



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

**PROJET DE RÈGLEMENT P-02-247
MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME**

**PLAN DIRECTEUR DE L'ARRONDISSEMENT
CÔTE-DES-NEIGES / NOTRE-DAME-DE-GRÂCE**

**RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE
3 FÉVRIER 2003**



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

Montréal, le 3 février 2003

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

Objet : Rapport de consultation publique

Projet de règlement P-02-247 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur
de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal concernant le projet de règlement P-02-247 modifiant le plan d'urbanisme – plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de M^{me} Catherine Chauvin et a débuté le 8 janvier 2003.

Au terme de son mandat, la commission conclut que le projet proposé est justifié. En effet, la modification s'inscrit dans les objectifs et orientations du plan d'urbanisme et permettrait à la Fondation islamique charitable Alkhoée de mettre en œuvre un projet d'établissement scolaire entamé il y a plus de dix ans. De plus, le changement de classe d'affectation n'entraînerait pas de nuisances dans le voisinage et offrirait plus de souplesse dans le choix des usages qui pourraient être autorisés dans le secteur.

Le rapport de consultation sera rendu public le mardi 18 février 2003, à moins que l'Office ne soit avisé de le faire plus rapidement.

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

LE PRÉSIDENT

(s) Jean-François Viau

Jean-François Viau

Table des matières

Introduction	1
Chapitre 1	Le projet de règlement	2
Chapitre 2	Les préoccupations et les opinions des participants	6
Chapitre 3	Les constats et l'analyse de la commission	6
Conclusion	7
Annexe 1	Les renseignements relatifs au mandat	
Annexe 2	La documentation	

Introduction

Le 17 décembre 2002, le conseil de la ville de Montréal a adopté le projet de règlement P-02-247 modifiant le règlement du plan d'urbanisme – plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce. Dans la même résolution, le conseil soumettait le dossier à l'Office de consultation publique pour qu'il tienne l'assemblée publique de consultation prévue à l'article 109.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Les renseignements relatifs au mandat de consultation sont présentés à l'Annexe 1.

Le 8 janvier, un avis annonçant la tenue d'une consultation publique au Centre Appleton, sur le chemin de la Côte-des-Neiges, a été publié en français dans *NDG Actualités CDN* et en anglais dans le *Suburban*. Le même jour, le dossier de documentation relatif au projet a été rendu accessible au public au bureau d'arrondissement de Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce, au bureau Accès-Montréal de Côte-des-Neiges, au bureau d'arrondissement de Mont-Royal, au bureau de la Direction du greffe de la ville de Montréal, au bureau de l'Office de consultation publique de Montréal ainsi que sur le site Internet de l'Office. La liste des documents déposés dans le cadre du projet à l'étude est présentée à l'Annexe 2.

Le 9 janvier, la commission a tenu une rencontre préparatoire avec madame Sylvie Champagne, chef de division – Urbanisme et madame Lucie Bédard, conseillère en aménagement et responsable du projet pour l'arrondissement, de même qu'avec madame Manon Brûlé, architecte et chef d'équipe au Service de développement économique et urbain de la ville de Montréal. Cette rencontre visait surtout à exposer le déroulement de l'assemblée publique, à échanger sur le rôle du responsable et des personnes ressources et à discuter du dossier de documentation accessible au public.

Au cours de la troisième semaine de janvier, quelque 700 feuillets ont été distribués dans le voisinage du site visé par le projet, invitant les citoyens à s'informer sur la modification proposée au plan d'urbanisme et à participer à la consultation publique.

L'assemblée publique de consultation s'est tenue au Centre Appleton le 27 janvier en soirée. La première partie de l'assemblée a permis au responsable du projet pour l'arrondissement de même qu'aux représentants de la Fondation islamique charitable Alkhoée, à l'origine de la demande de modification, d'expliquer le projet de règlement ainsi que ses conséquences. La deuxième partie de l'assemblée n'a pas eu lieu, aucun des participants n'ayant souhaité présenter d'opinion, de commentaires ou de suggestions sur le projet.

1 Le projet de règlement

Le projet de modification au plan d'urbanisme – plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce a été initié par l'arrondissement suite à une demande de modification de zonage déposée par la Fondation islamique charitable Alkhoée. Cette modification permettrait l'occupation des bâtiments de la fondation à des fins d'établissement scolaire et préscolaire et de lieu de culte. Les bâtiments visés sont localisés au 7085 chemin de la Côte-des-Neiges et au 3660 rue Frobisher, tout près de l'intersection de la rue Jean-Talon et du chemin de la Côte-des-Neiges (figure 1).

Le projet de la fondation déroge aux dispositions de la réglementation car les bâtiments visés sont situés à l'intérieur d'un secteur de commerce et d'industrie où les équipements collectifs et institutionnels ainsi que les lieux de culte ne sont pas autorisés. La fondation, qui est propriétaire des immeubles depuis 1992, a obtenu de la part du ministère de l'Éducation l'automne dernier un permis temporaire, valide pour une période d'un an, aux fins d'établissement scolaire et préscolaire.

Le projet de la fondation consiste à transformer en école un bâtiment administratif de 3 étages et à transformer en gymnase et en lieu de culte un bâtiment d'un étage localisé en fond de cour, près de la voie ferrée. L'utilisation et l'aménagement de l'aire de stationnement extérieure, qui comprend une cinquantaine de places, dépendraient de l'évolution des besoins de la clientèle scolaire. Cette aire de stationnement est louée jusqu'en 2004 à la Commission de la construction du Québec, dont les bureaux sont localisés sur la rue Jean-Talon.



★ Localisation du site visé par le projet

Figure 1 Localisation de la propriété de la Fondation islamique charitable Alkhoée visée par le projet de modification au plan d'urbanisme (adapté de la carte « Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce », Section de la géomatique, Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux, Ville de Montréal, 2002).

La modification proposée au plan d'urbanisme consiste à créer une nouvelle aire d'affectation « Activités multiples » à même la grande aire d'affectation « Commerce lourd » située au nord de l'arrondissement, entre la voie ferrée du Canadien Pacifique et la rue Jean-Talon (figure 2). Selon les professionnels en urbanisme de l'arrondissement, cette modification serait justifiée car elle permet de :

- maintenir, en conformité avec les orientations du plan d'urbanisme, la continuité de l'aire d'affectation « Commerce lourd » le long de l'axe Jean-Talon depuis le boulevard Décarie jusqu'à l'avenue de Dieppe, à l'est du chemin de la Côte-des-Neiges. On retrouve en effet dans ce secteur plusieurs commerces dédiés à l'automobile et qualifiés d'insertion difficile en milieu résidentiel car ils génèrent des nuisances importantes en termes de bruit et de circulation ;
- confirmer la mixité des usages le long de l'axe Côte-des-Neiges, un secteur de planification particulière pour lequel le plan d'urbanisme établit comme objectif un renforcement des activités académiques et médicales ;
- permettre plus de souplesse dans les catégories d'usages autorisés dans la nouvelle aire d'affectation, le bâtiment principal de la fondation ayant notamment une facture plus institutionnelle que commerciale.

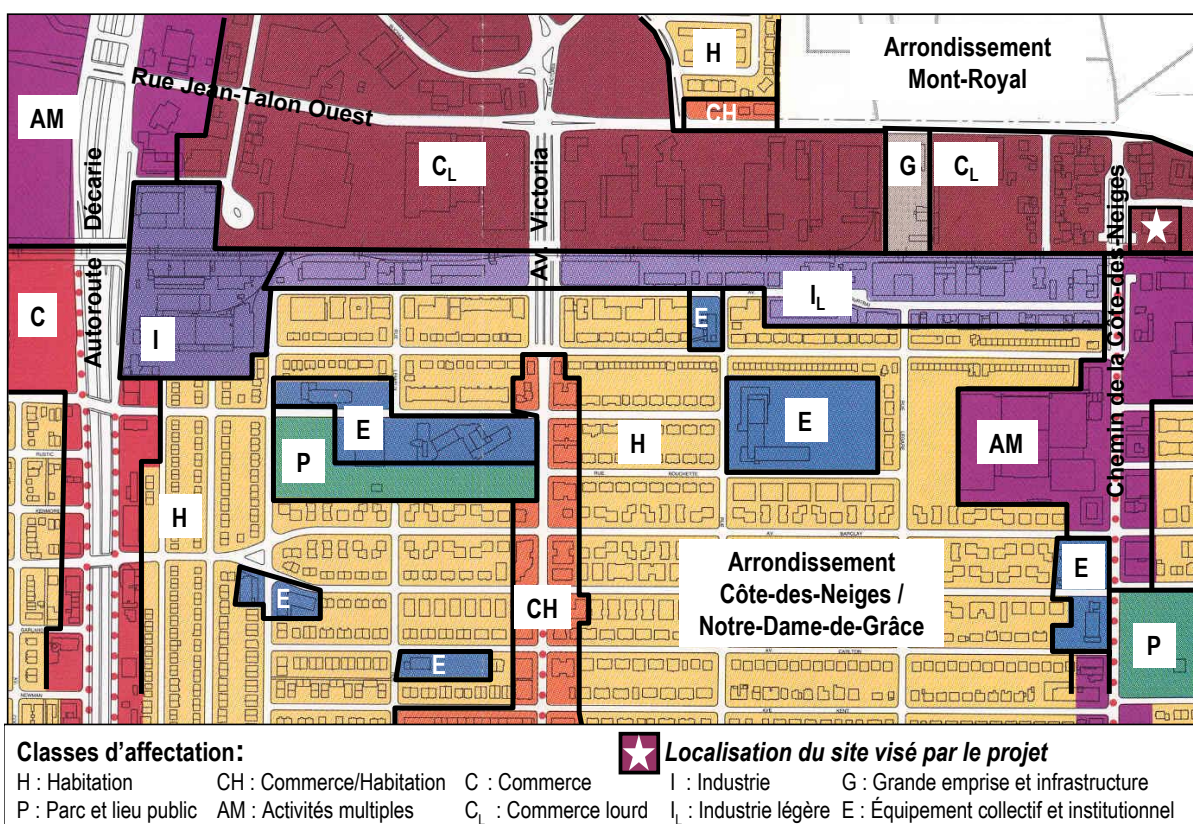


Figure 2 Localisation du site visé par le projet de modification au plan d'urbanisme (adapté du plan « L'Affectation du sol » en annexe du plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce, Ville de Montréal, 1992).

La nouvelle aire d'affectation engloberait la propriété de la fondation de même qu'un bâtiment de deux étages localisé sur la rue Frobisher. Cet édifice est utilisé à des fins de bureaux par le concessionnaire automobile Nissan ayant front sur la rue Jean-Talon ainsi qu'à des fins d'entrepôt par la Commission de la construction du Québec, dont les bureaux sont aussi situés sur la rue Jean-Talon (figures 3 et 4).

Dans l'éventualité où le conseil municipal adoptait la modification proposée au plan d'urbanisme, le conseil d'arrondissement devrait modifier son règlement d'urbanisme avant de pouvoir émettre un permis afin d'assurer la conformité du règlement au plan d'urbanisme. Les modifications projetées au plan et au règlement d'urbanisme sont présentées au tableau 1. En ce qui a trait au zonage, le projet de règlement créant la nouvelle zone 0803 à même la zone 0137 et ajoutant les nouvelles catégories d'usages « Équipement collectif et institutionnel » et « Lieu de culte » serait susceptible d'approbation référendaire.

Il est important de souligner que la nécessité de modifier le plan d'urbanisme n'a été constatée par l'arrondissement qu'une fois la procédure d'adoption du règlement modifiant le règlement d'urbanisme entamée, en juin 2002. Plusieurs étapes visant la modification au zonage ont donc déjà été réalisées : l'avis de motion (3 juin), l'adoption d'un premier projet de règlement (5 août) et la tenue d'une assemblée publique suivie de l'adoption d'un second projet de règlement (3 septembre). Aucune personne intéressée de la zone visée et des zones contiguës n'a déposé de demande d'ouverture d'un registre durant la période prescrite (18 au 26 septembre). Il est à noter que le règlement modifiant le règlement d'urbanisme n'entrerait en vigueur qu'après l'entrée en vigueur de la modification proposée au plan d'urbanisme.

Le Comité consultatif de l'arrondissement s'est montré favorable au projet de la fondation et a donné son appui à la demande de changement de zonage, à sa séance du 1^{er} mai 2002, de même qu'à la modification proposée au plan d'urbanisme, à sa séance du 22 octobre 2002.

Tableau 1 Description des éléments du plan d'urbanisme et du règlement d'urbanisme, avant et après la modification proposée.

	Avant la modification	Après la modification
Plan d'urbanisme Classe d'affectation Limites de hauteurs (mètres) Densité maximum	Commerce lourd 4,0 – 12,5 3,0	Activités multiples <i>inchangées</i> <i>inchangée</i>
Règlement d'urbanisme Zonage Usages	Zone 0137 C.6B, C.7B, I.2C, C.1(2)C	Zone 0803 C.6B, C.7B, I.2C, C.1(2)C E.4 (1), E.5(1)

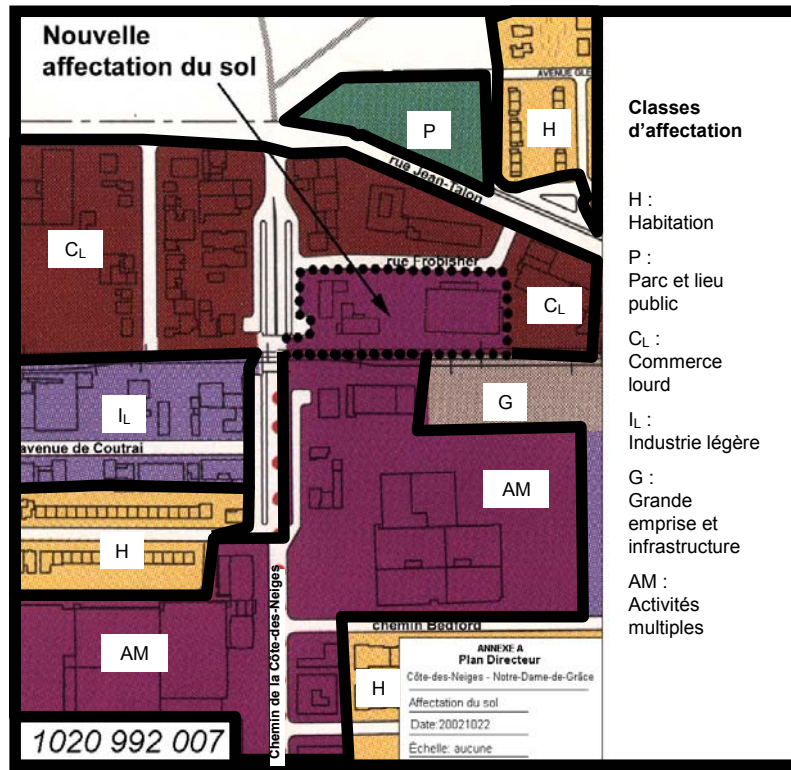


Figure 3 Limites de la nouvelle aire d'affectation proposée par le projet de modification au plan d'urbanisme (adapté du document « Présentation du projet »).

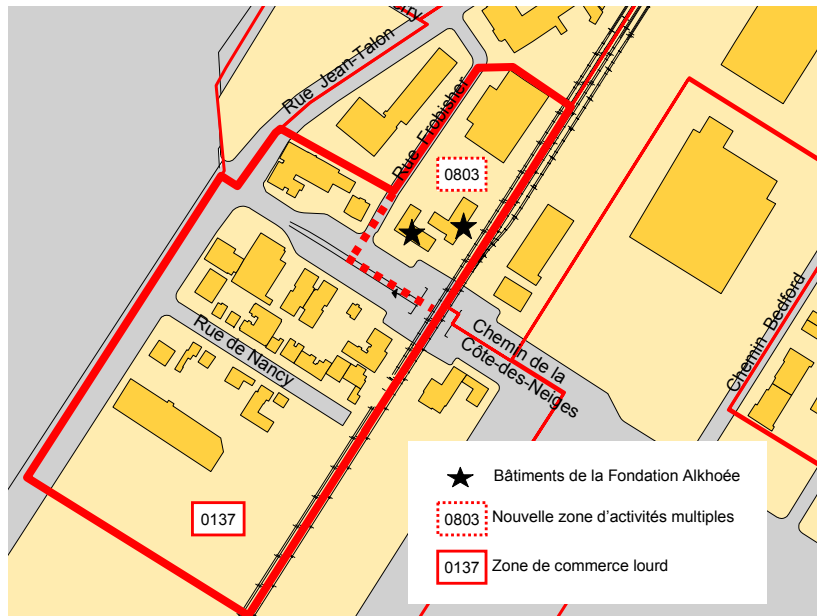


Figure 4 Limites de la nouvelle zone 0803 à l'intérieur de laquelle les usages « Équipement collectif et institutionnel » et « Lieu de culte » seraient autorisés (adapté du document « Présentation du projet »).

2 Les préoccupations et les opinions des participants

Près d'une dizaine de citoyens ont participé à la consultation publique. La première partie de l'assemblée a permis aux participants et à la commission de prendre connaissance du projet présenté par la personne responsable pour l'arrondissement et d'obtenir de l'information additionnelle de la part des représentants de la Fondation islamique charitable Alkhoée, notamment en ce qui a trait à l'historique du projet, aux démarches réalisées auprès de la communauté pour établir le curriculum scolaire et parascolaire et attirer une clientèle d'élèves, aux modalités d'aménagement des lieux et de fonctionnement de l'école ainsi qu'au calendrier de réalisation. La deuxième partie de l'assemblée n'a pas eu lieu, aucun des participants n'ayant souhaité présenter d'opinion, de commentaires ou de suggestions sur le projet.

Il est intéressant de noter que l'usage « lieu de culte » a été demandé par la fondation car, pour les membres de la communauté islamique, la prière constitue un volet d'accompagnement de l'enseignement académique. Le lieu de culte serait donc accessoire à l'école et ne viserait pas à desservir l'ensemble de la communauté pour des fêtes ou des activités religieuses traditionnelles.

Par ailleurs, un représentant de Cité Nissan a fait parvenir une lettre à l'OCPM pour soulever certaines préoccupations quant à l'augmentation du flot de véhicules sur la rue Frobisher que pourrait entraîner la réalisation du projet. Il semblerait en effet que certains commerces du voisinage utilisent la rue Frobisher pour stationner des véhicules pendant de longues périodes. L'entreprise n'a toutefois aucune objection relative au projet de la fondation Alkhoée.

3 Les constats et l'analyse de la commission

La commission constate que le projet de modification au plan d'urbanisme permettrait l'occupation des immeubles de la Fondation islamique charitable Alkhoée à des fins d'établissement d'enseignement et de lieu de culte. Il s'agit d'un projet ayant connu plusieurs retards depuis l'acquisition des immeubles par la fondation en 1992. Par ailleurs, le ministère de l'Éducation du Québec a émis l'automne dernier un permis aux fins d'établissement d'enseignement primaire et préscolaire valide pour une période d'un an et devant faire l'objet d'une demande de renouvellement.

Les membres du conseil d'arrondissement ainsi que les membres du Comité consultatif d'urbanisme sont favorables au changement d'affectation au plan d'urbanisme et aux modifications au règlement d'urbanisme. En effet, les modifications proposées s'inscrivent dans les objectifs et orientations du plan d'urbanisme en ce qui a trait à la mixité des usages le long de l'axe du chemin de la Côte-des-Neiges et au maintien de l'usage « commerce lourd » le long de l'axe Jean-Talon. De plus, la nouvelle affectation « Activités multiples » offrirait plus de souplesse dans le choix des usages qui pourraient être autorisés dans le secteur.

Par ailleurs, il semblerait approprié pour l'arrondissement d'évaluer si les horaires de stationnement sur rue devraient être modifiés dans le secteur, de façon à éviter l'encombrement des voies publiques à proximité d'un établissement scolaire.

Conclusion

Au terme de la consultation publique tenue par l'Office le 27 janvier 2003 au Centre Appleton, dans le district Côte-des-Neiges, la commission conclut que la modification proposée au plan d'urbanisme – plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce pour permettre la réalisation du projet de la Fondation islamique charitable Alkhoée est justifiée.

En effet, la modification proposée s'inscrit dans les objectifs et orientations du plan d'urbanisme et permettrait à la fondation de mettre en œuvre son projet d'école entamé il y a plus de dix ans. De plus, la nouvelle vocation des immeubles visés par le projet n'entraînerait pas de nuisances dans le voisinage qui est dédié principalement aux commerces de gros et aux commerces liés à l'automobile.

La nouvelle affectation au plan d'urbanisme, si elle est adoptée par le conseil municipal, n'engage pas la fondation à réaliser telle quelle la proposition présentée en consultation publique. Toutefois, la nouvelle affectation « Activités multiples » offrirait plus de souplesse dans le choix des usages qui pourraient être autorisés dans le secteur.

Fait à Montréal,

(s) Catherine Chauvin

Catherine Chauvin
Présidente de la commission

Annexe 1

Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

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

Période du mandat

Du 17 décembre 2002 au 3 février 2003

La commission et son équipe

Mme Catherine Chauvin, présidente
M. Luc Doray, secrétaire
M. Gilles Gosselin, analyste

La consultation publique

L'avis public

- paru en français dans *NDG Actualités CDN* le 8 janvier 2003
- paru en anglais dans le *Suburban* le 8 janvier 2003

L'assemblée

le lundi 27 janvier 2003, à 19 heures
Centre Appleton

Les participants

Responsable du projet

Aménagement urbain et services aux entreprises, Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce

Mme Lucie Bédard, conseillère en aménagement
M. Richard Gourde, conseiller en aménagement

Personne ressource

Service de développement économique et urbain, Ville de Montréal

Mme Manon Brûlé, architecte et chef d'équipe

Représentants de la Fondation islamique charitable Alkhoée Inc.

M. Akil Ezzedine, assistant-directeur
M. Ayad Fadlallah, chargé de projet

Citoyens et citoyennes

M. Alberto Delburgo

Annexe 2

La documentation

Les centres de consultation

Bureau de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce

Bureau Accès-Montréal de Côte-des-Neiges

Bureau de l'arrondissement Mont-Royal

Bureau de la Direction du greffe de la ville de Montréal

Bureau de l'Office de consultation publique de Montréal

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

Dossier de documentation initial

- Projet de règlement P-02-247 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce (CO92 03386)
- Avis public daté du 8 janvier 2003
- Résolutions
 - CE02 2173 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée le 4 décembre 2002
 - CA02 170281 du conseil de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce adoptée le 4 novembre 2002
- Sommaire décisionnel:
 - Note additionnelle au sommaire décisionnel : Plan d'affectation du sol
 - Recommandation
 - Pièces jointes au dossier : Avis du comité consultatif d'urbanisme du 22 octobre 2002
 - Intervention de la direction des affaires juridiques : Règlement modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce (CO 92 03386) et annexe
 - Intervention - Développement économique et urbain
- Lettres patentes de La Fondation islamique charitable Alkhoée Inc.
- Présentation du projet

Documentation additionnelle

- Compte rendu de la rencontre préparatoire du 9 janvier 2003
- Informations complémentaires
- Lettre de Cité Nissan datée du 27 janvier 2003

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

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

Remerciements

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

Édition et diffusion

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

Tél : (514) 872-3568

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

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