



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

**PROJET DE RÈGLEMENT P-02-215
MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME**

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

**RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE
23 DÉCEMBRE 2002**



Montréal, le 23 décembre 2002

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-02-215 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-02-215 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 28 octobre 2002.

Au terme de son mandat, la commission conclut que le projet proposé est justifié. En effet, il permettrait de confirmer l'occupation des lieux par la Société khmère bouddhiste qui est en situation de droits acquis depuis 1992. De plus, l'agrandissement du temple permettrait de mieux répondre aux besoins de la communauté religieuse, sans entraîner de nuisances particulières dans le voisinage.

Compte tenu du congé des fêtes, le rapport de consultation sera rendu public le vendredi 17 janvier 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 28 octobre 2002, le conseil de la ville de Montréal a adopté le projet de règlement P-02-215 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 13 novembre, 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 25 novembre, la commission a tenu une rencontre préparatoire avec madame Sylvie Champagne, chef de division – Urbanisme et monsieur Richard Gourde, conseiller 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.

Vers la fin du mois de novembre, 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 10 décembre en soirée. La première partie de l'assemblée a permis au responsable du projet pour l'arrondissement d'expliquer le projet de règlement ainsi que ses conséquences. La deuxième partie de l'assemblée a permis à des citoyens résidant dans le voisinage du projet de donner leur opinion.

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 Société khmère bouddhiste. Cette modification permettrait l'agrandissement et l'occupation à des fins de lieu de culte des bâtiments appartenant à la Société khmère et situés aux 7140 à 7190, rue de Nancy. La propriété visée est localisée au nord de l'arrondissement, tout près de l'intersection de la rue Jean-Talon et du chemin de la Côte-des-Neiges (figure 1).

La modification proposée consiste à créer une nouvelle aire d'affectation « Équipement collectif et institutionnel » à même la grande aire d'affectation « Commerce lourd » située au nord de la voie ferrée du Canadien National, entre le chemin de la Côte-des-Neiges et le boulevard Décarie (figure 2). La nouvelle aire d'affectation correspondrait à la propriété de la Société khmère, qui comprend deux petits duplex occupés par les moines bouddhistes et un bâtiment de un étage, à l'arrière, qui constitue le lieu de culte actuel.



★ Localisation du site visé par le projet

Figure 1 Localisation de la propriété de la Société khmère bouddhiste visée par le projet d'agrandissement de lieu de culte.

(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).

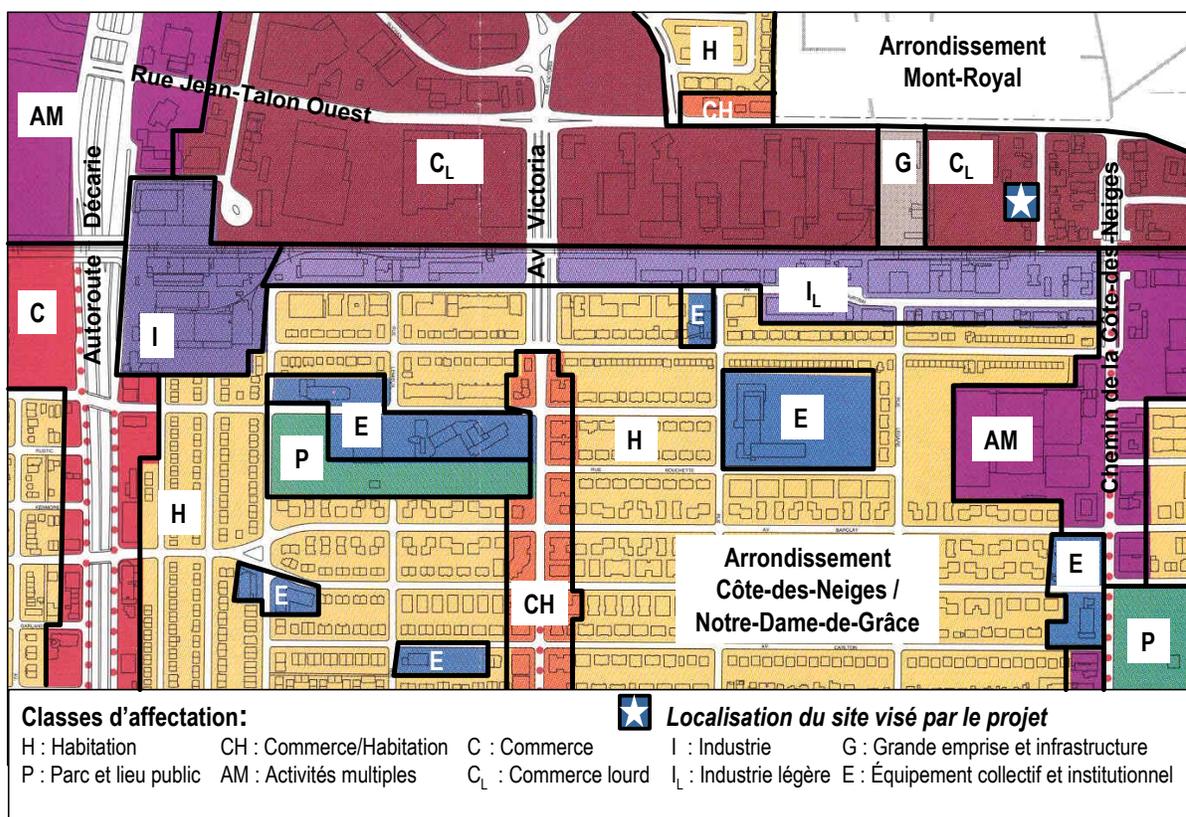


Figure 2 Localisation de la propriété visée par le projet de modification au plan d'urbanisme.
(adapté du plan « L'affectation du sol » en annexe du plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce, Ville de Montréal, 1992).

La réglementation municipale autorisait l'implantation du lieu de culte de la Société à son arrivée, en 1982. Toutefois, lors de l'adoption du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal en 1992, l'affectation « Commerce lourd » a été adoptée pour l'ensemble du secteur situé au nord de la voie ferrée du Canadien National, engendrant par le fait même l'occupation par droits acquis des bâtiments de la Société khmère ainsi que des autres bâtiments résidentiels situés sur la rue de Nancy.

Le projet de modification au plan d'urbanisme permettrait ainsi, d'une part, de reconnaître l'occupation actuelle des bâtiments de la Société et, d'autre part, d'agrandir le lieu de culte par une construction de deux étages avec sous-sol, du côté nord de la propriété. La capacité d'accueil du temple passerait alors de 60 à 90 personnes.

Le bâtiment projeté présenterait les caractéristiques architecturales d'une pagode bouddhiste par le toit en pente avec retraits progressifs, la véranda et les éléments ornementaux. Le stuc constituerait le principal matériau de revêtement des façades. L'agrandissement serait réalisé en retrait d'environ neuf mètres de la rue de Nancy et atteindrait dans sa partie la plus élevée une hauteur d'environ 18,5 mètres (figure 3).

Le projet entraînerait la démolition de quelques éléments d'architecture du bâtiment existant de même que la démolition du muret de maçonnerie situé en cour avant. Une nouvelle aire de stationnement de huit unités serait aménagée au sud de la propriété, sur un terrain inutilisé.

Les activités principales de la Société consistent en deux grandes fêtes religieuses annuelles, soit celle du mois d'avril pour le Nouvel an et celle du mois de septembre pour la fête des morts. En d'autres temps, le temple est utilisé comme lieu de prière et comme lieu d'activités socioculturelles, dont notamment des activités de formation à caractère civique et spirituel pour les enfants de la communauté. L'agrandissement du temple permettrait de mieux répondre aux besoins des membres de la Société, par l'aménagement d'un hall de prière et de salles de réunion.

- Le projet d'agrandissement du temple déroge aux dispositions de la réglementation sur deux aspects :
- le temple est situé à l'intérieur d'un secteur de commerce et d'industrie où les lieux de culte ne sont pas autorisés ;
 - la hauteur de l'agrandissement atteindrait environ 18,5 mètres alors que la hauteur maximale autorisée est de 12,5 mètres dans le secteur.

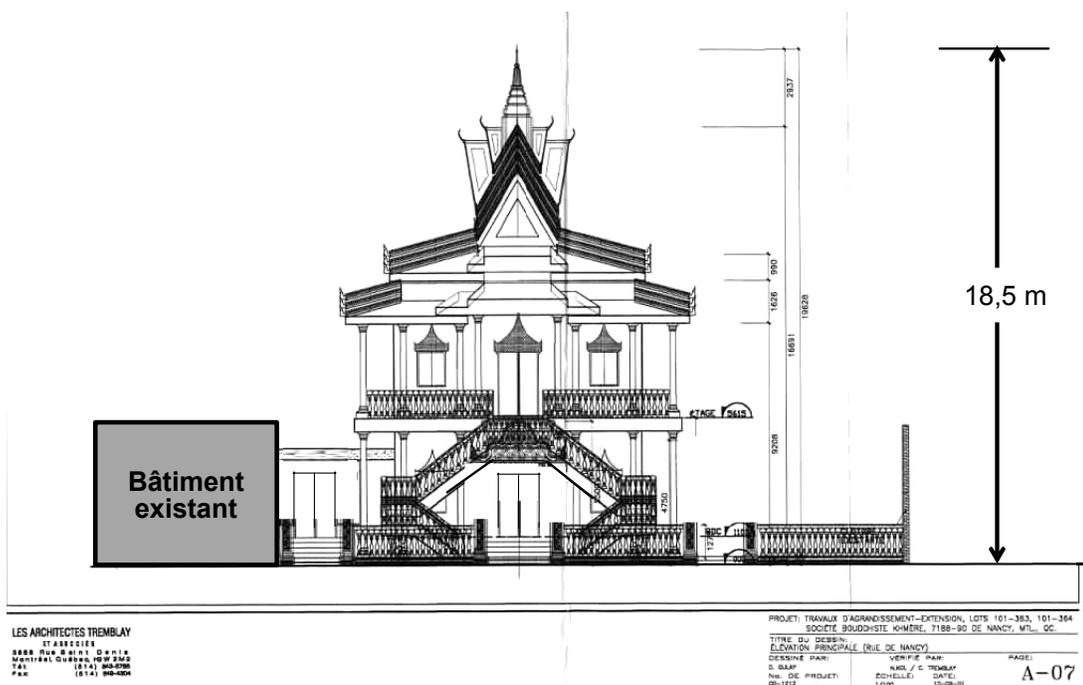


Figure 3 Vue en plan de l'agrandissement projeté du temple de la Société kmère bouddhiste (extrait du document déposé « Présentation électronique du projet »).

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 de construction, 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 plan de zonage, la création d'une nouvelle zone 0801 avec usage « Équipement collectif et institutionnel » à même la zone 0137 serait effectuée par règlement de concordance, car cette modification découle du changement de classe d'affectation au plan d'urbanisme. Par contre, le changement des limites de hauteur déroge aux normes prescrites pour la nouvelle catégorie d'usage ; la modification au règlement serait donc dans ce cas susceptible d'approbation référendaire.

À sa séance du 23 avril 2002, le Comité consultatif de l'arrondissement s'est montré favorable au projet de modification au plan d'urbanisme. Par ailleurs, les professionnels de l'arrondissement sont d'avis que le projet dérogerait à la limite de hauteur en raison principalement de la forme particulière du toit.

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	Commerce lourd	Équipement collectif et institutionnel
Limites de hauteurs (mètres)	4,0 – 12,5	4,0 – 18,5
Densité maximum	3,0	3,0
Règlement d'urbanisme		
Zonage	Zone 0137	Zone 0801
Usages	C.6B, C.7B, I.2C, C.1(2)C	E.5(1)
Limites de hauteurs (mètres)	4,0 - 12,5	4,0 – 18,5

2 Les préoccupations et les opinions des participants

Seul un couple de citoyens résidant sur la rue de Nancy a participé à la consultation publique. Leur inquiétude concernait les nuisances liées au stationnement sur rue par les membres de la communauté, l'entrée de leur propriété étant souvent bloquée par des véhicules. Ces citoyens ont fait valoir leurs préoccupations auprès des représentants de la Société khmère, avant le début de l'assemblée. Ils ont ensuite témoigné devant la commission du fait qu'ils avaient convenu d'une entente avec leurs voisins, à l'amiable, et se sont dits satisfaits du processus d'information et de consultation publique.

3 Les constats et l'analyse de la commission

La commission constate que le projet de modification au plan d'urbanisme permettrait de reconnaître l'occupation actuelle des bâtiments par les membres de la Société khmère qui, depuis l'adoption du plan directeur de l'arrondissement en 1992, sont en situation de droits acquis. Par ailleurs, l'agrandissement du temple permettrait de mieux répondre aux besoins de la communauté religieuse.

Les membres du conseil d'arrondissement ainsi que les membres du Comité consultatif d'urbanisme seraient favorables au changement d'affectation au plan d'urbanisme et aux modifications subséquentes au règlement d'urbanisme. Il est à noter que l'occupation des lieux par la Société depuis plus de vingt ans n'a entraîné aucune plainte dans le voisinage.

Le plan directeur de l'arrondissement prévoyait, en 1992, que la réglementation de zonage pourrait permettre les équipements collectifs et institutionnels dans l'aire d'affectation « Industrie légère » de la rue de Courtrai, située juste au sud de l'aire d'affectation « Commerce lourd » faisant l'objet du présent projet. Ainsi, à l'époque, une certaine mixité d'usages à l'intérieur des zones autrement vouées aux commerces et aux industries avait déjà été jugée favorable par le conseil municipal.

En ce qui a trait à la dérogation à la limite de hauteur prescrite, la commission constate qu'elle ne répond pas au critère courant pour les surhauteurs, établi à une fois et demie la limite de hauteur des zones résidentielles voisines. La consultation publique n'a toutefois fait ressortir aucune préoccupation particulière quant aux nuisances que cela pourrait créer dans le voisinage immédiat du temple. On peut souligner que la pagode serait érigée en retrait de la rue, en partie derrière un petit duplex, ce qui permettrait d'atténuer la perception de surhauteur due à la forme particulière de la toiture.

Conclusion

Au terme de la consultation publique tenue par l'Office le 10 décembre dernier 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 l'agrandissement du temple de la Société khmère bouddhiste est justifié.

En effet, la modification au plan d'urbanisme permettrait de confirmer l'occupation des lieux par la Société qui est en situation de droits acquis depuis 1992. De plus, l'agrandissement du temple permettrait de mieux répondre aux besoins de la communauté religieuse, sans entraîner de nuisances particulières dans le voisinage.

La nouvelle affectation au plan d'urbanisme, si elle est adoptée par le conseil municipal, n'engage pas la Société khmère à réaliser telle quelle la proposition présentée en consultation publique. Toutefois, les modifications subséquentes au règlement d'urbanisme notamment en termes de catégorie d'usage, de limite de hauteur et de densité permettraient d'encadrer la mise en oeuvre d'un projet d'agrandissement du temple dans le respect de la qualité de vie des résidents du voisinage.

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 28 octobre au 23 décembre 2002

La commission et son équipe

Mme Catherine Chauvin, présidente
M. Luc Doray, secrétaire

La consultation publique

L'avis public

- paru en français dans *NDG Actualités CDN* le 13 novembre 2002
- paru en anglais dans le *Suburban* le 13 novembre 2002

L'assemblée

le mardi 10 décembre 2002, 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 Sylvie Champagne, chef de division - Urbanisme
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 Société khmère bouddhiste

Vénérable You Kheang
M. Kim Ann Ok
M. Nok Kol, architecte

Citoyens et citoyennes

Monsieur et madame Roy

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-02-215 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce;
- Avis public daté du 13 novembre 2002
- Résolutions
 - CM02 0882 du conseil de la ville de Montréal adoptée le 28 octobre 2002
 - CE02 1802 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée le 16 octobre 2002
 - CA02 170175 du conseil de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce adoptée le 5 août 2002
- Sommaire décisionnel:
 - Recommandation
 - Pièces jointes au dossier
 - Intervention du contentieux
 - Règlement modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce (CO 92 03386)
 - Annexe 1 : Extrait du plan Affectation du sol
 - Annexe 2 : Extrait du plan Limites de hauteur et densité
 - Intervention - Développement économique et urbain
- Extrait du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme tenue le 23 avril 2002
- Plans et photos
 - Localisation du site : 7180, rue de Nancy
 - Extraits du plan d'urbanisme (2) : Affectation du sol et limites de hauteur et densité
 - Photos du site (2)
 - Projet d'agrandissement proposé (2 photos)

Documentation additionnelle

- Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 25 novembre 2002
- Présentation du projet

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.
