institutionnelle et une zone communautaire pourraient être considérées comme s'inscrivant dans la foulée de la régularisation de la fonction institutionnelle.

C'est le règlement RCA06-2002-704-142, adopté le 5 novembre 2002 par le conseil de l'arrondissement, qui amende le règlement de zonage pour le 241 Anselme-Lavigne. Il crée la zone communautaire E-0a, avec laquelle coïncide l'aire d'affectation visée par le projet de règlement P-03-156. Il autorise, dans cette zone, les usages d'édifice

éducatif de niveau primaire, de centre de la petite enfance, de garderie, de halte-garderie et de jardin d'enfants (document déposé 5.1.7, page 2). L'usage « édifice culturel » n'est pas au nombre des usages autorisés.

### **Les réactions aux changements d'affectation et d'usages**

Tous les citoyens qui sont intervenus dans le cadre de cette consultation publique, que ce soit verbalement ou en déposant un mémoire, se sont opposés au changement d'affectation du 241 Anselme-Lavigne proposé par le projet de règlement P-03-156 et, en corollaire, aux usages autorisés par le règlement RCA06-2002-704-142. Les motifs invoqués mettent par ailleurs en lumière des préoccupations bien distinctes :

- celles des résidents des alentours, qui souhaitent préserver le caractère résidentiel de leur environnement et qui craignent que la nouvelle affectation et les usages autorisés par le règlement de zonage ne deviennent source d'ennuis et ne perturbent leur qualité de vie;
- celles des personnes qui administrent ou qui fréquentent le 241 Anselme-Lavigne et qui craignent d'être forcées d'abandonner la fonction culturelle de l'édifice, pourtant acheté à cette fin par le CICAJ.

Bien que leurs intérêts paraissent profondément différents, les deux groupes expriment une opposition sans équivoque au changement d'affectation et aux nouveaux usages du règlement de zonage amendé.

Peu nombreux à intervenir en séance publique, les résidents des alentours ont fait valoir leur point de vue surtout à travers trois mémoires, dont deux constituent aussi des pétitions. Les signataires demandent que l'affectation résidentielle actuelle du secteur 7 soit maintenue et que l'usage résidentiel y soit le seul autorisé.

La propriété du 241 Anselme-Lavigne est adossée aux cours arrière de trois maisons de la rue Baderwood et de quatre maisons de la rue Alouette, ainsi qu'à la marge latérale d'une maison de la rue Collingwood. Ces trois rues sont des voies purement locales. L'avenue Anselme-Lavigne est une artère qui traverse d'est en ouest le nord du territoire. À cet endroit, elle marque la limite entre les arrondissements de Dollard-des-Ormeaux / Roxboro et de Pierrefonds / Senneville. Elle est bordée de résidences de part et d'autre du 241, mais on trouve des usages commerciaux et institutionnels ailleurs sur son parcours.

Dans leurs mémoires et leurs interventions verbales, les résidents du secteur disent ne pas avoir été consultés et déplorent l'absence d'étude d'impact des usages proposés. Faisant valoir qu'ils ont choisi de s'établir à cet endroit pour des raisons de quiétude et de qualité de vie, ils craignent que les usages d'école primaire et de garderie, s'ils étaient autorisés, n'entraînent l'augmentation de la circulation et le débordement du stationnement dans les rues résidentielles voisines.

Invités à préciser leur évaluation des inconvénients causés par les activités actuelles du 241 Anselme-Lavigne, la plupart des résidents ont dit que l'engorgement des rues et des espaces de stationnement se faisait sentir le vendredi, jour de la prière, de même que les jours de fêtes et pendant le mois du ramadan. Reconnaissant que le 241 Anselme-Lavigne n'est pas une source d'activités bruyantes ou de comportements

problématiques, ils jugent relativement acceptable l'impact actuel de la fonction religieuse. Ils craignent toutefois que cet impact ne s'étende à tous les jours de la semaine si d'autres usages communautaires y étaient autorisés.

Les personnes qui sont intervenues en faveur de la vocation culturelle et communautaire du 241 Anselme-Lavigne ont invoqué un droit acquis, affirmant que l'édifice avait été construit à des fins de culte et que cet usage s'était poursuivi sans interruption depuis lors. Si l'usage culturel n'était pas autorisé pour l'avenir, cette fonction, qui constitue l'une des principales raisons de l'achat du 241 Anselme-Lavigne par le CICAJ, demeurerait au mieux précaire. Par ailleurs, le réaménagement de l'édifice à des fins autres qu'un lieu de culte se heurte à des contraintes fonctionnelles et financières majeures.

Interrogés sur les motifs qui avaient conduit l'arrondissement à ne pas inclure l'usage culturel dans le règlement RCA06-2002-704-142, les représentants de l'arrondissement ont fait valoir deux raisons principales. En premier lieu, dans le cadre d'une réflexion stratégique visant à mieux répondre aux besoins généraux en services de garderie, Dollard-des-Ormeaux avait entrepris dès l'année 2000 d'identifier des sites se prêtant à cet usage. L'étude réalisée à cette fin a été remise à la commission (réponse à la question 4 de la commission, document déposé 10). En second lieu, la circulation et le stationnement reliés aux activités religieuses du 241 Anselme-Lavigne avaient suscité des plaintes. En n'autorisant que les usages éducatifs et de garderie, l'arrondissement estimait qu'il éliminerait la source d'inconvénient tout en répondant à un besoin avéré de Dollard-des-Ormeaux.

### **Le statu quo plutôt que la réaffectation**

La commission n'a pas à se prononcer sur le bien-fondé du droit acquis à un usage culturel qu'allègue le CICAJ. Elle a toutefois pris en considération l'information produite par l'arrondissement à l'appui soit des usages préconisés pour la zone institutionnelle E-0a soit des objections à l'endroit de la fonction culturelle.

Sur l'usage « garderie », l'étude de sites commandée par Dollard-des-Ormeaux en considère treize, incluant le 241 Anselme-Lavigne. Au terme de son évaluation, le consultant en privilégie cinq et, à un degré moindre, trois autres. Il écarte les cinq sites restants, dont le 241 Anselme-Lavigne. La commission note par ailleurs les allégations des représentants du CICAJ sur la difficulté de transformer les espaces intérieurs de l'édifice pour des usages éducatifs.

Sur l'usage culturel, la commission a pris connaissance d'une circulaire produite sous l'en-tête officiel de l'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux / Roxboro en octobre 2002, à l'intention des résidents de la rue Collingwood. Elle a été déposée par le porte-parole du CICAJ (voir document déposé 11.2). Émise par le conseil d'arrondissement au cours du processus d'adoption du règlement RCA06-2002-704-142, cette circulaire invitait les résidents à ne pas exercer leur droit au recours référendaire et prédisait que si le 241 Anselme-Lavigne avait une fonction culturelle, le voisinage en souffrirait :

*« ...il est fort probable qu'on vous demande de signer un registre pour vous opposer à ce changement de zonage en faveur d'une occupation de culte religieux.*

*La décision de signer le registre vous appartient. Cependant, selon les informations fournies, nous croyons que cette occupation religieuse aura un impact majeur sur la quiétude du voisinage, l'achalandage dans le quartier et l'impact sur le stationnement (le nombre de places attendant au bâtiment est nettement insuffisant). »*

Ni la teneur, ni la source des informations fournies au conseil n'ont été éclaircies en séance publique.

Dès lors, pour la commission, rien de ce qu'elle a appris ne fonde les objections de l'arrondissement à l'encontre de l'usage cultuel du 241 Anselme-Lavigne. La circulaire diffusée par le conseil d'arrondissement en octobre 2002 montre plutôt qu'il cherche à empêcher le CICAJ de poursuivre des activités religieuses de même nature que celles pour lesquelles l'édifice a été construit à l'origine, pour une autre confession religieuse.

Quant aux résidents, ce ne sont pas tellement les répercussions des activités religieuses actuelles qu'ils dénoncent. Ils redoutent plutôt que les fonctions éducatives et de garderie autorisées par règlement de zonage amendé ne provoquent l'encombrement des rues résidentielles à longueur de semaine. Ils s'objectent par conséquent à un changement d'affectation qui permettrait ces fonctions.

C'est donc l'ensemble des intervenants de cette consultation publique qui préfèrent le statu quo face au changement d'affectation du 241 Anselme-Lavigne et à ses conséquences. La commission en conclut que le projet de règlement P-03-156 devrait être amendé par la suppression du paragraphe 7° du premier alinéa de l'article 1.

### **Vers une solution à long terme**

Même si le changement d'affectation du 241 Anselme-Lavigne n'est pas adopté, la question de la vocation à long terme de cet immeuble n'est pas résolue pour autant. En effet, tôt ou tard, il faudra confirmer l'affectation et les usages autorisés du 241 Anselme-Lavigne.

Pour le CICAJ, la fonction religieuse du bâtiment repose sur un droit acquis remontant à l'époque où c'était une synagogue. L'incertitude persistera tant que ce droit n'aura pas été clarifié soit par les tribunaux, soit par entente entre les autorités de l'arrondissement et le CICAJ.

Par ailleurs, les inquiétudes des résidents du voisinage persisteront tant que l'affectation et les usages du 241 Anselme-Lavigne n'auront pas été clarifiés. Il en sera de même tant que la question de la circulation et du stationnement n'aura pas fait l'objet d'une évaluation rigoureuse et de mesures appropriées. À cet égard, la fonction religieuse ne paraît pas problématique, mais les autres usages pourraient l'être.

Pour la commission, l'impact des fonctions du 241 Anselme-Lavigne est une question importante. Le cahier d'information du CICAJ (document déposé 11.2) montre qu'outre la salle de prière, l'édifice abrite une maternelle, une bibliothèque, une salle d'ordinateurs et une salle d'exercices. Le 241 Anselme-Lavigne joue le rôle de centre communautaire pour la collectivité musulmane, avec des activités et des services accessibles à longueur de semaine.

Le CICAJ a affirmé vouloir moduler l'expansion de ses activités de façon à bien s'insérer dans son environnement. Il veut également contribuer à minimiser l'encombrement des rues les jours de grande affluence en agrandissant son stationnement. L'ouverture d'esprit du CICAJ est louable, mais les solutions envisagées devront être acceptables aux citoyens également.

La documentation et les propos recueillis en séance publique ont montré qu'il s'agit d'un dossier complexe, qui ne saurait être réglé à la hâte. La commission décèle tout de même des pistes susceptibles de conduire à une solution satisfaisante et durable.

En premier lieu, la détermination de l'affectation et des usages du 241 Anselme-Lavigne devrait être faite de façon objective, transparente et en mettant à contribution autant les résidents que le CICAJ. À cette fin, le processus de révision du plan d'urbanisme conviendrait mieux que le processus habituel d'amendement des règlements d'urbanisme, notamment par le cadre de consultation publique qu'il impose. Les enjeux légitimes de la qualité de vie et de la préservation des caractéristiques du milieu pourraient y être débattus adéquatement.

Par ailleurs, l'utilisation du 241 Anselme-Lavigne à des fins religieuses se compare à celle d'autres édifices du culte, y compris les églises qu'on retrouve sur la même rue. Qu'il s'agisse d'une église, d'un temple protestant, d'une synagogue ou d'une mosquée, la fonction culturelle l'occupe habituellement un jour par semaine et les jours fériés, au moment des assemblées de prière. Il est normal que ces jours-là, les rues avoisinantes soient plus achalandées. Les photos prises dans les rues entourant le 241 Anselme-Lavigne (document déposé 11.1) sont ni plus ni moins éloquentes que celles prises autour de l'église Saint-Luc, sur la même rue (document déposé 11.2).

Le stationnement sur la voie publique est un privilège, non un droit. Lorsque nécessaire, l'exercice de ce privilège peut être réglementé. Les problèmes de stationnement occasionnés par les activités religieuses sont habituellement d'ordre ponctuel. Il est donc relativement facile de les atténuer par des mesures appropriées. Celles que l'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux / Roxboro a déjà prises sur les rues Baderwood et Collingwood se fondent sur des considérations de sécurité et paraissent justifiées. L'avenue Anselme-Lavigne n'a pas été l'objet de pareilles mesures « puisqu'elle est assez large pour accommoder des voitures sur les deux côtés » (réponse à la question 2 de la commission, document déposé 10). Cela dit, si les usages générateurs de circulation et de stationnement au 241 Anselme-Lavigne se multipliaient, les mesures en vigueur devraient probablement être révisées.

Enfin, rappelons que l'évolution de la société québécoise reflète notamment la diversification des communautés culturelles et les changements des pratiques religieuses. Bon nombre d'édifices voués au culte sont aujourd'hui repris par d'autres confessions ou desservent des communautés qui n'habitent plus nécessairement à courte distance. À cet égard, l'historique récent du 241 Anselme-Lavigne n'est guère différent de celui de bien des paroisses.

Émanant des propos tenus en séance publique, ces perspectives sont en elles-mêmes prometteuses. Plus important encore, elles reflètent le climat général de l'audience publique, marqué par le respect réciproque plutôt que par l'affrontement.

## Conclusion

Le projet de règlement P-03-156 propose de modifier le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Dollard-des-Ormeaux dans huit secteurs dispersés sur son territoire. Les amendements à la réglementation d'urbanisme qui s'appuient sur ces modifications ont déjà été adoptés par le conseil d'arrondissement.

Pour sept des secteurs visés, les modifications proposées n'ont suscité aucun commentaire. La commission en conclut que les dispositions correspondantes du projet de règlement P-03-156, soit les paragraphes 1° à 6° et le paragraphe 8° du premier alinéa de l'article 1, ne sont pas contestées. Une fois ces dispositions adoptées, les amendements de la réglementation d'urbanisme relatifs à ces secteurs pourront être reconnus conformes au plan d'urbanisme et entrer en vigueur.

Le secteur 7 coïncide avec le 241, avenue Anselme-Lavigne. Propriété du Centre Islamique Canadien Al-Jamieh qui l'utilise comme centre communautaire et lieu de culte, l'édifice appartenait autrefois à une congrégation juive qui l'avait fait bâtir en 1992 comme synagogue. Le règlement de zonage autorisait alors les édifices du culte dans toutes les zones. Cette disposition n'est plus en vigueur depuis 1996.

L'adoption du projet de règlement P-03-156 dans sa forme actuelle donnerait au 241 Anselme-Lavigne une affectation institutionnelle. Elle permettrait l'entrée en vigueur du règlement RCA06-2002-704-142 de l'arrondissement, qui autorise les usages « édifice éducationnel de niveau primaire, centre de la petite enfance, garderie, halte-garderie et jardin d'enfants ». L'usage « édifice cultuel » n'est pas du nombre.

Tous ceux qui sont intervenus dans le cadre de la consultation publique se sont opposés au changement d'affectation du 241 Anselme-Lavigne et, en corollaire, aux usages autorisés par le règlement de zonage amendé. Les motifs invoqués mettent en lumière des préoccupations bien distinctes. D'une part, les résidents des alentours souhaitent préserver le caractère résidentiel du quartier. Ils craignent que les usages autres que religieux soient une source d'ennuis et perturbent leur qualité de vie. De leur côté, les administrateurs et les utilisateurs du 241 Anselme-Lavigne craignent d'être forcés d'abandonner la fonction cultuelle de l'édifice.

Bien que leurs intérêts paraissent profondément différents, les deux groupes expriment une opposition sans équivoque aux dispositions de zonage que l'adoption du projet de règlement P-03-156 rendrait valides. En fait, l'ensemble des intervenants ont dit préférer le statu quo au changement d'affectation et à ses conséquences.

Pour la commission comme pour les citoyens, l'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux / Roxboro n'a pas démontré l'à-propos d'écarter l'usage religieux du 241 Anselme-Lavigne. Il n'a pas non plus justifié les usages contenus dans l'amendement du règlement de zonage ni rassuré les résidents des alentours, inquiets des répercussions de ces usages. Pour cette raison, le projet de règlement P-03-156 devrait être modifié par la suppression du paragraphe 7° du premier alinéa de l'article 1. Ainsi amendé, le projet de règlement P-03-156 pourrait être adopté par le conseil de la ville.

La question de la vocation à long terme du 241 Anselme-Lavigne n'est pas résolue pour autant. L'incertitude de la communauté musulmane persistera tant que ses droits n'auront pas été clarifiés. Les inquiétudes des résidents du voisinage dureront tant que les usages n'auront pas été définis et que la question de la circulation et du stationnement n'aura pas fait l'objet d'une évaluation rigoureuse et de mesures appropriées.

Ce dossier ne saurait être résolu à la hâte. Toutefois, la documentation et les propos tenus en séance publique ouvrent des perspectives pouvant conduire à une solution satisfaisante et durable. Plus particulièrement, l'affectation et les usages du 241 Anselme-Lavigne devraient être déterminés de façon objective et transparente, en coopération avec les résidents et la communauté musulmane. Le processus de révision du plan d'urbanisme conviendrait bien à cet exercice, à cause du cadre de consultation publique qu'il impose.

La commission souligne en terminant le climat de respect réciproque dans lequel l'audience publique s'est déroulée. Le même climat devrait imprégner la poursuite du processus.

Fait à Montréal, le 11 février 2004

(s) *Jean Paré*

---

Jean Paré  
Président de la commission

## **Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat**

### **Le mandat**

L'Office de consultation publique de Montréal avait pour mandat 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) conformément au deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 83 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4).

### **La consultation publique**

L'avis public a paru dans *Le Devoir* le 29 novembre 2003, *Cité Nouvelles* le 30 novembre 2003, *The Chronicle* le 3 décembre 2003 et *The Suburban West Island* le 10 décembre 2003. Un second avis, annonçant la deuxième partie de la consultation, a paru le 11 janvier 2004 dans *Cité Nouvelles* et le 14 janvier dans le *Suburban West Island*.

La réunion préparatoire a eu lieu le 9 décembre 2003, aux bureaux de l'Office.

Les séances publiques ont eu lieu les 15 et 16 décembre 2003 pour la première partie, et le 21 janvier 2004 pour la deuxième partie, au Centre civique de Dollard-des-Ormeaux, 12001, boulevard De Salaberry.

### **La commission et son équipe**

M. Jean Paré, président

M. Étienne Lyrette, analyste

M. Luc Doray, responsable du registre d'inscription

M. Alain Cardinal, responsable de l'accueil

M<sup>me</sup> Isabelle Charlebois, responsable du registre d'inscription et de l'accueil

M<sup>me</sup> Ginette Tessier, responsable du registre d'inscription et de l'accueil

### **Le responsable du projet et les personnes ressources**

M. Marco Papineau, directeur par intérim, Service d'aménagement urbain et des services aux entreprises, arrondissement de Dollard-des-Ormeaux / Roxboro

M. Jack Benzaquen, directeur de l'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux / Roxboro

M<sup>me</sup> Claire Morissette, conseillère en planification – division de la réglementation, Service du développement économique et du développement urbain, ville de Montréal

## Annexe 2 La documentation

### Les documents déposés

1. Projet de règlement P-03-156 modifiant le règlement numéro 89-799 concernant le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Dollard-des-Ormeaux et annexe
2. Avis public daté du 29 novembre 2003
3. Résolutions
  - 3.1. CM03 0785 du conseil de la ville de Montréal adopté à son assemblée du 22 septembre 2003
  - 3.2. CE03 1996 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée lors de sa séance du 17 septembre 2003
  - 3.3. CA03 060917 du conseil d'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux / Roxboro adoptée lors de son assemblée du 2 septembre 2003
4. Dossier décisionnel de la ville de Montréal
  - 4.1. Sommaire décisionnel
  - 4.2. Recommandation
  - 4.3. Pièces jointes au dossier et plans constituant l'annexe A
  - 4.4. Intervention de la direction des affaires juridiques et projet de règlement
  - 4.5. Intervention de la direction du développement urbain
5. Documentation déposée par l'arrondissement
  - 5.1. Modifications – Réglementation de zonage
    - 5.1.1. Règlement RCA06-2002-704-126 (paragraphe 2\*)
    - 5.1.2. Règlement RCA06-2002-704-129 (paragraphe 8\*)
    - 5.1.3. Règlement RCA06-2002-704-133 (paragraphe 4\*)
    - 5.1.4. Règlement RCA06-2002-704-134 (paragraphe 1\*)
    - 5.1.5. Règlement RCA06-2002-704-136 (paragraphe 6\*)
    - 5.1.6. Règlement RCA06-2002-704-140 (paragraphe 5\*)
    - 5.1.7. Règlement RCA06-2002-704-142 (paragraphe 7\*)
    - 5.1.8. Règlement RCA06-2002-704-149 (paragraphe 3\*)
  - 5.2. Modification au règlement d'aménagement d'ensemble
    - 5.2.1. Règlement RCA06-2002-851-6 (PAE) (paragraphe 1\*)

---

\* La numérotation des paragraphes concorde avec celle utilisée dans l'avis public pour désigner les différentes modifications visées par le projet de règlement P-03-156

5.3. Règlement sur le plan d'urbanisme

5.3.1. Règlement 89-799 adoptant le plan d'urbanisme

5.3.2. Règlement 90-799-1 d'amendement au plan d'urbanisme

5.4. Règlement 82-704 concernant le zonage de la ville de Dollard-des-Ormeaux (codification administrative)

5.5. Règlement 97-851 sur la production de plan d'ensemble (PAE) de Dollard-des-Ormeaux (codification administrative)

5.6. Carte – Affectation du sol – août 2003

**Documentation additionnelle**

6. Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 9 décembre 2003

7. Présentations électroniques du projet

7.1. Assemblée du 15 décembre 2003

7.2. Assemblée du 16 décembre 2003

8. Avis public – Partie 2 de la consultation publique (français et anglais)

9. Présentation électronique du projet déposée par l'arrondissement (*ce document remplace celui déposé sous l'article 7.2*)

10. Questions de la commission et réponses formulées par l'arrondissement en date du 14 janvier 2004

11. Documents déposés lors de la consultation du 21 janvier 2004

11.1. Mémoire déposé par les résidents des rues Anselme-Lavigne, Collingwood, Baderwood et Alouette (lettre signée par 44 personnes) – 29 décembre 2003

11.2. Mémoire déposé par M. Ahmad Chaar pour le Centre Canadien Islamique Al-Jamieh – document intitulé « Informations générales du dossier – 241, Anselme-Lavigne, D.D.O. Québec, H9A 3H6 »

11.2.1. Photo d'un panneau de signalisation

11.3. Mémoire déposé par les résidents des rues Alouette, Malard et Finch (lettre signée par 77 personnes) – 15 janvier 2004

11.4. Documents déposés par M. Mohammad Hafeez-Khan pour le Centre Islamique du West-Island

12. Mémoires déposés sans présentation

12.1. Mémoire de M. Genady Avsker

13. Complément d'information – stationnement (déposé par l'arrondissement le 22 janvier 2004)

14. Documentation additionnelle déposée par l'arrondissement

14.1. Lettre du 3 février de M. Marco Papineau, directeur par intérim – Service de l'aménagement urbain et service aux entreprises, avec annexes et pièces jointes :

14.1.1. Extrait du règlement de zonage 82-104 adopté le 1er juin 1982 (Extract of zoning by-law 82-704 adopted June 1, 1982)

- 14.1.2. Extrait du règlement de zonage 82-104 modifié par le règlement 96-704-77 (Extract of zoning by-law 82-704 amended by by-law 96-704-77)
- 14.1.3. Extrait du règlement de zonage 82-104 incluant l'ajout de l'article 4.11 (Extract of zoning by-law 82-704 as amended by the addition of section 4.11 showing all the community zones which were adopted as mentioned below)
- 14.1.4 a) Règlement / By-law 96-704-81 (règlement modifiant de nouveau le règlement 82-704 concernant le zonage de la ville de Dollard-des-Ormeaux / By-law further to amend by-law 82-704 concerning the zoning of ville de Dollard-des-Ormeaux)
- 14.1.4 b) Règlement / By-law 98-704-98 (règlement modifiant de nouveau le règlement 82-704 concernant le zonage de la ville de Dollard-des-Ormeaux / By-law further to amend by-law 82-704 concerning the zoning of ville de Dollard-des-Ormeaux)
- 14.1.5. Règlement / by-law 96-704-77 (règlement modifiant de nouveau le règlement 82-704 concernant le zonage de la ville de Dollard-des-Ormeaux / By-law further to amend by-law 82-704 concerning the zoning of ville de Dollard-des-Ormeaux)
- 14.1.6. Règlement / by-law 96-704-80 (règlement modifiant de nouveau le règlement 82-704 concernant le zonage de la ville de Dollard-des-Ormeaux / By-law further to amend by-law 82-704 concerning the zoning of ville de Dollard-des-Ormeaux)

#### **Les centres de consultation**

- Le bureau de l'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux / Roxboro, 12001, boulevard De Salaberry
- Le greffe de la ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, bureau R-113A
- L'Office de consultation publique de Montréal, 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
- Le site Internet de l'OCPM à [ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca).

## **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

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : (514) 872-3568

Télec. : (514) 872-2556

Internet : [ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)

Courriel : [ocpm@ville.montreal.qc.ca](mailto: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.