

Informations générales du dossier  
241, Anselme Lavigne, D.D.O.  
Quebec, H9A 3H6

L'historique



المركز الإسلامي الكندي  
**CENTRE CANADIEN ISLAMIQUE AL-JAMIEH**  
**CANADIAN ISLAMIC CENTER AL-JAMIEH**  
416 Neptune, Orval (Qué.) H9S 2L8 / Tél.: (514)633-5353 / Fax: (514)633-1552  
241 Anseleme Lavigne, D.D.O. P.Q. H9A 3H6  
TEL.: 514-624-5833 FAX: 514-624-0833

## Résumé de la situation

---

Le ou vers le 9 juin 2001, la ville de Montréal (anciennement Dollard-des-Ormeaux), par l'entremise de M. Dave Croydon, chef de division au service de la ville, a suggéré aux administrateurs du Centre Islamique Canadien Al-Jamieh (CICAJ) d'acheter un terrain et une bâtisse (ancienne synagogue) sis dans un zonage permettant l'établissement d'un lieu de culte et/ou communautaire.

Le CICAJ a pris possession de l'immeuble au mois de décembre 2001 et l'a acquis le 27 septembre 2002. Dès le mois de juillet 2002, CICAJ a demandé à la ville de renouveler le permis anciennement détenu par Al-Zahra Foundation International approuvé par la ville de D.D.O. le 5 octobre 2000 afin de compléter les travaux exigés par la ville pour utilisation et occupation de l'immeuble comme centre communautaire et salle de prière (salle de Mosquée). À ce jour, CICAJ n'a pas obtenu le permis pour des raisons qui restent inexplicables, alors que le directeur des services techniques avait indiqué qu'elle l'obtiendrait après 2 semaines au plus.

Le 4 octobre 2002, un représentant du CICAJ a reçu un appel téléphonique du chef de division et urbanisme (permis et inspections) de la ville de Montréal, M Marco Papineau. Ce dernier a indiqué qu'il était mandaté par M. Janiszewski, président de l'arrondissement, pour acheter l'immeuble dans le but d'opérer une garderie municipale.

Suite à cette offre intrigante de la part de la ville, CICAJ a contacté le directeur des services techniques qui devait émettre le permis. Une rencontre fut fixée le 7 octobre 2002 entre ce dernier et le représentant du CICAJ, car il y avait « un problème ». Effectivement, lors de la rencontre, le directeur des services techniques, accompagné du chef de division et urbanisme, ont remis au représentant du CICAJ des extraits d'un procès-verbal, en première lecture, du conseil d'arrondissement (copie jointe) l'avisant que le zonage serait modifié, de sorte que seul un « *édifice éducationnel de niveau primaire, centre de la petite enfance, garderie, halte-garderie et jardin d'enfants* » serait autorisé.

Ceux-ci ont alors indiqué que, puisqu'il s'agissait d'une première lecture, le CICAJ pourrait faire connaître ses oppositions. Le chef de division a promis de leur faire parvenir l'agenda dès le lendemain. Puisque lesdits documents ne furent pas transmis

Dans le délai, le représentant du CICAJ a contacté le chef de division le 9 octobre 2002 afin de lui rappeler d'envoyer l'agenda. La seule réponse qu'il a reçue fut la suivante : « *il est trop tard, le règlement est passé* ».

### Historique

Initialement, l'immeuble fut bâti et occupé par le Congrès Juif Canadien, pour l'usage d'un lieu de culte, jusqu'au 1998. Et de 1998 @ dec 2001 par Al-Zahra Foundation International, une organisme musulmane pour la même utilisation comme lieu de culte.

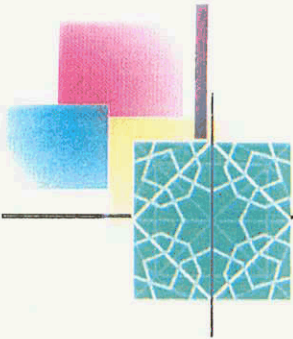
À un certain moment, la ville avait demandé à ce que certains travaux soient complétés car le chantier de construction n'avait pas été fermé. Certains travaux requis n'ont jamais été effectués par le 1ere propriétaire, si bien que l'immeuble fut vendu à Al-Zahra Foundation International. Ce nouveau propriétaire a obtenu le permis de la ville pour effectuer les travaux exigés par la ville , mais ne les a pas complétés. Le CICAJ a alors acquis l'immeuble et demandé le renouvellement du permis de construction/aménagement.

### Conclusion

Le CICAJ considère la situation comme abusive et reflète, malheureusement, une confrontation ouverte entre les communautés musulmanes et le président de l'arrondissement M ed. Janiszewski. À l'heure actuelle, le CICAJ a informé la communauté musulmane de cette **flagrante injustice** et a demandé et obtenu environs 400 signatures de la part des résidents du quartier pour l'opposition au projet de la ville, car elle croit possible de régler le différend de façon adéquate dans les circonstances. Par contre, dans le cas ou une solution définitive ne serait pas adoptée, le CICAJ n'aura d'autre alternative que prendre des procédures judiciaires contre l'arrondissement et son président, et d'informer ses membres et toutes personnes concernées de cette affaire .

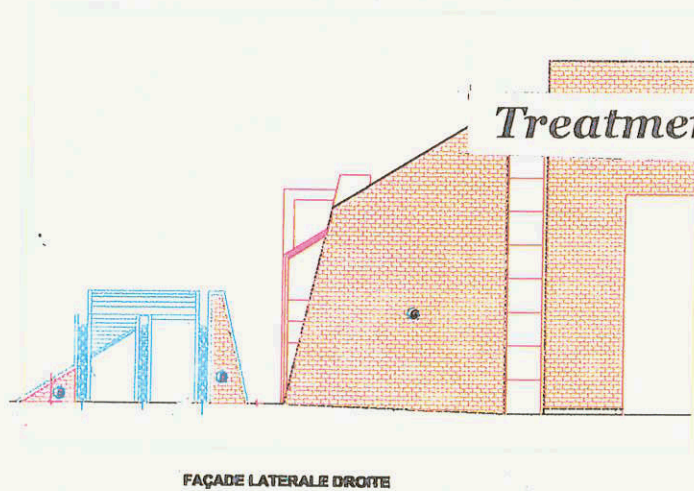
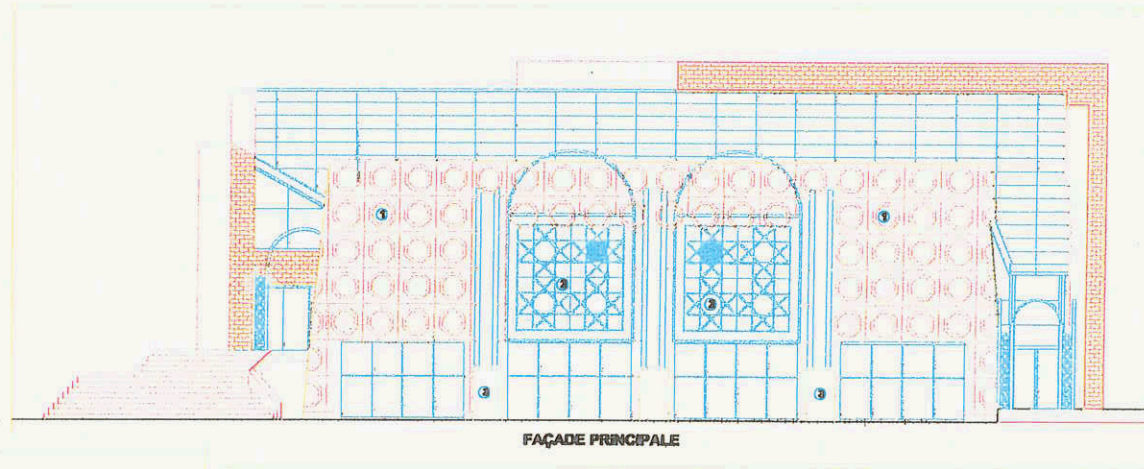
Ahmad Char,Ing  
President CICAL

Le projet approuve par la ville de D.D.O.  
Avec le permis émis



Miloud Boukhira Architect

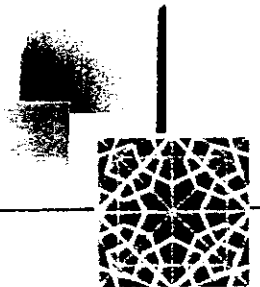
7758, ave de Musset Montréal Qc H2A 2W9  
Tel : (514) 374-2277  
Fax : (514) 374-3057  
E. Mail : boukhira@qc.aira.com



*Treatment of the front view and landscape  
design of the site*

AZZAHRA INTERNATIONAL FONDATION  
5121, Earnscliffe  
Montréal ( Qc )





# Presentation

## PRESENTATION

The Azzahra Fondation building is located in the west side of Montreal City, at Dollard-Des-Ormeaux. It became now a multifunctional center, supporting different activities.

### A. THE ACTIVITIES

#### 1. The Mosque

The pray room has the capacity to welcome 400 faithful.

2. The cultural center includes the library and some other social and community activities. This, gives the opportunity for the Muslim community, to regain and preserve the arabo-Islamic culture.

#### 3. The School

The building has also classrooms to support the maternal and first grades teaching, as an extension for Ibn Sina's school of Montreal.

### B. The works

#### 1. Front View

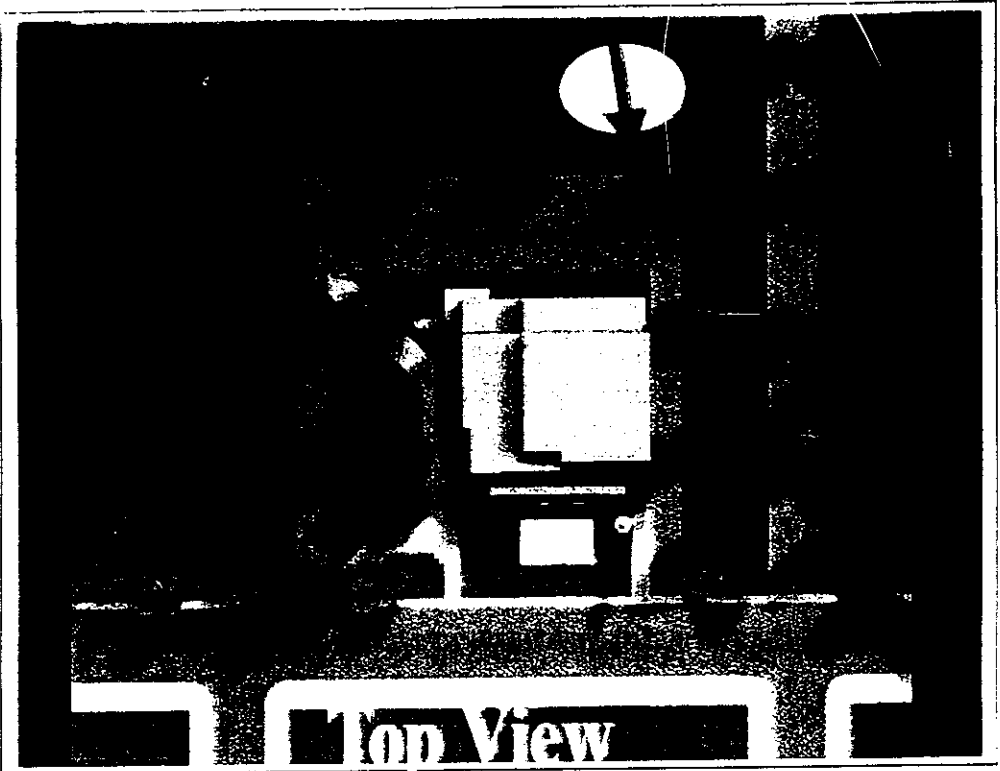
Built in 1993 the building didn't get to its achievement, and the municipality imposes to finish the treatment of its front view.

At this case we took the advantage to introduce a demand for modifications of this Principal side of the building, with introducing an Islamic architecture language.

The proposition, was finally accepted by the city's architectural board. Unfortunately the budget is not available to complete the works.

#### 2. The out door landscape

The project's landscape needs to be engineered as well as thinking of the way to improve the site's borders to make it participate to the embellishment of the neighborhood and give a respectable and honorable image for the Muslim community.



Top View

Top View

### 3. The interior design

The actual mosque needs some interior design and decoration to rejoin its character of pray and spirituality.

### C. The budget

The woks on the front view is estimated at about	: 60 000 \$
The outdoor works are estimated at about	: 25 000 \$
The interior works are estimated at about	: 15 000 \$
<b>TOTAL</b>	<b>: 100 000 \$</b>



DOLLARD-DES-ORMEAUX

**MEETING NO. 2000-03**

**NOTES OF A MEETING OF THE ARCHITECTURAL AND PLANNING COMMISSION  
HELD ON WEDNESDAY, APRIL 5, 2000 AT 9:00 A.M.**

**Present:**

**ARCHITECT :** A. Morek **DIR. TECH. SERVICES :** R.B. Coulter  
**TOWN PLANNER :** A. Hoffmann  
**URS. PLAN. TECHN. :** D. Croydon

- 
1. **To approve the notes of the meeting of February 23, 2000**  
The above-mentioned notes were approved.
  2. **Items arising from the above notes**  
None.
  3. **Correspondence**  
None.
  4. **(00078) Addition/renovation : Shopping Centre - 4701 St-Jean**  
The plans are recommended for approval.
  5. **(00084) Single family dwelling at 67 Hickory - Private**  
The plans are recommended for approval.
  6. **Proposed changes to façade - Azara Community Centre**  
The preliminary proposal was recommended in principle. Minor improvements were discussed and agreed upon. Final plans will be submitted to obtain the permit.
  7. **(00091) Single family dwelling at 43 Pierre Trudeau - Gazelle**  
The plans are recommended for approval.

...over/





DOLLARD-DES-ORMEAUX

**MEETING NO. 2000-04**

**NOTES OF A MEETING OF THE ARCHITECTURAL AND PLANNING COMMISSION  
HELD ON WEDNESDAY, MAY 3, 2000 AT 10:00 A.M.**

**Present:**

<b>ARCHITECTS :</b>	A. Morek	<b>DIR. TECH. SERVICES :</b>	R.B. Coulter
	A. Nazer		
<b>TOWN PLANNER :</b>	A. Hoffmann		

1. **To approve the notes of the meeting of April 5, 2000**

The above-mentioned notes were approved.

2. **Items arising from the above notes**

None.

3. **Correspondence**

.01) **Minor derogation - 7 Finch**

The Commission members accepted the request for a minor derogation as proposed, at the above-mentioned address.

.02) **Minor derogation - 33 McKinley**

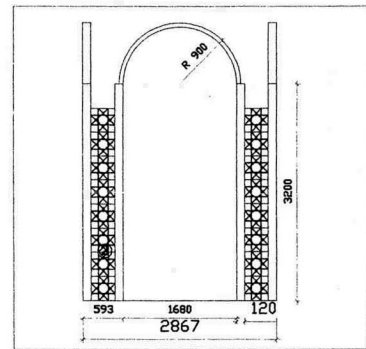
The Commission members accepted the request for a minor derogation as proposed, at the above-mentioned address.

4. **Proposed façades - 296 and 300 Matisse- Grilll**

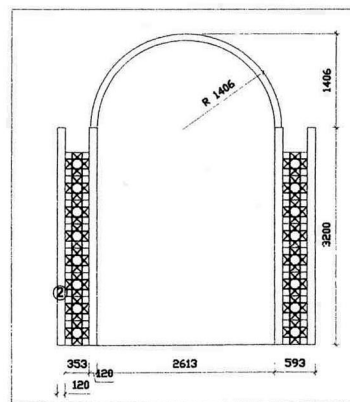
The proposed façade at 296 was recommended, however the one for 300 should be resubmitted with corrections.

5. **Proposed changes to façade - Azzahra International**

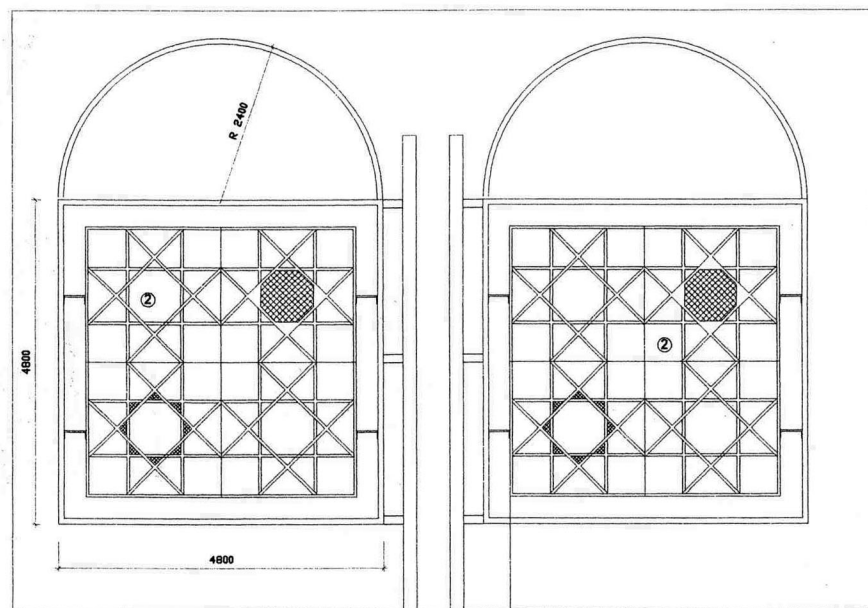
The minaret is unacceptable architecturally and not an absolute necessary element. More arches, etc... could compensate for the lost symbolism.



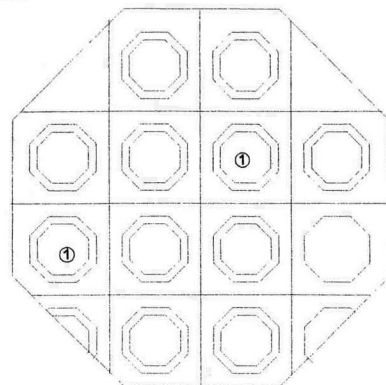
ENTREE COTE DROIT  
ARCHE EN ACIER GALVANISE



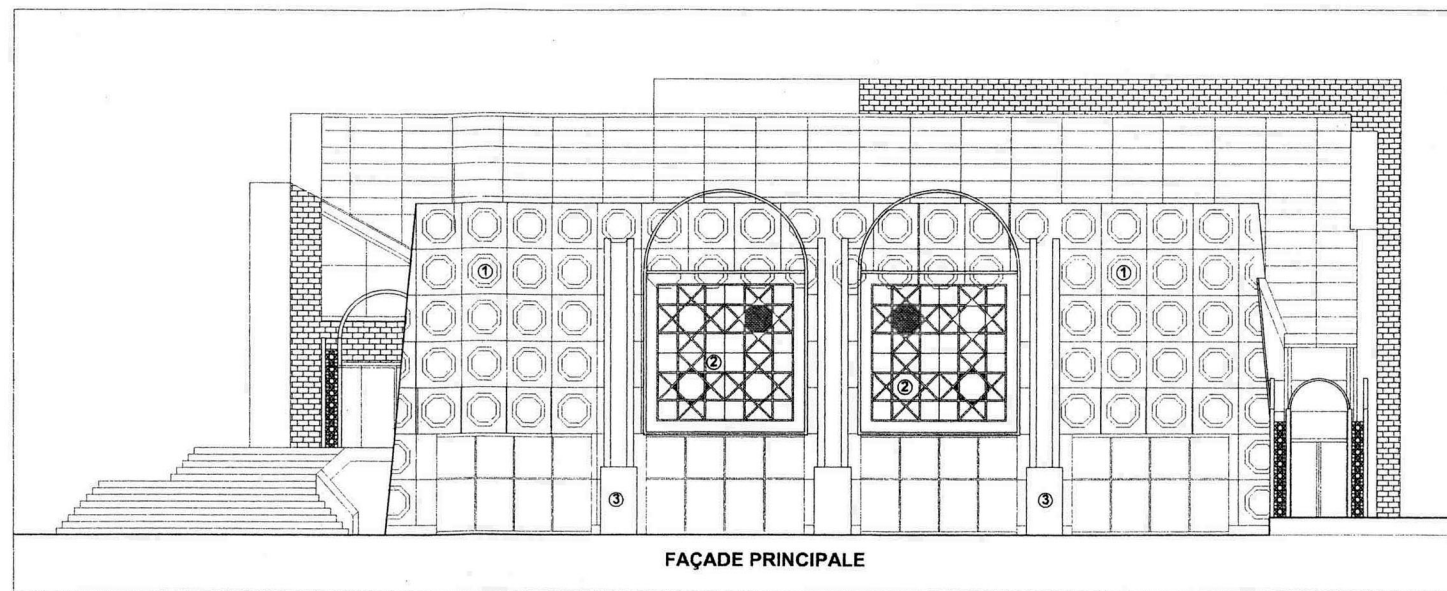
ENTREE COTE GAUCHE  
ARCHE EN ACIER GALVANISE



ENSEMBLE EN METAL GALVANISE  
AVEC MOTIFS CROISES



ASSEMBLAGE DE MODULE TYPE  
EN ACRYLIQUE

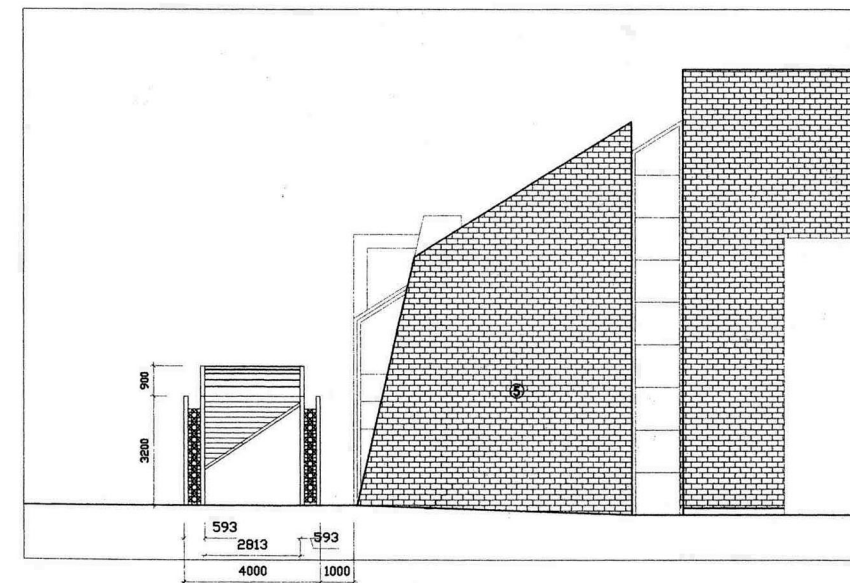
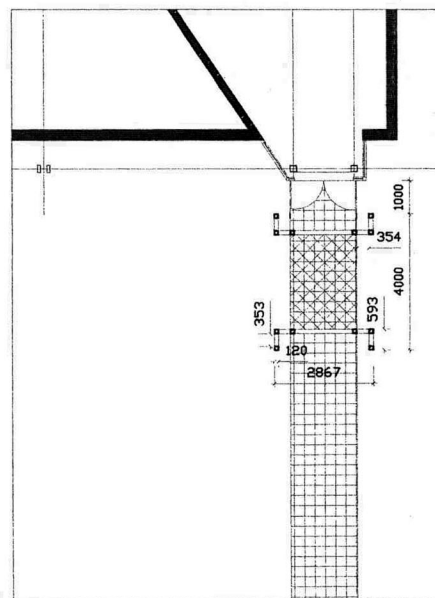


FAÇADE PRINCIPALE



LEGENDE:

- 1- MODULE PREFABRIQUÉ EN STUCCO
- 2- MOTIFS CROISÉS EN ACIER GALVANISÉ
- 3- REVÊTEMENT EN STUCCO
- 4- BRIQUE D'ARGILE



FAÇADE LATÉRALE DROITE

NOTES

émis pour permis le 07/06/2000

MODIFICATIONS

plans modifiés le 15/06/2000

PROJET

ACHEVEMENT  
DE LA FAÇADE  
PRINCIPALE  
241 - ANSELME LAVIGNE  
D.D.O

CLIENT

FONDATION  
INTERNATIONALE  
AZZAHARA  
5121, Emsciffie  
MONTRÉAL

TITRE DU DESSIN

NIVEAU R-D-C  
REVÊTEMENTS DE LA FAÇADE  
ENTRÉES

dessiné par M.Boukhira  
vérifié par M.Boukhira  
échelle 1/100

DOLLARD-DES-ORMEAUX  
REÇU LE  
27 SEP. 2000  
Services Techniques

No dossier HAS-311 A 1



Photos du center & activités



3 Kindergarten

الحضانة



4 Computer Center

قاعة الحاسوب



Library

المكتبة



6 Workout Room

نادي التمارين الرياضية



Site Plan



الموقع

Main Floor



الطابق الرئيسي

Ground Floor



الطابق الأرضي



## كلمة الإدارة

مسنين عشر من العطاء مرت ، والمركز الإسلامي الكندي - الجمعية - يرتقي ويتقدم في كل يوم . ويتطلع إلى غد مشرق ، يُشيد فيه للإسلام صرحاً متيناً ، يلبي حاجتنا ، ويكفي رغباتنا ، ويُحصن به أبنائنا وبناتنا .

وفي السنوات الثلاث الأخيرة ، بلغ الإزدهار ذروته ، حيث ضاقت أرجاء المركز بالمصلين ، وما عاد يتسع لجمهور المؤمنين في صلاة الجمعة وغيرها .

فكان لابد من التوسعة ، أو شراء مركز جديد تحقق فيه ما نتطلع إليه من أمال .

فبذل جهد كبير على انتقاء المركز المناسب من كافة الجوانب ، ثم وقع الاختيار على هذا المركز المبين هنا .

إذ أن فيه المساحة الكافية لاستيعاب أكبر عدد ممكن من المصلين ، وهناك مساحات أخرى لتقديم البديل الإسلامي للشباب المسلم ، في كافة المجالات ، من أنشطة رياضية ، وثقافية ،

ومهنية ، واجتماعية ، التي تفتقدها المساحة الإسلامية في مونتريال ، فبذلك نكون قد أقمنا للجيل المسلم درعاً منيعاً يحميهم من الضياع ، وهذا هو هدفنا الأسمى ، عملاً بقول الصادق

المصدوق :

**(( كلتم راع ، وكلتم مسؤول عن رعيته ))**  
متفق عليه .

المركز الإسلامي الكندي - الجمعية  
CENTRE CANADIEN ISLAMIQUE AL JAMIEH  
CANADIAN ISLAMIC CENTER AL JAMIEH

فهذه دعوة لكل مسلم غيور على دينه وعرضه كي يشارك معنا في بناء وإنجاز هذا الصرح ، حتى يكون منارة دعوة للإسلام ، وشعلة نور تضيء الطريق للأمام .  
والله من وراء القصد وهو يهدي السبيل .

مجلس الإدارة

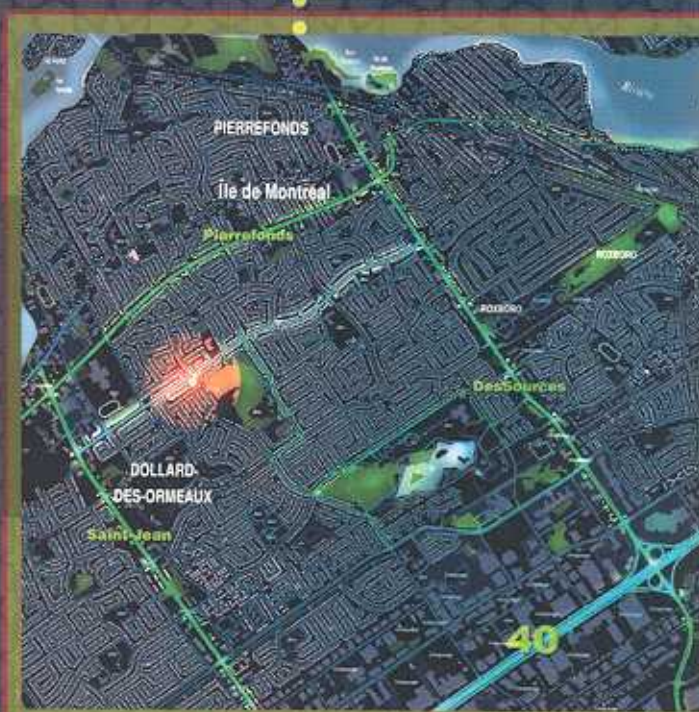




# الموقع الجديد

## LOCALISATION

## LOCATION MAP



### Un mot de l'administration :

Le Centre canadien islamique al-jamieh compte dix ans de service à communauté musulmane au cours desquels il a connu, jour après jour, un développement et une croissance prodigieuse. À l'heure actuelle, le Centre prévoit un avenir prospère, où s'annonce la réalisation d'un édifice indéfectible de l'Islam qui soit à même de répondre aux besoins et aux aspirations de notre communauté, ainsi que d'assurer la fortification et la protection de notre progéniture. Au cours des trois dernières années, l'épanouissement de notre centre a atteint son apogée, le nombre de fidèles fréquentant le Centre autant le vendredi qu'en d'autres occasions ayant de loin dépassé la capacité des lieux actuels. Il était donc nécessaire soit d'effectuer un agrandissement du présent local soit d'acquérir un nouvel édifice apte à permettre la réalisation de nos objectifs. De grands efforts furent alors déployés pour trouver un emplacement convenable à tous les égards. Notre choix se fixa finalement sur l'immeuble illustré ici, dont la capacité suffit amplement à accueillir le plus grand nombre possible de fidèles. De plus, des espaces y seront aménagés dans le but d'offrir une alternative islamique à la jeunesse musulmane : à savoir, des programmes éducatifs, sportifs, professionnels et sociaux – autant d'activités qui font défaut à la communauté musulmane de Montréal. Ainsi visons-nous à fournir aux générations futures une armure impénétrable propre à les préserver de l'égarément. Tel est, en effet, notre but premier, suivant le hadith de notre Noble Messenger (saas) : « Chacun d'entre vous est un gardien et chaque gardien est responsable de sa charge. » Nous invitons donc tout musulman soucieux de sauvegarder sa religion et son honneur à se joindre à nous dans l'édification de cet établissement, pour faire de celui-ci un phare de l'appel à l'Islam et un foyer de lumière éclairant le chemin pour l'humanité. Allah, certes, porte Son appui aux desseins de Ses serviteurs et guide vers le droit chemin.

### A Note from the Administration:

Ten years of service to the community have elapsed, during which the Canadian Islamic Center Al-Jamieh has grown and developed on a daily basis. The Center is now looking forward to a bright future, constructing a sturdy edifice of Islam to meet the needs and fulfill the aspirations of our community, as well as to fortify and protect our sons and daughters. During the past three years, this flourishing has reached an apex, whereby the premises currently occupied by the Center can no longer accommodate the number of worshippers at Friday prayers and other occasions. It was therefore imperative either to expand the current locale or to acquire a new facility that would enable us to turn our hopes into a reality. Great efforts were expended to choose a facility that would be appropriate in all respects, with the choice finally falling on the building shown here. The new center is spacious enough to accommodate the largest possible number of worshippers, and also contains additional areas designed to provide an Islamic alternative for Muslim youth through a series of educational, athletic, professional and social activities currently lacking in the Muslim community of Montreal. We hereby seek to provide for future generations an impregnable shield capable of protecting them from going astray. This, indeed, is our primary goal, following the hadith of our Noble Messenger (saas): "Each of you is a guardian, and every guardian is responsible for that with which he is entrusted." On this note, we invite each and every Muslim concerned with the safeguarding of his religion and his honor to share with us in the realization of this edifice, so that it may become a fountainhead for spreading the message of Islam and a beacon of light illuminating the path for mankind. Allah, indeed, lends support to the designs of His servants and guides to a path that is straight.

Board of Directors

Le Conseil d'administration

To donate by mail, send to: التبرع بواسطة البريد العادي ترسل التبرعات لـ:

Canadian Islamic Center Al-Jamieh  
416 Neptune, Dorval, Quebec,  
H9s 2L8, Canada  
tel: (514) 633-5353 / fax: (514) 633-1552  
<http://www.cical-jamieh.com>  
email: [info@cical-jamieh.com](mailto:info@cical-jamieh.com)

أيضا يمكنك تحويل الأموال مباشرة إلى الحساب البنكي الخاص:

To make bank transfer:

Account name: Canadian Islamic Center Al-Jamieh  
Account # 109160  
Transit # 4794  
Bank: TD Canada Trust, 2001 University Street  
Montreal, Quebec, H3A 2A6, Canada  
Swift # TDOMCATTOR





المسجد

The Mosque



Hall 2







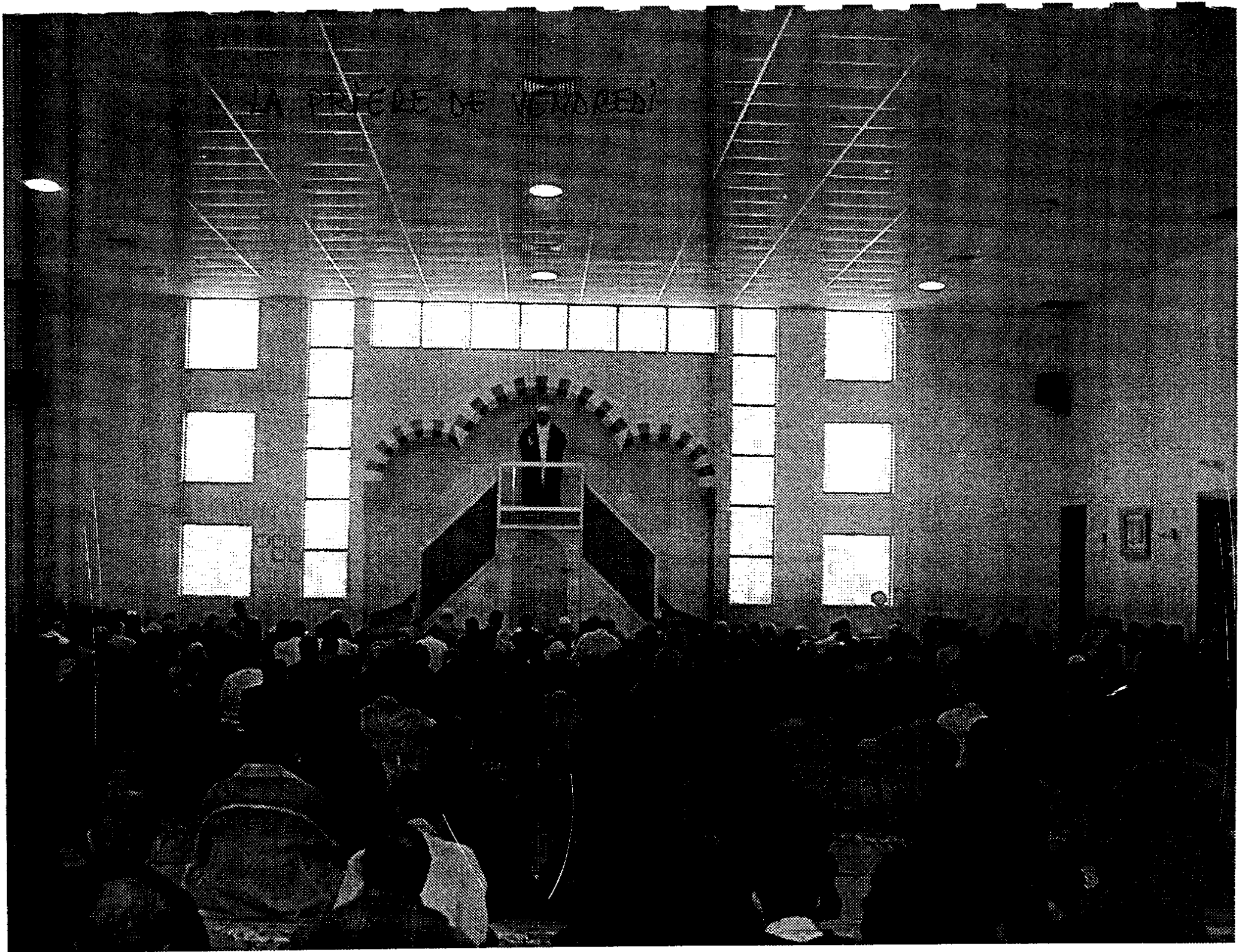
HALL D'ENTRÉE



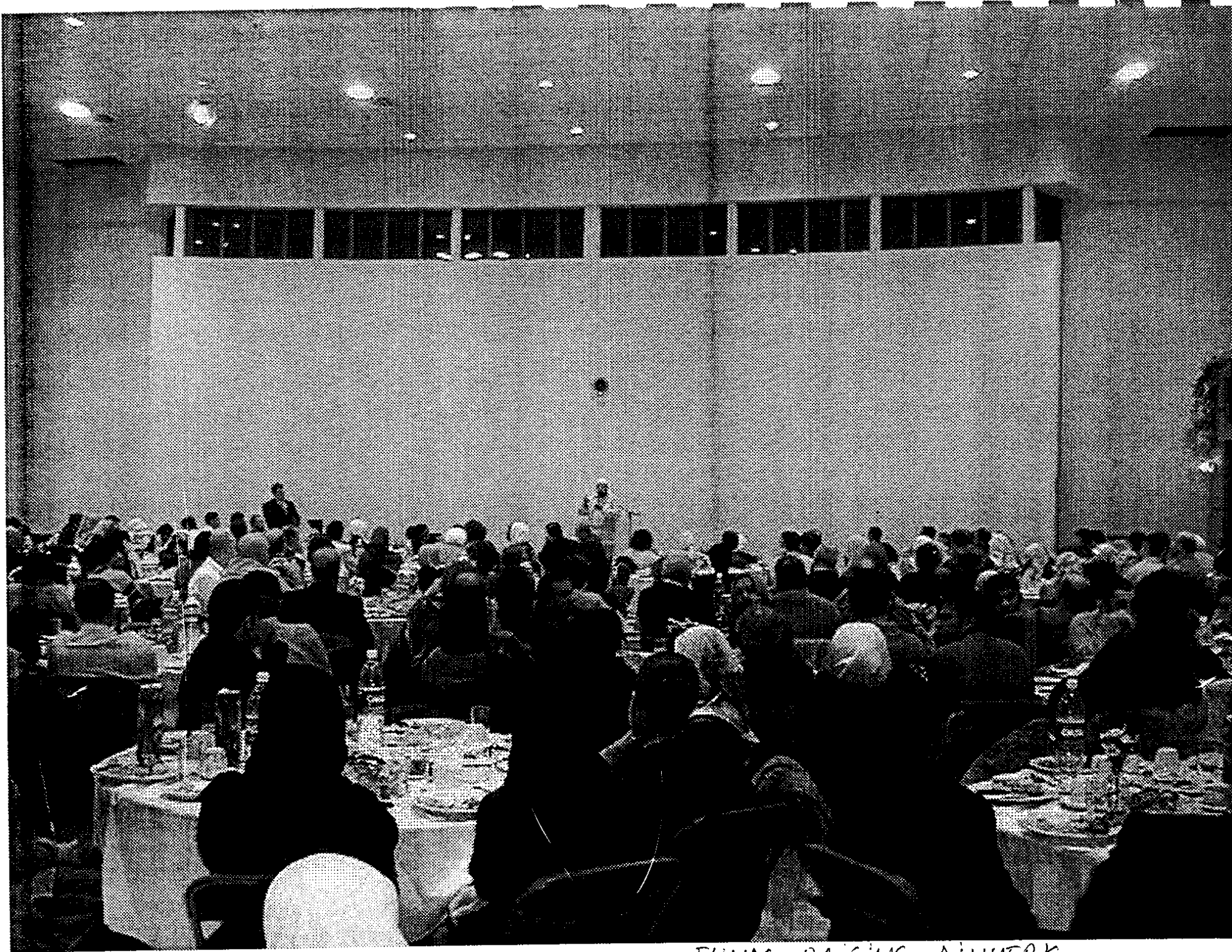
SALLE DE CONFERENCE



SALLE DE CONFERENCE





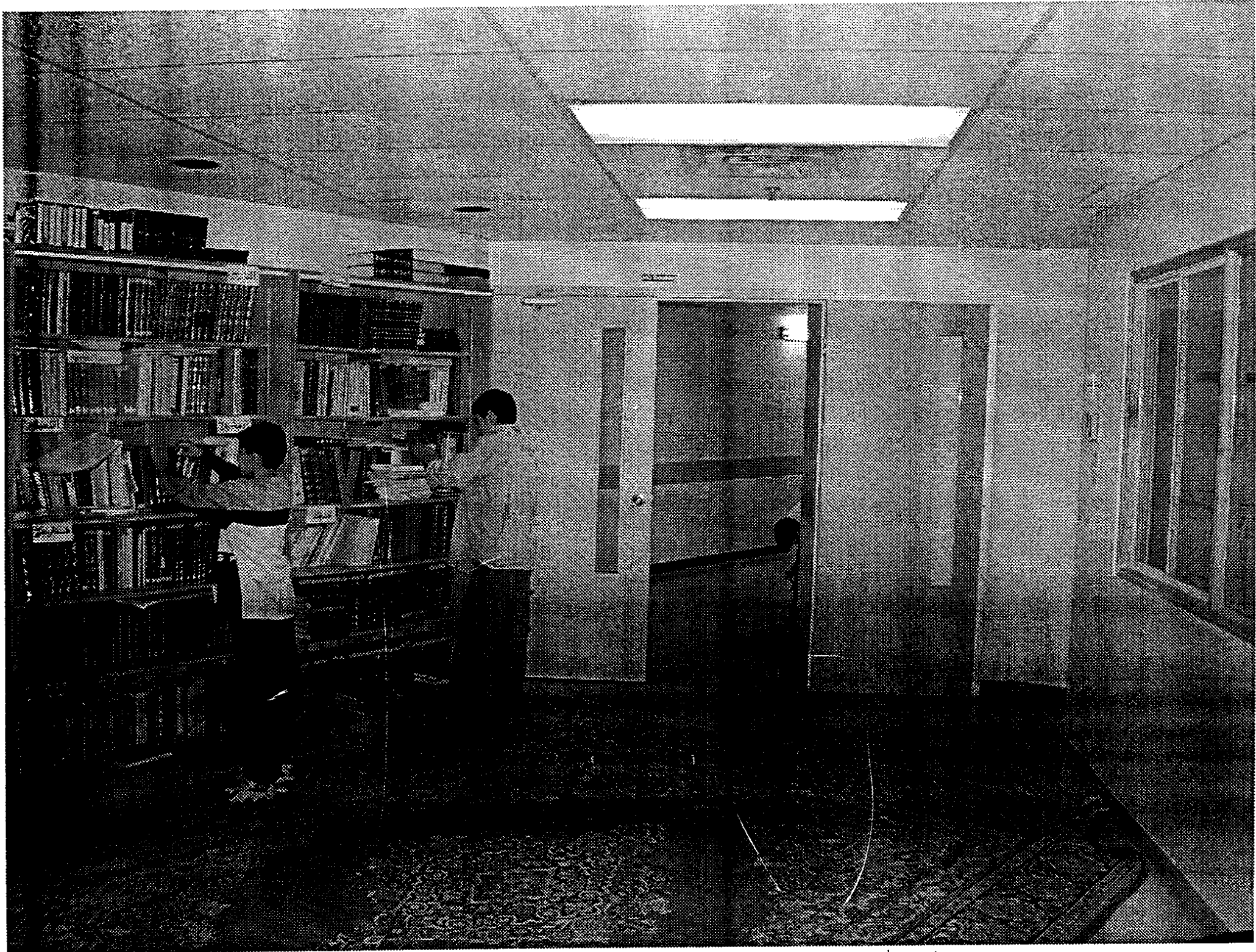


FLINNS RAISING DINNER'S

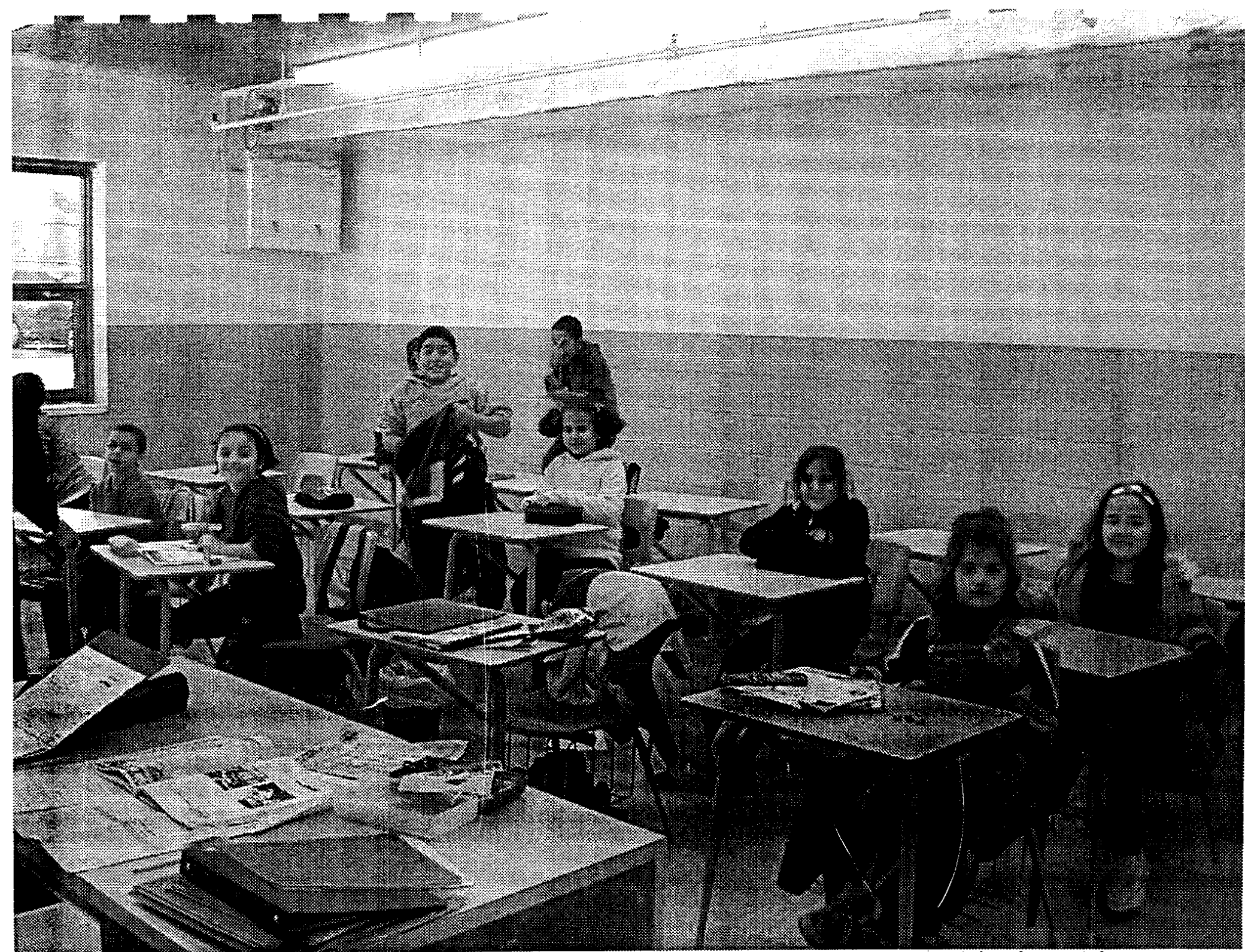


FUNDS RAISING DINNER'S





LA BIBLIOTHEQUE



CLASSE DE SAMEDI - LANGUE ARABE





CLASSE DE SAMENI - LANGUE ARABE

Le 1<sup>er</sup> décembre 2003,

M. Ahmad Chaar  
**Centre Canadien Islamique Al Jamieh**  
241 Avenue Anselme Lavigne  
Dollard-des-Ormeaux ( Québec )  
H9A 3H6

**OBJET : AVIS D'APPROBATION DE PLANS / SOUS CONDITIONS**

**Implantation**

**Sections IV et V du Règlement sur les garderies**

No d'établissement : 3000-5164

No de composante : 3005-2058

Documents déposés et retenus :

- Plans signés et scellés de M. Miloud Boukhira architecte, reçus le 3 septembre 2003.

Monsieur,

**Nous vous soulignons que la capacité des locaux ci-dessous établie vous est donnée à titre informatif et ne peut être considérée comme une autorisation d'augmentation du nombre de places à votre permis ou du nombre de places financées ; veuillez consulter votre conseiller aux services à la famille de la direction des services à la Famille de Montréal, pour de telles augmentations.**

Nous vous confirmons par la présente, que les locaux cités en rubrique sont approuvés en fonction des sections IV et V du *Règlement sur les garderies* pour une **capacité potentielle maximale totale de 80 places** pour des enfants de 18 mois et plus, avec les exigences suivantes :

- « **aire de jeu** » : la salle à manger, la salle de repos et **les espaces**, autres que les aires de service et les aires de circulation, **destinés uniquement**, pendant les heures d'ouverture de la garderie, **aux jeux et activités des enfants** fréquentant le service; (Article 38. Section IV du *Règlement sur les garderies*)
  - La pièce identifiée , "**SALLE POLYVALENTE**" sur le plan A1 de votre architecte, n'est pas considérée, au fin de notre analyse, comme une "aire de jeu". Suite à une conversation téléphonique avec votre architecte, il nous a mentionné que ce local n'aura pas de fenêtre. Or il n'est pas permis que ce local soit utilisé comme aire de jeu.

- Le titulaire d'un permis de centre doit s'assurer que les installations sont dotées d'un **mécanisme permettant de contrôler l'accès** au centre ou aux locaux où sont reçus les enfants. (Voir Article 30.1. Section III du *Règlement sur les garderies*.)
  - Il n'y a aucun mécanisme d'accès d'indiquer sur les plans. Tous les locaux et les aires de circulation utilisés par les usagers du service de garde doivent être regroupés et doivent créer une entité distincte dont les accès sont contrôlés par des mécanismes d'accès.
  - Veuillez installer un mécanisme d'accès sur la porte donnant accès à la section communautaire. Veuillez installer un mécanisme de contrôle d'accès sur la porte double et sur la porte simple de la salle polyvalente pour empêcher les utilisateurs de la salle polyvalente d'entrer dans le service de garde.
  - Veuillez installer une porte avec un mécanisme d'accès entre le rangement des produits d'entretien et l'ascenseur.
  - Veuillez installer une porte ou un rideau qui se verrouille dans l'ouverture du passe-plat de la cuisine vers la salle polyvalente.
  
- Le titulaire d'un permis de garderie doit mettre à la disposition des enfants, des aires de jeux (...)ayant , **au moins la moitié de sa hauteur plancher/plafond au-dessus du niveau du sol, une hauteur minimale libre plancher/plafond de 2,30 m**, sur au moins 75 % de sa surface nette et une hauteur minimale libre plancher/plafond de 2,10 m en un point quelconque de cette surface, **des murs et des planchers revêtus de matériaux lavables et le revêtement du sol ne peut consister en du tapis**, sauf des carpettes amovibles, du **béton**, de la **céramique**, du **terrazzo** ou en tout autre matériau dont la dureté constitue un risque pour la sécurité des enfants, **un pourcentage d'humidité relative qui ne doit pas être inférieur à 30 % en hiver, une fenêtre** dégagée en tout temps **pour permettre l'observation**.  
(Voir Article 41 Section IV du *Règlement sur les garderies*.)
  - Il n'y a pas de fenêtres d'observation qui sont spécifiées. Veuillez installer des fenêtres d'observation soit dans les cloisons ou dans les portes. Disposez ces fenêtres de façon qu'une personne dans le corridor puisse voir l'ensemble du local.
  
- Le titulaire d'un permis de garderie doit mettre à la disposition des enfants l'un ou l'autre des espaces suivants: **un espace extérieur de jeux** entouré d'une clôture sécuritaire d'au moins 1,20 m de hauteur et **attenant au bâtiment** où sont situés les locaux où il offre les services de garde en installation ou **un espace extérieur de jeux** entouré d'une clôture sécuritaire d'au moins 1,20 m de hauteur **situé à moins de 500 m de l'installation si l'accès à cet espace**, pendant les heures d'ouverture de l'installation, lui est **garanti par un titre de propriété** dûment inscrit, **par un bail** d'une durée minimale de **5 ans** ou, consentie pour la même durée, par une autorisation écrite lui garantissant cet accès gratuitement; ou **une aire de jeux pour enfants**, située à moins de 500 m de l'installation, **dans un parc public délimitée par une clôture** et accessible pendant les heures d'ouverture de l'installation.  
(Voir Article 43. Section IV du *Règlement sur les garderies*.)
  - Veuillez nous informer par écrit du type de clôture qui est utilisé pour ceinturer la cour extérieure.

Nous vous soulignons que notre analyse est effectuée dans le but de vérifier la conformité des locaux aux normes architecturales prévues au *Règlement sur les garderies* et ne peut nullement être considérée comme étant une approbation de tout autre élément régi par la réglementation municipale et provinciale en vigueur.

Veillez vous assurer auprès des instances concernées que les travaux seront exécutés dans le respect des normes municipales et provinciales en vigueur. À cet effet, et tel que prévu par la Loi sur le bâtiment, nous vous recommandons de vous assurer qu'une *Déclaration de travaux* soit déposée auprès de la *Régie du bâtiment du Québec*.

Vous devez nous fournir à la fin des travaux des **plans tel que construits** illustrant toutes les modifications survenues en chantier qui ont affecté soit l'aménagement de l'aire de plancher ou tout élément présenté sur les documents fournis pour l'obtention de l'avis d'approbation des plans.

**Nous vous demandons de nous aviser par écrit, 30 jours avant la fin des travaux, afin que nous puissions prévoir une date de visite de vos locaux.**

Vous devez déposer, pour analyse, une demande pour tout projet de modification ultérieure que vous envisageriez apporter à ces locaux et qui affecteraient tout élément prévu aux normes et règlements applicables. De plus, des plans signés et scellés par un architecte seront demandés selon l'ampleur des travaux.

De plus, si des modules de jeux sont installés dans vos aires de jeux extérieures et/ou intérieures, vous devez vous référer aux normes de *l'Association canadienne de normalisation (CAN/CSA-Z614-98)* ainsi qu'aux sections IV et V du *Règlement sur les garderies*, pour leur installation.

Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas à communiquer avec le soussigné à la Direction des Services à la Famille de Montréal au (514) 873-7197.

Veillez recevoir, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



Stéphane Deschênes, architecte  
Direction des services à la Famille de Montréal  
Stephane.deschenes@messf.gouv.qc.ca

c.c. : Madame Armande Raphaël, conseillère aux Services à la Famille, DSF-Mtl.

@ 500' du centre sur la même rue  
Des églises et lieu des cultes




EGLISE ST.-LUC  
106 ANSELME LA VIGNE



VOITURES LORS DE LA PRIERE DE DIMANCHE





EGLISE ST-LUC  
106 ANSELME LAVIGNE

VOITURES LORS DE LA PRIERE DE DIMANCHE



EGLISE DES APÔTRES  
57 ANSELME LAVIGNE



VOITURES LORS DE LA PRIÈRE DE DIMANCHE



M. Ed. Janiszewski, en action contre le centre  
& ses photos en distribuant sa lettre



Arrondissement de \_\_\_\_\_

**DOLLARD-DES-ORMEAUX/ROXBORO**

Borough



Le 11 octobre 2002

October 11, 2002

Aux résidents de Collingwood,

Dear Collingwood Residents:

Un changement de zonage est proposé par l'arrondissement pour le bâtiment sis au 241, Anselme-Lavigne. Ce changement prévoit la création d'une nouvelle zone permettant « **édifice éducationnel de niveau primaire, centre de la petite enfance, garderie, halte-garderie et jardin d'enfants.** »

The borough has proposed a zoning change for the building at 241 Anselme-Lavigne. This change would create a new zone which would allow "educational building of an elementary level, childcare centre, day care, day care drop-in centre and pre-school nursery."

Toutefois, 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.

It is highly likely that you will be asked to sign a register opposing this zoning change, in favour of a religious group occupancy.

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).

The decision to sign the register is entirely yours. However, with the information provided so far, we believe that this religious occupancy will have a major effect on the tranquillity of the neighbourhood, traffic in the area and parking (the number of spaces for this building is clearly insufficient).

Nous vous tiendrons au courant et vous remercions de votre collaboration.

We will keep you informed and thank you for your cooperation.

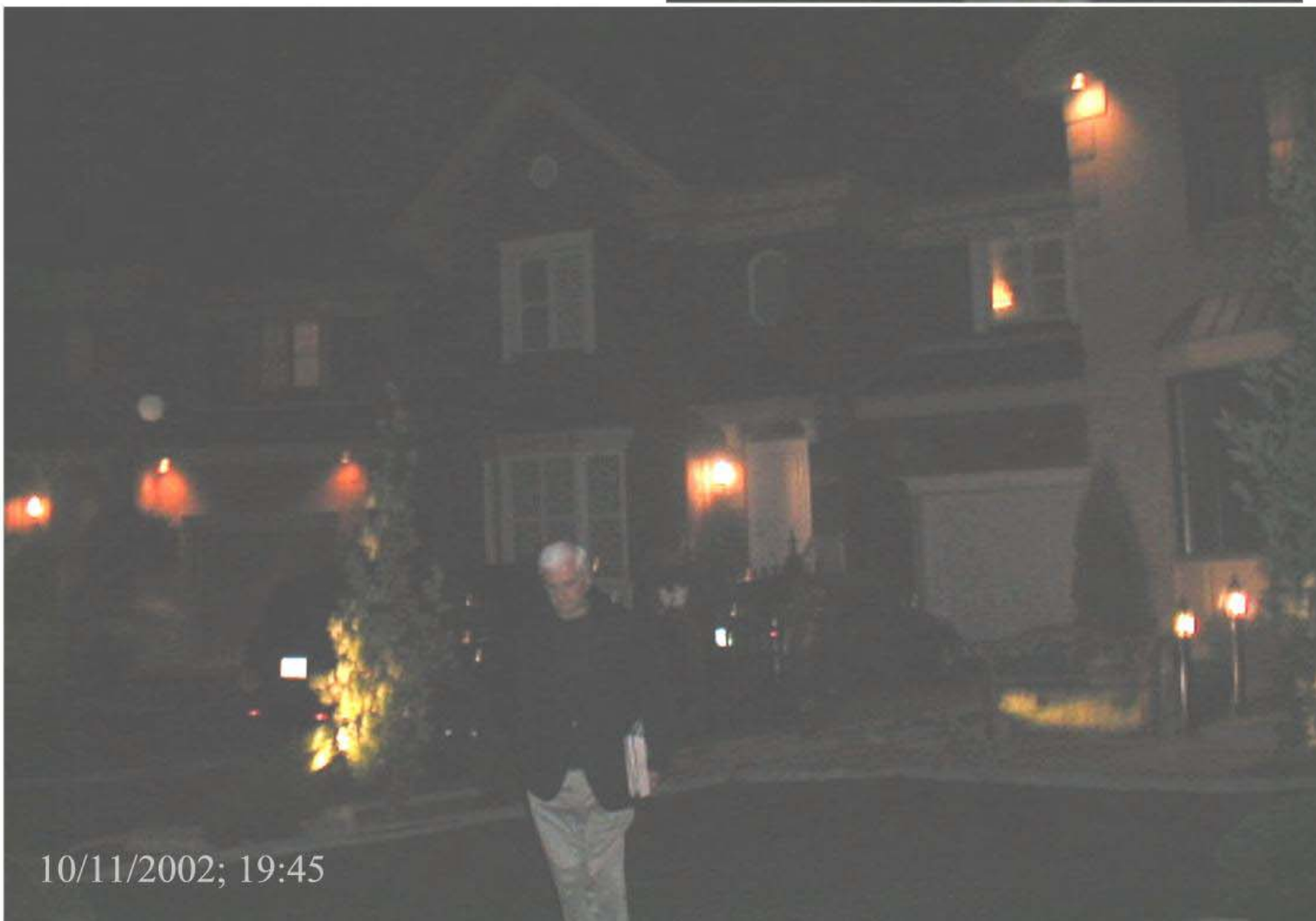
## **Votre conseil d'arrondissement / Your Borough Council**

Pour tout autre information, veuillez communiquer avec M. Ed Janiszewski, président de l'arrondissement, au 684-6099.

For any further information, please contact Mr. Ed Janiszewski, Borough Chairman, at 684-6099

Mr Edward JANISZEWKI  
President d'Arrondissement D.D.O.  
IN ACTION DOOR TO DOOR  
COLLECTING SIGNATURES AGAINST  
THE CANADIAN ISLAMIC CENTER  
IN D.D.O.

WORKING OVERTIME.



10/11/2002; 19:45



10/11/2002; 19:43

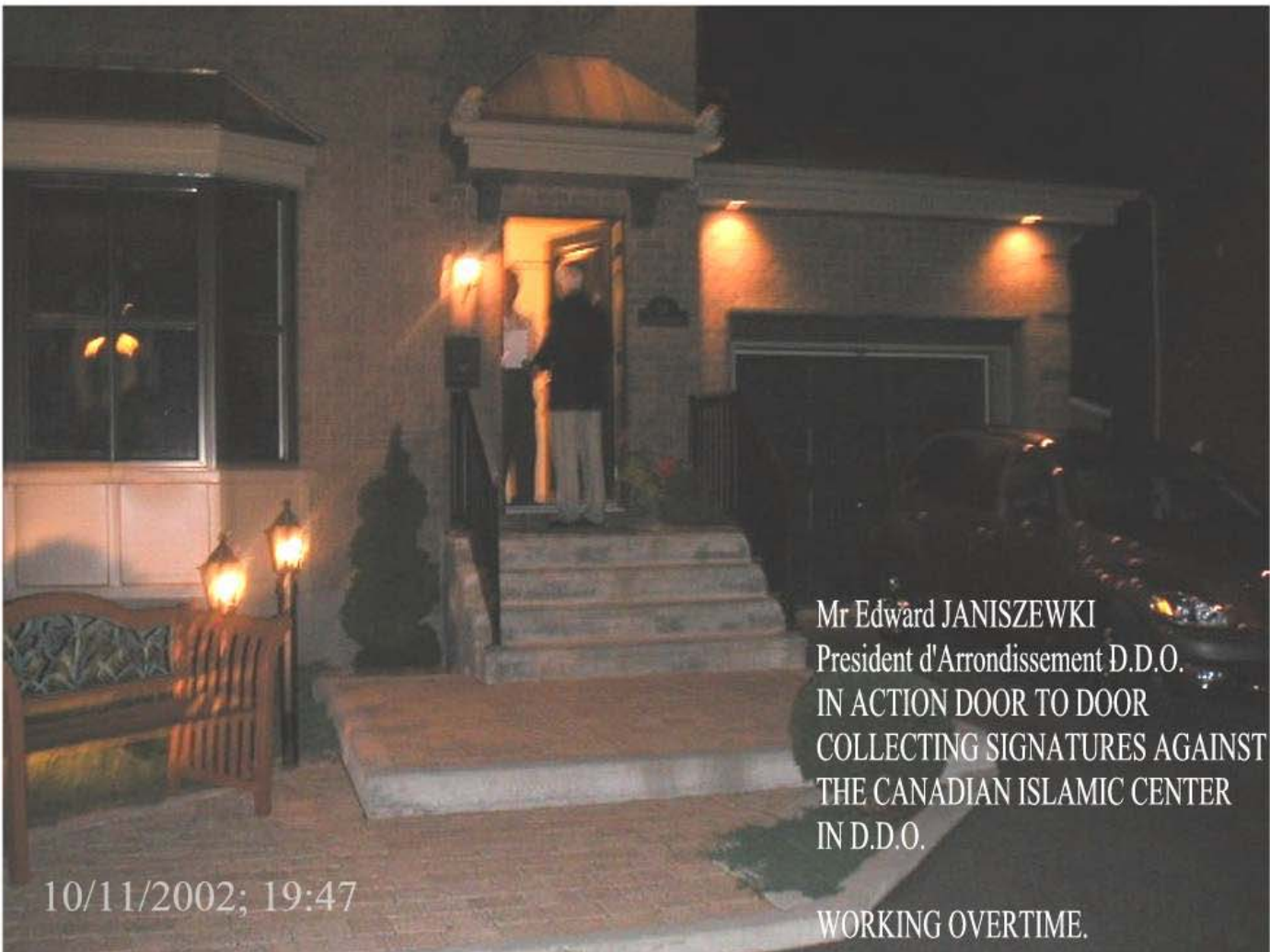


10/11/2002; 19:44





10/11/2002; 19:46



10/11/2002; 19:47

Mr Edward JANISZEWKI  
President d'Arrondissement D.D.O.  
IN ACTION DOOR TO DOOR  
COLLECTING SIGNATURES AGAINST  
THE CANADIAN ISLAMIC CENTER  
IN D.D.O.  
WORKING OVERTIME.

## **Opinion des experts**

M. Ahmad CHAAR, président  
Centre Canadien Islamique AL-JAMIEH  
418 Neptune, Dorval H9S 2L8

Montréal, le 12 décembre 2003

**PROCÉDURE DE CHANGEMENT DE ZONAGE AFFECTANT VOTRE PROPRIÉTÉ  
DU 241 ANSELME LAVIGNE DANS L'ARRONDISSEMENT DOLLARD DES  
ORMEAUX.**

Monsieur CHAAR,

Suite à notre rencontre du 9 décembre et après examen des pièces constituant le dossier de votre immeuble du 241 Anselme Lavigne, je suis en mesure d'émettre un avis professionnel général sur la problématique qui vous préoccupe.

Je tiens par ailleurs à vous préciser qu'en vertu de mon expérience en urbanisme à la Ville de Montréal où j'ai occupé un poste d'architecte-conseil rattaché à la Direction du Service de l'urbanisme, je suis considéré comme un spécialiste en évaluation de projets tels que le vôtre et notamment sur les processus d'évaluation des contraintes et de mesure des impacts urbains. Mon expérience porte également sur une connaissance approfondie de la réglementation d'urbanisme et des buts poursuivis au plan municipal lors de l'élaboration des règlements municipaux. Je ne peux par contre pas prétendre posséder une expérience exhaustive dans le domaine du contentieux et du règlement des conflits qui sont plutôt le domaine des avocats en droit municipal.

Plusieurs aspects de votre dossier méritent une mise au point afin d'être recadrés dans une approche éclairée. Malheureusement, le peu de temps dont je dispose me permet surtout ici de les aborder.

### *L'établissement des droits acquis*

Le maintien des droits acquis en matière d'usage repose sur la continuité de l'occupation d'un immeuble pour le même usage (ou catégorie d'usage). La réglementation sur ce point comporte malheureusement un aspect discrétionnaire quant à la durée de l'inoccupation entre deux propriétaires et ceci porte à interprétation. La pratique admet généralement comme critère un délai maximale d'une année d'inoccupation avant la perte des droits acquis mais ce critère relève de la bonne volonté des autorités municipale plus que d'une règle stricte. Le maintien des droits acquis nécessite également l'obtention d'un permis d'occupation consécutif ou non à la réalisation de travaux de modification qui eux nécessitent l'obtention d'un permis de construction.

Dans votre cas, et après examen des pièces que vous m'avez soumises, nous pouvons constater :

- qu'il y a eu continuité dans l'occupation de l'immeuble aux fins de sa vocation initiale
- que vous ne détenez pas encore de permis d'occupation puisque vous êtes en processus de permis de construire concernant des modifications mineures que vous désirez apporter à la propriété
- que durant les nombreux contacts que vous avez eu avec les autorités municipales ou leurs représentants (dépôt de plans pour permis, présentation de diverses versions de façade au comité d'architecture de l'arrondissement, échange de courrier..) il n'a jamais été question d'une problématique particulière concernant l'usage passé, actuel ou futur de l'immeuble et que vous étiez de toute évidence en mesure de considérer que l'usage prévu pour l'immeuble était conforme à la réglementation de zonage
- qu'un premier permis de modification de l'immeuble a été émis en octobre 2000 en conformité avec la réglementation de zonage pour son utilisation subséquente à des fins de centre communautaire comprenant un lieu de culte pour la communauté musulmane Al-zzahrra et que votre utilisation projetée de l'immeuble à des fins de centre communautaire comprenant un lieu de culte musulman étant la même que celle pour laquelle un précédent permis de modification a été émis pourrait également faire l'objet de l'émission des permis conformément à la réglementation de zonage.

A l'énumération de ces faits, je considère que la perte des droits acquis est tout à fait contestable pour ce qui est de ma compréhension du dossier. L'établissement de vos droits acquis en matière d'occupation de l'immeuble est primordiale puisqu'elle vous mettrait à l'abri d'un changement de zonage.

### *La mesure des nuisances résultant de l'occupation de l'immeuble*

À l'étude des pièces du dossier et des coupures de presse, je constate que l'argumentation mise de l'avant pour justifier la nécessité de modifier le zonage repose entièrement sur les nuisances



générées par votre projet, principalement les nuisances générées par l'achalandage automobile qui sont qualifiées d'excessives. Cet argumentaire ne résiste pas à l'analyse pour les motifs suivants :

- selon toute évidence vous occupez l'immeuble en conformité avec sa vocation initiale, c'est à dire pour un centre communautaire comprenant un lieu de culte (musulman) alors que l'immeuble a été construit en tant que centre communautaire comprenant un lieu de culte (juif) et que selon toute vraisemblance, les nuisances générées par l'utilisation que vous faites de l'immeuble sont globalement comparables, en termes réglementaires, aux nuisances générées par son utilisation initiale, pour laquelle un permis a été émis en conformité avec la réglementation municipale en vigueur. Le fait que cette réglementation ait pu changer depuis ne modifie en rien la mesure de la nuisance ou les solutions de mitigation envisagées.
- les travaux que vous avez entrepris à l'intérieur de l'immeuble n'ont pas augmenté la capacité d'accueil initiale et qu'il n'y a donc pas eu, en termes réglementaires, d'augmentation des nuisances, notamment sur la question de l'achalandage automobile généré et donc sur les besoins en stationnement. Sur la question des besoins en stationnement, l'utilisation ordinaire d'un bâtiment de ce type génère très peu de déplacement hormis pour la garderie où un effet de pointe existe le matin et le soir. Le problème réside donc bien entendu dans la tenue des événements attirant les fidèles lors des grands rassemblements, dans votre cas est la prière du vendredi qui doit se comparer aux différentes festivités de la religion juive en termes de génération d'achalandage.
- D'une manière générale, la réglementation municipale ne demande pas de répondre aux besoins de stationnement pour les pointes d'utilisation et c'est pourquoi le nombre de cases exigées à la réglementation municipale pour un centre communautaire de 300m.ca. comprenant un lieu de culte est de 10 cases de stationnement alors que votre propriété en comporte déjà 80 et qu'une possibilité existe de doubler ce nombre, ce qui à mon avis n'est pas souhaitable. La pratique suggère que les besoins excédentaires résultants d'effets de pointe fassent l'objet de mesures de mitigation, par exemple une gestion efficace de l'offre en stationnement, sans qu'il n'y ait construction d'infrastructure permanente. Je vous suggère de documenter cet aspect et d'explorer diverses pistes permettant de circonscrire la problématique selon sa juste mesure (un bureau d'étude en circulation pourrait vous conseiller adéquatement sur ce sujet).
- l'usage prévu au changement de zonage pour un centre communautaire comprenant une salle polyvalente et une garderie est susceptible, en termes réglementaires, de générer des nuisances en tout point comparables à celles résultant de votre occupation de l'immeuble à des fins de centre communautaire comprenant un lieu de culte. La réglementation d'urbanisme de Montréal, pour des occupations institutionnelles de cette famille d'usages, applique le même taux de cases par m. carrés de bâtiment (soit une case par 300 m.ca. de bâtiment) et donc reconnaît le même type de nuisances et la même manière d'y répondre.

### *La procédure de consultation publique*

Je tiens ici à vous rappeler que l'Office de Consultation de Montréal est un organisme des plus intègre dont la mission est de consulter adéquatement la population et d'émettre un rapport de consultation reflétant les réels enjeux. Cependant, les documents disponibles sur le site de l'Office sont très peu explicites et je crains que les membres n'aient pas une connaissance suffisante de la problématique pour qu'elle puisse être jugée selon sa complexité.

La consultation porte sur un ensemble de modifications mineures au Plan d'urbanisme de l'arrondissement et il est de première importance que vous fassiez valoir vos points en vous exprimant et en déposant un mémoire argumenté à la séance de consultation prévue.

### *Conclusion*

La question de l'achalandage véhiculaire invoquée officiellement ne peut, à mon avis, servir de seul justificatif pour appuyer le changement de zonage. Les motifs réels ne sont pas ceux du discours officiel et, à l'examen de plusieurs des éléments de votre dossier, je suis d'avis que vous êtes justifiés de croire que ce n'est pas l'utilisation de l'immeuble à des fins de centre communautaire comprenant un lieu de culte (indépendamment de la religion) qui pose problème mais bien la présence de votre communauté dans cet immeuble. La Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme ne donne aucun pouvoir aux municipalités pour réglementer de façon discriminatoire envers un groupe ethnique, social ou religieux et je considère que votre cause relève des tribunaux supérieurs en vertu des Chartes Canadiennes et Québécoises des droits et libertés.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Chaar, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Christian Thiffault, architecte MOAQ

ALARIE, LEGAULT  
BEAUCHEMIN  
PAQUIN, JOBIN  
BRISSON & PHILPOT  
A V O C A T S

Montréal, le 1<sup>er</sup> novembre 2002

**PAR HUISSIER**  
**SOUS TOUTES RÉSERVES**

**M. Ed Janiszewski**  
**Président du Conseil d'arrondissement**  
**Arrondissement de Dollard-des-Ormeaux**  
**Ville de Montréal**  
**12001, boul. De Salaberry**  
**Dollard-des-Ormeaux (Québec)**  
**H9B 2A7**

**Objet :** Centre canadien islamique Al-Jamieh relativement  
au permis de construction émis le 29 septembre  
2000 pour l'immeuble sis au 241, Anselme-  
Lavigne, et le projet de modification au règlement  
82-704 concernant le zonage de l'ancienne ville de  
Dollard-des-Ormeaux visant la zone R.1e où est  
situé ledit immeuble de notre client  
Notre dossier: DP/13,126-02

**Monsieur,**

Nous avons reçu instructions de notre client mentionné en  
rubrique, de sommer l'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux et le responsable des  
permis et inspections de procéder sans autre avis ni délai au transfert en faveur de notre  
client du permis de construction qui avait été émis le 29 septembre 2000 à la Fondation  
Internationale Azzahara pour des travaux de construction sur l'immeuble sis au 241,  
Anselme-Lavigne, lequel immeuble fut acquis par notre client de la Fondation en  
septembre dernier. L'achat dudit immeuble par notre client fut fait dans le but de réaliser  
le projet de construction pour lequel le permis du 29 septembre 2000 avait été émis et ce,  
à la connaissance des autorités municipales de l'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux  
et sur les conseils de ceux-ci.

Alarie  
Beauchemin  
Brisson  
Cleary  
d'Avignon  
Fafard  
Hénault  
Jobin  
Legault  
Francine Marion  
Martel  
Paquin  
Philpot  
G. Tromblay

e Berni  
dal  
Canada  
num:  
844-6216  
eur:  
4-8139  
arie-legault.qc.ca

En juillet 2002, notre client soumettait formellement une demande en vue que lui soit transféré le permis ci-dessus mentionné, afin de mettre en œuvre les plans de rénovation dûment approuvés par Dollard-des-Ormeaux en octobre 2000 et pour lequel ledit permis de construction ci-dessus mentionné avait été émis à l'ancien propriétaire.

Les responsables concernés du département d'Urbanisme, Permis et Inspections refusent ou négligent de procéder au transfert du permis de construction du 29 septembre 2000 au profit de notre client.

À défaut par l'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux, ses représentants, officiers et/ou salariés, de procéder au transfert dudit permis de construction ci-dessus mentionné de manière à permettre à notre client de procéder à la réalisation des travaux de construction dûment approuvés par les autorités municipales en octobre de l'année 2000, nos instructions sont de prendre les procédures judiciaires qui s'imposent sans autre avis ni délai.

De plus, après étude et analyse du projet de modification au règlement 82-704 concernant le zonage de l'ancienne ville de Dollard-des-Ormeaux visant la zone R.1e et plus spécifiquement et uniquement l'immeuble de notre client du 241, Anselme-Lavigne, nos conclusions sont à l'effet que ledit règlement proposé est nul et de nul effet, notamment pour les motifs suivants :

- a) le règlement proposé vise spécifiquement et uniquement l'immeuble de notre client dans le but de nuire à notre client et dans le but de compromettre la réalisation de son projet communautaire, culturel et religieux élaboré pour le bénéfice de la communauté musulmane demeurant dans l'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux, lequel projet est à la connaissance des autorités municipales depuis l'année 2000 et pour lequel un permis de construction avait été émis le 29 septembre 2000;
- b) le règlement proposé est discriminatoire et contraire aux *Chartes canadienne et québécoise des droits de la personne* en ce qu'il vise spécifiquement à empêcher notre client et les membres de la communauté musulmane d'utiliser le 241, Anselme-Lavigne pour les activités et les fins auxquelles il est destiné et qui sont à la connaissance des autorités municipales depuis l'année 2000 et pour lesquelles un permis de construction avait été émis à l'ancien propriétaire dudit immeuble;



- c) le règlement proposé constitue un abus de pouvoir et est empreint de mauvaise foi en ce qu'il vise à nuire à notre client et à faire obstacle à la réalisation de son projet connu des autorités municipales depuis l'année 2000 relativement à l'utilisation du 241, Anselme-Lavigne, qui a de tout temps depuis sa construction, eu une vocation religieuse;
- d) le règlement proposé constitue une expropriation déguisée et illégale de notre client de l'immeuble qu'il a acquis pour les fins auxquels il le destinait;

Pour ces motifs, notre client, sur réception de la présente, somme le conseil de l'arrondissement Dollard-des-Ormeaux de retirer de l'ordre du jour de la séance du conseil d'arrondissement Dollard-des-Ormeaux du 5 novembre 2002 le projet du règlement mentionné en titre et de s'abstenir de chercher son adoption.

Sachez que si ledit règlement proposé est adopté, notre client exercera tous ses droits et recours à son encontre et s'adressera devant les tribunaux compétents pour qu'il soit déclaré nul et de nul effet.

Veillez agir en conséquence.



DANIEL PAQUIN, avocat

DP/ml

c.c. Mme Sophie Valois  
Secrétaire de l'arrondissement

M. Marco Papineau  
Chef de division, Urbanisme, Permis et Inspections

M. Gérald Tremblay, Maire de Montréal

ALARIE, LEGAULT  
BEAUCHEMIN  
PAQUIN, JOBIN  
BRISSON & PHILPOT  
A V O C A T S

## **Articles de journaux**



1550, rue Metcalfe  
bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Téléphone : (514) 872-3568  
Télécopieur : (514) 872-2556  
ocpm.qc.ca

---

Montréal, le jeudi 22 janvier 2004

**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**

Les articles de journaux déposés en liasse ne sont pas reproduits, et ce, afin de ne pas transgresser la loi sur les droits d'auteur. L'original du mémoire, incluant ces articles, est toutefois disponible pour consultation au bureau de l'Office de consultation publique de Montréal, situé au 1550, rue Metcalfe, bureau 1414 à Montréal.

Merci de votre compréhension.