

**FAQ – Projet 1000, chemin Lucerne
3 février 2025**

**Projet de redéveloppement du site de la synagogue Beth-El située au 1000,
chemin Lucerne.**

A. CONTEXTE EN RAFALE

- La synagogue Beth-El, située au 1000, chemin Lucerne, a fermé ses portes, il y a plusieurs années, suite au déménagement de la congrégation et de la garderie.
- Depuis la fin août 2019, le bâtiment est abandonné, et aucune institution religieuse ni d'institution d'enseignement n'a exprimé d'intérêt pour l'occuper.
- À la fin 2019, le bâtiment a été vendu au promoteur immobilier SAJO, qui envisage de revitaliser le site en un projet résidentiel de multi logements.
- Selon le plan d'urbanisme de la Ville de Mont-Royal, l'immeuble est d'affectation institutionnelle. Autrement dit, dans sa forme actuelle, le plan d'urbanisme (PU) ne permet pas de développer un projet résidentiel.
- Pour répondre à la demande du propriétaire et permettre un projet résidentiel, il est nécessaire de modifier d'abord le PU afin de changer l'affectation « d'institutionnelle » à « habitation de haute densité » dont nous expliquons la définition et l'utilisation plus loin dans le document. Sans cette modification, aucun projet résidentiel ne pourra voir le jour.
- Pour que le projet résidentiel proposé puisse se concrétiser, le processus doit se dérouler en deux étapes :
 1. En premier lieu, la Ville doit modifier le plan d'urbanisme ;
 2. Ensuite, la Ville doit modifier le règlement de zonage; (hauteur, nombre d'étages, marge de recul, etc.)
- La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) régit le processus de modification des règlements d'urbanisme de la Ville. Dans le cadre du processus de modification du PU, conformément à cette loi, la Ville a tenu une assemblée publique de consultation le 7 janvier 2025.

B. PROJET PROPOSÉ PAR LE PROMOTEUR SAJO

Le propriétaire du terrain propose le déploiement d'un projet de logements résidentiels comprenant la construction de 47 unités de type multifamilial et un nombre d'étages variable (maximum de 4 étages sur certaines portions). La hauteur de ce projet sera semblable à celle du bâtiment existant dans sa partie centrale. De plus, les deux étages du haut seront construits en retrait de la rue. Un stationnement souterrain, un parc et des espaces verts feront également partie du projet.

C. QUESTIONS ET RÉPONSES

1. Quels sont les étapes à franchir et les délais à prévoir d'ici le début du projet?

Afin qu'un projet résidentiel puisse être construit sur ce site, le plan d'urbanisme de Ville de Mont-Royal doit être modifié. Actuellement le plan d'urbanisme de la Ville prévoit une affectation institutionnelle; celle-ci doit être changée pour une affectation résidentielle. Par la suite, le règlement de zonage de la Ville devra être modifié afin d'établir les règles et spécificités normatives du projet (ex. : hauteur, nombre d'étages, marges de recul, etc.).

2. Pourquoi est-ce que la Ville accepterait-elle de modifier cette affectation institutionnelle au profit d'un projet résidentiel?

La congrégation Beth-El a quitté les lieux il y a plusieurs années et a vendu la propriété à un promoteur à la fin 2019. Le bâtiment est vide depuis le départ de la congrégation. Il n'y a eu aucune demande pour une institution religieuse ou éducative. Par conséquent, afin de ne pas avoir un bâtiment à l'abandon, il y a lieu de modifier la catégorisation du site pour permettre un développement résidentiel, tel que demandé par le propriétaire.

3. Ne serait-il pas mieux de construire une école, un centre communautaire ou d'accueillir un nouveau groupe religieux afin de conserver la vocation institutionnelle du bâtiment?

Il n'y a aucune demande pour un bâtiment à vocation institutionnelle (groupe religieux, école ou garderie). La CSSMB nous a confirmé n'avoir aucun besoin pour une école sur notre territoire. La propriété appartient maintenant à un privé, et celui-ci désire la développer. Comme tout propriétaire aurait pu le faire, SAJO a déposé une demande à la Ville pour modifier le PU afin de permettre la construction d'un projet résidentiel. La Ville étudie cette demande et accueille favorablement un projet résidentiel, dont les paramètres sont encore à définir.

4. Quels sont les usages potentiels du 1000, chemin Lucerne s'il demeurait institutionnel?

Dans le règlement de zonage, la grille P402 autorise certains usages communautaires et institutionnels, tels que :

- Lieux de culte;
- Équipements culturels;
- Garderie.

5. En quoi consiste un règlement de concordance et comment cela s'applique-t-il au projet du 1000, chemin Lucerne?

Lorsqu'une municipalité modifie son plan d'urbanisme, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) oblige cette dernière à procéder ensuite à un exercice de concordance. Cet exercice consiste à vérifier si les règlements d'urbanisme de la Ville (règlement de zonage, règlement de lotissement, règlement de construction, etc.) sont toujours conformes au PU modifié. L'exercice est nécessaire puisque le PU et les règlements d'urbanisme ne peuvent être contradictoires. **Si une contradiction apparaît dans un règlement d'urbanisme suite à une modification de ce dernier, elle doit être corrigée par l'adoption d'un règlement de concordance. Un règlement de concordance ne requiert pas d'approbation référendaire.**

Dans le cas du projet du 1000, chemin Lucerne, si le conseil adopte la modification au PU tel que proposé dans le cadre du projet 1440-2, un règlement de concordance devra être adopté afin de modifier le règlement de zonage. La concordance ne portera que sur l'objet de la modification au PU, soit le remplacement de l'affectation « institutionnelle » par l'affectation « habitation de haute densité ». Conséquemment, la grille de la zone P-402 du règlement de zonage devra être modifiée par concordance afin de retirer les usages institutionnels et les remplacer par l'usage résidentiel. À noter que les normes telles que la hauteur des bâtiments, le nombre d'étages permis, les coefficients d'occupation du sol, les marges de recul, etc., **ne seront pas modifiées par l'exercice de concordance** et devront faire l'objet d'un processus de changement de zonage régulier pour être amendés.

Donc, cela signifie que le changement d'affectation du sol se fera par concordance avec le plan d'urbanisme, pour lequel une approbation référendaire n'est pas requise. **Par contre, un changement de zonage, qui détermine les hauteurs, les marges, le nombre d'étages, nécessitera une approbation référendaire. La population pourra ainsi se prononcer sur la densité du site lors du changement de zonage.**

6. Est-ce que la Ville a mené une évaluation officielle de la capacité des égouts avant même de considérer le changement d'affectation du site ?

La Ville exige que tout projet de développement rencontre des normes strictes au niveau des rejets à l'égout; ce projet futur ne sera pas différent. De plus, le projet proposé prévoit la cession à la ville d'un terrain de 12 000 pi² (1 114 m²) pour un parc/espace vert. Également, selon les plans préliminaires, la surface perméable sur le site sera grandement augmentée comparée à celle qui existe aujourd'hui et il n'y aura pas de stationnement en surface. Ces actions représenteront clairement des



améliorations par rapport à la situation existante. Elles contribueront non seulement à verdir le secteur, mais aussi à favoriser la percolation de l'eau dans le sol.

7. Quel serait l'impact de cette nouvelle construction sur la circulation dans le secteur?

Un projet résidentiel de 47 unités génèrera significativement moins de circulation qu'une synagogue (ou autre institution religieuse), une école ou une garderie. Contrairement à ces institutions où les arrivées et départs se font en masse à des heures précises, les résidents d'un projet résidentiel n'entrent pas et ne quittent pas tous en même temps ; par conséquent la circulation est répartie dans le temps et n'aura donc pas d'effets remarquables. De plus, l'étude de circulation commandée par le promoteur confirme que ce projet n'aura pas d'effets négatifs sur la fluidité du trafic.

8. Pourquoi un projet de « haute densité » ?

Selon nos règlements, tout projet de trois (3) logements et plus est qualifié de haute densité. Il s'agit d'une nomenclature et cela ne veut pas dire qu'une tour résidentielle est prévue. Le règlement de zonage qui devra être éventuellement adopté viendra baliser la hauteur, le nombre d'étages, etc., et assurera que ce n'est pas une tour résidentielle qui sera construite, mais bien un bâtiment de 47 unités, d'une hauteur maximale de 48 pi (14,6 m).

9. En quoi un projet résidentiel de « haute densité » contribuerait-il à améliorer la qualité de vie de notre Ville ?

Un projet résidentiel est la seule option reçue par la Ville pour un développement sur le site; on ne peut maintenir le *statu quo* et laisser un bâtiment à l'abandon. Un développement qui s'intègre à son voisinage, qui ajoute un espace vert au secteur et qui réduit les surfaces perméables est à l'avantage de la communauté. De plus, un tel projet permettrait non seulement à de jeunes familles de venir s'installer à Ville de Mont-Royal, mais pourrait également intéresser ceux qui songent à quitter leur maison actuelle pour une propriété plus petite.

10. Il semble y avoir des discordances entre ce qui a été annoncé (47 unités) et la réglementation des habitations à haute densité (80 logements et plus) qui a été véhiculée. Quelle est la nature exacte de ce projet?

Le projet proposé sous étude par la Ville prévoit 47 unités de logement. Selon les règlements de la Ville, tout projet de trois (3) logements ou plus est qualifié comme « haute densité ». Le plan d'urbanisme de la Ville mentionne que la « haute densité » représente un seuil moyen de 80 à 150 logements à l'hectare. Toutefois, **il faut comprendre que ces chiffres ne sont que des orientations et des tendances** pour

une certaine densification. La Ville étant entièrement développée, ces chiffres ne sont qu'à titre indicatif et **il n'y a aucune obligation de les respecter précisément. Le projet qui est à l'étude est pour 47 logements et la Ville ne prévoit pas augmenter ce chiffre.**

11. La subdivision du terrain en lots individuels pour construire des maisons unifamiliales ou semi-détachées ne serait-elle pas une meilleure idée pour que le projet résidentiel s'intègre mieux à l'environnement?

Le projet proposé n'est pas un projet qui prévoit une subdivision du lot. La propriété appartient à un propriétaire privé et c'est donc lui qui propose et soumet à la Ville son projet prévu pour le site.

12. Ce changement d'affectation institutionnelle à résidentielle pourrait-il créer un précédent ou un droit acquis pour d'autres sites institutionnels dans le futur?

Non, un conseil municipal est toujours souverain. La décision qui sera prise dans ce dossier ne lie pas le conseil actuel ni les conseils futurs à toute autre demande similaire.

13. Quels sont les derniers développements au sujet de ce projet? Quelles sont les prochaines étapes?

Modification au plan d'urbanisme

Le conseil a adopté lors de sa séance du 17 décembre dernier le projet de *Règlement 1440-2 modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Mont-Royal en ce qui a trait au changement d'affectation du sol pour l'immeuble situé au 1000, chemin Lucerne*. Ce projet de règlement a pour objet de modifier le PU afin de remplacer l'affectation du sol « institutionnel » par l'affectation « habitation de haute densité » au 1000, chemin Lucerne. Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, ce projet de règlement a fait l'objet d'une consultation publique le 7 janvier 2025. Les prochaines étapes pour ce projet de règlement sont :

- Adoption finale par le conseil municipal;
- Transmission à l'Agglomération de Montréal pour analyse de la conformité avec le schéma d'aménagement et de développement;
- Émission d'un certificat de conformité par l'Agglomération;
- Entrée en vigueur du règlement;
- Exercice de concordance seulement, afin de retirer les usages institutionnels et les remplacer par « habitation » au 1000, chemin Lucerne, *sans toucher aux autres éléments normatifs*.

Modification du règlement de zonage

Une fois que ces étapes auront été réalisées, le conseil municipal pourra passer à l'étape de la modification du règlement de zonage. Typiquement, les étapes d'une modification d'un règlement de zonage sont les suivantes :

- Adoption d'un premier projet de règlement;
- Consultation publique;
- Adoption d'un second projet de règlement;
- Selon la Loi, les citoyens des zones adjacentes à la zone concernée par le changement de zonage disposent d'un délai de huit (8) jours pour demander la tenue d'un registre. Pour que les citoyens d'une zone contiguë puissent participer au registre, la demande devra avoir été signée par au moins 12 personnes de la zone;
- Adoption finale du règlement;
- Tenue d'un registre (une journée de 9 h à 19 h), s'il a été demandé par une ou plusieurs zones contiguës. Il n'est pas possible de déterminer actuellement le nombre de signatures requises au registre, car ce nombre sera déterminé en fonction du nombre de zones contiguës qui auront présenté une demande;
- Si le nombre requis de signatures est atteint au registre, il y aura un référendum, sauf si le conseil décide d'abandonner le projet de règlement. Le référendum sera accessible qu'aux citoyens des zones contiguës qui auront demandé un registre.

14. L'idée d'une construction de grande envergure provoque des inquiétudes (va-et-vient, bruit et pollution dans l'air). Qu'est-ce qui a été prévu pour atténuer les effets de la construction?

Si le projet va de l'avant, les délais prévus pour sa réalisation sont d'environ 30 mois. Évidemment, les règlements municipaux concernant les heures et travaux de construction devront être respectés par le promoteur.

15. Quel est le projet proposé ?

Le projet proposé par le promoteur est un projet résidentiel de 47 unités de condo, d'une hauteur maximale de 48 pi (14,6 m) (hauteur semblable à la hauteur existante de la partie centrale de la synagogue). Le bâtiment selon les dernières propositions a des marges de recul latérales de plus de 30 pi (9,1 m), de chaque côté. Il s'agit d'un projet de construction avec des hauteurs variables, allant de 2 à 4 étages. Le 3^e étage est en retrait et le 4^e étage est encore plus en retrait, de façon à être peu visible du chemin Lucerne. Le stationnement est entièrement prévu à l'intérieur. Les détails du projet ne sont pas tous finalisés et la Ville aura à en discuter encore avec le promoteur. Le bâtiment est prévu être en deux sections de 80 pi (24,4 m) de façade chacune, avec un espace ouvert de 80 pi (24,4 m) de large entre les deux. Ceci évitera de créer une impression de masse le long du chemin Lucerne et permettra d'aérer le site.