

**ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION
SÉANCE ORDINAIRE DU 15 FÉVRIER 2021**

**DEMANDES DE DÉROGATIONS MINEURES ET L'INSERTION D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION
POUR L'IMMEUBLE SITUÉ AU 263, RUE ELM**

Commentaires reçu par le service du greffe	
Date de réception	Noms
22 janvier 2021	Denis Lecompte (Registre)
25 janvier 2021	Pierre Sénécal
25 janvier 2021	Marc Parent
27 janvier 2021	Denis Lecompte
27 janvier 2021	Hedda Bohbot
1 ^{er} février 2021	Pierre Hogue
2 février 2021	Serge Émond
3 février 2021	Steve Larose
4 février 2021	Caroline Derome (Dérogations mineures)
4 février 2021	Luc Fréchette
4 février 2021	Claudette Gagnon
5 février 2021	Caroline Derome (PIIA)
6 février 2021	Jill Lacoursière
7 février 2021	Julien Meunier
7 février 2021	Cynthia Guillemette
7 février 2021	Victor Bissonnette
7 février 2021	Luc Harvey
7 février 2021	Tyson Clinton
7 février 2021	Jean-Sebastien Clement
7 février 2021	Christine Lanthier
8 février 2021	Annik Lafortune
8 février 2021	Louis-Michel M. Raby
8 février 2021	Edith Moranville
8 février 2021	Sonni Malo
8 février 2021	Christiane Richard
8 février 2021	Pierre Lamarre
8 février 2021	Hugues Langlais
8 février 2021	Adeline de Fraipont
8 février 2021	Syndicat de copropriété de l'immeuble le Saint-Lambert
8 février 2021	Louise-Marie Ménard
8 février 2021	Denis Lecompte (Sondage)
8 février 2021	Lorraine Guillet
8 février 2021	Robert Demers
8 février 2021	Janet Sader
8 février 2021	Herman Champagne
8 février 2021	Laurie Neale
8 février 2021	Michele Doat
8 février 2021	Yves Guillet
8 février 2021	Christine Martin

De : [denis lecompte](#)
A : [Greffes Saint-Lambert](#)
Objet : assemblée publique du 15 février concernant le 263 Elm.
Date : 22 janvier 2021 17:39:08

Bonjour.

Vous demandez les commentaires des citoyens pour le 8 février, soit une semaine avant la délibération sur le projet

Étant donné que c'est une consultation publique, j'imagine que les commentaires des citoyens auront été présentés aux membres du conseil avant le 15 et que les citoyens pourront consulter ces commentaires aussi avant la consultation du 15, et que ces commentaires seront sur le site de la ville, je me trompe ???

Merci de me préciser comment tout cela se déroulera pour une transparence optimale aux citoyens.

Denis Lecompte

De : [Info Internet](#)
A : "pierrezeneca [REDACTED]"
Cc : [Grefe Saint-Lambert](#)
Objet : RE: Demande d'information
Date : 25 janvier 2021 09:20:51
Pièces jointes : [image002.png](#)
[image004.png](#)

Bonjour M. Sénécal,

J'achemine votre demande à la Direction du Greffe et du Contentieux afin qu'un membre de l'équipe puisse en assurer le suivi.

Pour toute question additionnelle à ce sujet, nous vous invitons à communiquer directement avec elle au Grefe@saint-lambert.ca.

Cordialement,



Camille Rochon
Service aux citoyens
450 672-4444
info-citoyens@saint-lambert.ca

55, avenue Argyle
Saint-Lambert (Québec) J4P 2H3
www.saint-lambert.ca



*****Horaire spécial*****

Comme exigé par le gouvernement afin d'aider collectivement à la diminution du nombre de cas de COVID-19, l'hôtel de ville et le Service de l'urbanisme, des permis et de l'inspection sont présentement fermés au public. Les services sont offerts à distance, par téléphone ou par courriel. Pour tous les détails, [cliquez ici](#).

-----Message d'origine-----

De : communications@saint-lambert.ca [mailto:communications@saint-lambert.ca]
Envoyé : 23 janvier 2021 10:09
À : Info Internet <Info.Citoyens@saint-lambert.ca>
Objet : Demande d'information

Soumis le Samedi 23 Janvier 2021 - 10:09

La personne suivante a soumis une demande d'information à la Ville de Saint-Lambert :

Prénom et nom: Pierre Sénécal

Adresse: 20-203 Argyle

Téléphone:

Courriel: [pierrezeneca \[REDACTED\]](mailto:pierrezeneca [REDACTED])

Raison de votre message: Autre

Votre message:

OBJET: Assemblée publique de consultation sur le projet de construction au 263 Elm Un avis public a été affiché sur le site internet de la Ville de Saint-Lambert le 22 janvier dernier à l'effet qu'une assemblée publique de consultation aura lieu sur le projet de construction au 263 Elm à Saint-Lambert et on invite le public d'envoyer leur commentaire au service du greffe au plus tard le 8 février 2021. J'ai consulté les deux fichiers PDF et je trouve l'information disponible fort incomplète car on ignore ce qu'il adviendra des vitraux de l'ancienne église anglicane tout en passant sous silence le projet de construire un stationnement souterrain qui menacerait les maisons construite à la fin du XIXème siècle sur la rue Elm juste à côté de l'ancienne église anglicane. De plus, l'acte de vente signé par le représentant de la Ville de Saint-Lambert en 2017 à la compagnie à numéro Québec incorporée stipulait clairement dans une des clauses l'exigence de RESTAURER l'ancienne église anglicane et non de la "déconstruire pour ensuite la reconstruire" plus proche de la rue Lorne pour économiser de l'espace. Le prix de vente a été nettement inférieur à la juste valeur marchande de cet immeuble afin de compenser l'acheteur des frais découlant de la restauration de l'immeuble. Or, le nouvel actionnaire majoritaire de la compagnie à numéro Québec incorporée propriétaire du 263 rue Elm propose un projet qui ne respecte pas l'exigence de restaurer intégralement l'immeuble. Est-ce légal? Quel est le coefficient d'occupation des sols (COS) permis pour ce genre de terrain? À regarder attentivement les images d'un des fichiers de format PDF, on constate qu'il ne restera que très peu d'espace vert au 263 Elm si on autorise un tel projet, est-ce acceptable pour les propriétaires avoisinants? Prière de m'indiquer comment le public pourra avoir la certitude que leurs commentaires sur ce projet sera intégralement porté à l'attention des membres du conseil municipal? Est-ce que ce mécanisme de consultation en cette période de pandémie, est permis par le Ministère des Affaires municipales et de l'habitation du Québec? En vous remerciant de l'attention que vous aurez porté à ces demandes d'information.

Documentation pertinente:

Je souhaite obtenir un suivi: Oui

Pour visualiser tous les détails de cette demande, cliquez sur le lien suivant :

<https://www.saint-lambert.ca/fr/node/1108/submission/60976>

De : [marc.parent](#)
A : [Grefe Saint-Lambert](#)
Objet : Construction nouvelle 263 rue Elm
Date : 25 janvier 2021 10:32:17

Bonjour,

Enfin! C'est le mot pour vous dire combien nous accordons notre entier support pour ce projet de revitalisation du centre-ville. Nous habitons St-Lambert depuis plus de 40 ans et espérons qu'une nouvelle construction vienne remplir ce coin stratégique de notre ville.

Malica et Marc Parent

[REDACTED]
[REDACTED]

Provenance : [Courrier](#) pour Windows 10

De : [denis lecompte](#)
A : [Greffé Saint-Lambert](#)
Objet : Objet : assemblée publique du 15 février concernant le 263 Elm.
Date : 27 janvier 2021 11:36:12
Pièces jointes : [image003.png](#)
[image005.png](#)

A qui de droit.

Merci de me rafraichir avec les liens que vous m'avez envoyé.

Je tiens seulement a vous mentionner que l'information donné aux citoyens concernant ce projet est questionnable.

A part les plans(faussé par les proportions), il n'y a aucune mention de l'occupation et des usages des bâtiments !

Quand on regarde les consultations publiques virtuelles de Montréal par exemple, on demande aux citoyens des mémoires, qui sont présentés et par la suite dans un deuxième temps la consultation se fait et les mémoires sont disponibles juste avant la consultation.

Les citoyens sont a ce moment plus informé des projets.

Et, le promoteur Stéphane Boivin est invisible dans votre consultation, rien de sa part pour les citoyens concernant son projet !

Vous deviez mettre en place un système de communication a cause de la pandémie, il n'est pas en place pour cette consultation publique qui dosons le franchement, n'est pas vraiment une consultation.

Merci.

Denis Lecompte

Provenance : [Courrier](#) pour Windows 10

De : [Greffé Saint-Lambert](#)

Envoyé le :25 janvier 2021 15:51

À : '[denis lecompte](#)'

Cc : [Painchaud, Eric](#); [Boulet, Richard](#); [Roy, Eryka](#); [Savard, Martine](#)

Objet :RE: assemblée publique du 15 février concernant le 263 Elm.

Bonjour M. Lecompte,

Le Service du greffe accuse réception de votre courriel relativement à l'avis public annonçant la tenue d'une **assemblée publique de consultation - Insertion d'une nouvelle construction – 263, Elm**, qui se tiendra le 15 février 2021 en visioconférence, en conformité avec le décret 1020-2020 concernant l'ordonnance de mesures visant à protéger la santé de la population dans la situation de pandémie qui sévit toujours. Je vous invite à consulter le site Web :

<https://www.quebec.ca/sante/problemes-de-sante/a-z/coronavirus-2019/reponses-questions-coronavirus-covid19/questions-reponses-municipalites-covid-19> où vous trouverez les directives du ministère pour les municipalités.

Le décret mentionne que les assemblées de consultation sont interdites en zone rouge (palier 4 – alerte maximale). En effet, en vertu de l'arrêté 2020-074 du 2 octobre 2020, toute procédure, autre que référendaire, qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens, doit être remplacée par une consultation écrite. Celle-ci est annoncée au préalable par un avis public et dure au moins 15 jours.

Le délai pour soumettre les commentaires de la part des citoyens a été fixé au 8 février 2021, afin de permettre aux élus d'en prendre connaissance. De plus, ces commentaires seront soumis au Service de l'Urbanisme qui a la responsabilité de faire la présentation du dossier en question lors de la séance ordinaire du conseil du 15 février 2021. Il revient donc au Service de l'urbanisme de faire part au public des commentaires reçues par le greffe au moment opportun. Quant à la publication sur le site Web, il sera certainement possible de le faire après la diffusion de ladite présentation du 15 février 2021.

En espérant que cette information vous sera utile.
Recevez nos salutations distinguées.



Lucille Angers

Chef de division – Service du greffe
(450) 466-3889 – Poste 3402
lucille.angers@saint-lambert.ca

55, avenue Argyle
Saint-Lambert (Québec) J4P 2H3
www.saint-lambert.ca



De : denis lecompte <denislecompte [REDACTED]>
Envoyé : 22 janvier 2021 17:39
À : Greffe Saint-Lambert <Greffe@saint-lambert.ca>
Objet : assemblée publique du 15 février concernant le 263 Elm.

Bonjour.

Vous demandez les commentaires des citoyens pour le 8 février, soit une semaine avant la délibération sur le projet

Étant donné que c'est une consultation publique, j'imagine que les commentaires des citoyens auront été présentés aux membres du conseil avant le 15 et que les citoyens pourront consulter ces commentaires aussi avant la consultation du 15, et que ces commentaires seront sur le site de la ville, je me trompe ???

Merci de me préciser comment tout cela se déroulera pour une transparence optimale aux citoyens.

Denis Lecompte

De : [Hedda Bohbot](#)
A : [Greffes Saint-Lambert](#)
Objet : projet 263 Elm
Date : 27 janvier 2021 11:39:36

je voudrais déposer mon objection à ce projet vu que le promoteur ne respecte à aucun moment les normes de la Ville.
il y a trop d'années qu'il se moque de nous et il est temps que la ville réagisse en reprenant contrôle du 263 Elm.
hedda bohbot



Sujet : dérogations au 263, rue Elm

Monsieur le maire et autres membres du Conseil,

Après plus de 5 ans de tergiversations, délais accordés, reports, de non- respect des ententes survenues avec la ville, voici que les promoteurs du projet « temple maçonnique » reviennent à nouveau à la charge avec une version exigeant non pas une (1) mais six **(6) dérogations majeures** et non mineures pour sa réalisation alors qu'ils connaissent très bien les règles du jeu en matière de règlements de zonage dans notre municipalité. Il faut avoir du culot. Si la Ville y donne son feu vert, elle établira des précédents qui feront sourire certains et seront utiles à de futurs promoteurs.

À quoi servent normes et règlements en matière d'urbanisme si le poids des développeurs urbains permet de les contourner! Qu'en sera-t-il du projet St-Charles?

Autant je voudrais voir aboutir ce projet, autant je m'oppose aux dérogations **majeures** demandées. J'aimerais voir l'administration municipale mettre enfin son pied à terre et cesser d'être manipulés par les personnages impliqués dans ce dossier depuis le tout début.

Quant au contenu architectural du projet, je laisse à d'autres le soin d'en discourir. En tout état de cause, tout projet de construction doit être socialement acceptable. Or, celui-ci, depuis sa toute première présentation au centre multifonctionnel a fait l'objet de critiques et maintes réprobations. Un canard boiteux!

Merci de votre attention,

Pierre Hogue,



,

De : [Gagnon, Melanie](#)
A : "Serge Emond"
Cc : [Grefe Saint-Lambert](#)
Objet : RE: Consultations publiques - 15 février 2021
Date : 3 février 2021 11:15:25
Pièces jointes : [image002.png](#)
[image004.png](#)

Bonjour Monsieur Émond,

Je n'ai pas cette information et ne sais pas si celle-ci est publique, je transmets donc votre requête au service du greffe.

Espérant le tout conforme à votre demande, je vous souhaite une bonne journée.



Mélanie Gagnon

Préposée aux permis
Téléphone: 450 466-3889, poste 3379
Melanie.Gagnon@saint-lambert.ca

35, rue Aberdeen
Saint-Lambert (Québec) J4P 1R5
www.saint-lambert.ca



Horaire spécial

Comme exigé par le gouvernement afin d'aider collectivement à la diminution du nombre de cas de COVID-19, l'hôtel de ville et le Service de l'urbanisme, des permis et de l'inspection sont présentement fermés au public. Les services sont offerts à distance, par téléphone ou par courriel, jusqu'au 7 février inclusivement.

De : Serge Émond <emondserge [REDACTED]>
Envoyé : 3 février 2021 10:36
À : Gagnon, Melanie <Melanie.Gagnon@saint-lambert.ca>
Objet : Re: Consultations publiques - 15 février 2021

Bonjour, Mme Gagnon.

Par curiosité auriez-vous la gentillesse de me donner le nom de la firme d'architecture? Je ne comprends pas que le nom de la firme ne figure nulle part. Remarquez, ce n'est pas un reproche, qui vous est adressé personnellement, mais bien à ceux qui ont présenté le projet qui aurait dû en faire mention. Cordialement,
Serge Emond

Le 3 févr. 2021 à 10:05, Gagnon, Melanie <Melanie.Gagnon@saint-lambert.ca> a écrit :

Bonjour Monsieur Emond,

Pour votre information, il y aura une consultation publique lors de la prochaine séance du conseil le 15 février 2021 pour le projet de PIIA - Insertion d'une nouvelle construction au 263, Elm. Tous les détails sont disponibles sur le site Internet à cet endroit :

<https://www.saint-lambert.ca/fr/avis-publics/assemblee-publique-de-consultation-insertion-dune-nouvelle-construction-263-elm>

Lors de cette même séance, il y aura également une consultation publique pour 2 demandes de dérogations mineures, soit une pour les éléments dérogatoires au règlement de zonage pour la nouvelle construction au 263, Elm, et une pour l'affichage du 1461, Victoria. Tous les détails sont disponibles à cet endroit sur le site Internet :

<https://www.saint-lambert.ca/fr/avis-publics/demandes-de-derogation-mineure-1>

Selon les décisions prises lors de la séance du 15 février 2021, le projet de démolition du bâtiment existant au 263, Elm (première église anglicane) sera étudié par le comité de démolition lors d'une

prochaine rencontre; les citoyens pourront également se prononcer lors de cette rencontre.

N'hésitez pas si vous avez des questions.

Bonne journée,

<image006.jpg>

**Mélanie
Gagnon**

Préposée aux permis

Téléphone: 450 466-

3889, poste 3379

Melanie.Gagnon@saint-lambert.ca

35, rue Aberdeen

Saint-Lambert (Québec) J4P 1R5

www.saint-lambert.ca

[<image007.png>](#) [<image008.jpg>](#) [<image009.png>](#) [<image010.jpg>](#)

*****Horaire spécial*****

Comme exigé par le gouvernement afin d'aider collectivement à la diminution du nombre de cas de COVID-19, l'hôtel de ville et le Service de l'urbanisme, des permis et de l'inspection sont présentement fermés au public. Les services sont offerts à distance, par téléphone ou par courriel, jusqu'au 7 février inclusivement.

De : [Steve Larose](#)
A : [Greffe Saint-Lambert](#)
Objet : Assemblée publique de consultation - insertion d'une nouvelle construction - 263, ELM
Date : 3 février 2021 18:13:09

Bonjour,

Il s'agit d'un beau projet et porteur pour le centre-ville de Saint-Lambert.

Je suis fortement en accord. Allez de l'avant.

Bonne journée

Steve

██████████
██████████

Consultation écrite présentée au conseil de ville de Saint-Lambert du 15 février 2021 portant sur la demande de dérogation mineure du 263 rue Elm

Tel que demandé par le conseil de ville, veuillez trouver ci-dessous les raisons qui appuient la conclusion, partagée par la majorité des membres du comité de consultation en urbanisme (CCU) de la municipalité lors de sa rencontre du 2 décembre 2020, de refuser d'accorder les dérogations mineures exigées par le requérant ou de poursuivre l'étude du dossier sous certaines considérations.

1. Absence de préjudice sérieux

Selon le règlement 2006-8 de notre ville sur les dérogations mineures : « *la dérogation ne peut être accordée que si l'application du règlement de zonage ou de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande* ». Or, le requérant, 9279-9618 Québec inc., n'a jamais fait la démonstration que la rentabilité de son projet serait compromise de quelques façons sans les dérogations mineures demandées.

Par ailleurs, le prix de vente de \$160,000.00 consenti par la ville lors de la cession du terrain et de l'immeuble à 9279-9618 Québec, en 2017, visait à compenser les coûts spécifiques associés aux travaux nécessaires de préservation et de restauration de l'immeuble patrimonial.

Les citoyens n'ont pas entendu les doléances financières du requérant mais ils savent que ce dernier peut bénéficier de subventions généreuses que le Ministère de la culture et des communications du Québec offre pour ce type de projet. Il faut aussi prendre conscience que ce requérant s'est offert le luxe de négocier pendant 5 ans les paramètres de son projet avec la ville alors que la plupart des entrepreneurs d'expérience auraient promptement réalisé un projet réglementaire afin de générer un maximum de rentabilité le plus tôt possible. Les faits observés, depuis 2016, à l'égard du comportement financier de 9279-9618 Québec inc. devraient-ils vous inquiéter ?

2. Manque d'acceptabilité sociale

Selon le règlement 2006-8 de notre ville sur les dérogations mineures : « *la dérogation ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété* ». Or, malgré leurs efforts de conciliation au fil des ans, leur écoute et leur empathie pour la réalisation d'un projet conforme aux règlements de la ville, tous les voisins s'opposent aux dérogations telles que demandées. Ils ont maintes fois expliqué que la hauteur de l'agrandissement (Atelier), le choix des matériaux de construction, l'empiètement prévu sur les marges de dégagement auront pour effet de nuire à la jouissance de leur propriété.

Ces citoyens ont nécessairement tous les droits de jouir de leur propriété, sachant que celle-ci et celle de leurs voisins (existants ou nouveaux) sont régis par l'ensemble des règlements d'urbanisme dûment adoptés par les représentants élus de la ville. Un voisin qui cherche à contourner les règles établies par le recours à une dérogation a nécessairement un devoir moral de tenter de minimiser les perturbations engendrées. Les faits observés, depuis 2016, à l'égard du comportement social de 9279-9618 Québec inc. devraient-ils vous inquiéter ?

Par ailleurs, les autres citoyens de Saint-Lambert ont déjà manifesté leurs inconforts et leurs désaccords à l'égard de la taille et de la volumétrie du projet, lors de la séance de consultation publique du 13 octobre 2016. C'est surtout ces aspects du projet, et les questions de stationnement et de bruit généré par les véhicules de livraison qui ont déplu aux citoyens. En ce sens, la décision du conseil de ville en séance extraordinaire du 13 octobre 2016 d'autoriser la demande de dérogation mineure et d'approuver le PIIA du 263 Elm semble en contradiction avec la somme des commentaires entendus en consultation publique et consignés au procès-verbal.

Nonobstant les résolutions adoptées en 2016, le nouveau projet, qui propose la démolition de l'ancienne église anglicane et la construction d'un bâtiment qui lui ressemble (plutôt que la restauration du bâtiment existant) accompagné d'un nouveau bâtiment qui devrait s'insérer dans la

Consultation écrite présentée au conseil de ville de Saint-Lambert du 15 février 2021 portant sur la demande de dérogation mineure du 263 rue Elm

trame bâtie patrimoniale existante, requiert encore l'autorisation de dérogations par les représentants élus de notre ville.

Les membres du CCU ont aussi exprimé, à plusieurs reprises au cours des 5 dernières années, au requérant que des ajustements s'avéraient nécessaires au niveau de la hauteur, de la volumétrie et de l'empiètement sur les marges afin de rendre le projet socialement acceptable.

Malgré beaucoup de patience de la part des membres du CCU et des membres du conseil de ville, 9279-9618 Québec inc. persiste à exiger des dérogations sans démontrer une volonté de comprendre et d'adresser les préoccupations de ses voisins et des officiers de notre municipalité.

Ainsi, peut-on conclure que ce projet rencontre les critères d'acceptabilité sociale généralement reconnus ?

3. Respect du plan d'urbanisme et de l'équité sociale

Selon le règlement 2006-8 de notre ville sur les dérogations mineures : « *la dérogation doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme* ». Or, tous les plans d'urbanisme de la ville, depuis plusieurs décennies, font précisément l'apologie du patrimoine bâti de notre ville et de la nécessité d'y investir nos efforts afin de conserver le caractère distinctif et exclusif de la trame bâtie de certaines sections de notre centre-ville.

Ainsi, le Répertoire du patrimoine immobilier du Québec a récemment publié l'inventaire des bâtiments patrimoniaux de Saint-Lambert où on retrouve notamment l'ancienne église anglicane, l'Église St-Barnabas et la Terrasse Williams (265-271 Elm). Ces deux derniers groupes de bâtiments étant les voisins du requérant, on s'aperçoit que l'ensemble forme un tout homogène par l'usage et la couleur de la brique. Une modification à cette homogénéité de la trame patrimoniale bâtie s'opposerait à la vision présentée aux plans stratégiques, aux plans d'urbanismes, et au PPU centre-ville récemment déposés ou existants.

On doit aussi se souvenir que de nombreux citoyens n'ont pas réussi à obtenir les dérogations mineures demandées à la ville et ont entrepris la réalisation de leur projet en effectuant des concessions et en ajustant leurs désirs à la réalité règlementaire pour le bien-être de leur voisinage, par respect pour la paix communautaire et par soucis du respect de nos lois et règlements.

La cohérence des décisions du CCU à travers les dossiers qui lui sont soumis s'avère une tâche difficile mais de première importance pour assurer l'adhésion des citoyens à la réglementation en place. Le traitement équitable de chaque citoyen, qu'il soit requérant ou qu'il soit voisin de ce dernier, doit demeurer la première préoccupation des membres du CCU et du conseil de la ville. Pourquoi les aspirations d'un citoyen/promoteur doivent-elles enfreindre la jouissance paisible de citoyens/contribuables/voisins qui se sont toujours conformés à la réglementation existante ? Existe-t-il deux classes de citoyens/contribuables et un déséquilibre dans l'attribution des privilèges économiques à chacun ? La perception que vos décisions soient inéquitables devrait-elle vous inquiéter ?

4. Dossier toujours incomplet = décision prématurée

Il faut vraiment reconnaître et apprécier l'indulgence et la patience des membres du CCU qui ont répété, à chaque dépôt de recommandation, depuis 2016, au requérant que le dossier présenté s'avérait incomplet et que la décision de « garder le dossier à l'étude » s'accompagnait de directives pour la suite du processus de décision. Le CCU a offert plusieurs opportunités à 9279-9618 Québec inc. de se conformer aux demandes d'ajustements et de déposer les compléments d'information requis pour la prise de décision. Mais le requérant a choisi d'ignorer l'essentiel des demandes du CCU, pour des raisons que nous ignorons par manque de justifications.

Consultation écrite présentée au conseil de ville de Saint-Lambert du 15 février 2021 portant sur la demande de dérogation mineure du 263 rue Elm

Voici les demandes du CCU qui demeurent, en date du 20 décembre 2020 (date du dernier compte rendu de réunion disponible sur le site internet de la ville), sans réponse adéquate :

- a. Un énoncé du requérant précisant la nature de l'usage ou de la vocation des espaces commerciaux qui se situeraient dans les divers locaux des bâtiments proposés;
- b. Le dépôt de « plans et documents exhaustifs » au service d'urbanisme de la ville puisque le dossier est jugé incomplet;
- c. Une mise-à-jour de la proposition du requérant qui présente un plan où *le pignon de la toiture de l'agrandissement (Atelier) donnant sur la rue Elm soit décentré de façon à s'harmoniser avec l'angle de l'Église St-Barnabas et ainsi éloigner la hauteur du faite de toit de l'agrandissement (Atelier) par rapport aux constructions voisines de la rue Elm;*
- d. Une mise-à-jour de la proposition du requérant qui présente un plan où *la pergola composée de boiseries ornementales recouvrant la terrasse sur le toit de l'agrandissement (Atelier) soit retirée;*
- e. Une mise-à-jour de la proposition du requérant qui présente un plan où *la récupération et l'intégration de composantes caractéristiques du bâtiment existant (ancienne église anglicane) se retrouvent aussi dans l'agrandissement (Atelier);*
- f. Un *document détaillé préparé par un architecte spécialisé en patrimoine et qui fournit des détails spécifiques pour encadrer la conservation des différents éléments architecturaux existants ou ayant existé à préserver tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'ancienne église anglicane;*
- g. Une mise-à-jour de la proposition du requérant qui présente *dès que possible au service d'urbanisme de nouveaux plans où la finition de l'escalier extérieur en projection arrière de l'agrandissement (Atelier) est révisée afin de s'intégrer davantage avec l'architecture du nouveau volume;*
- h. Une mise-à-jour de la proposition du requérant qui présente les détails demandés en ce qui a trait à *la collecte des déchets qui doivent se faire sur le côté de l'avenue Lorne afin de limiter toutes nuisances avec les voisins résidentiels ou institutionnels;*
- i. Une mise-à-jour de la proposition du requérant qui présente un plan où *les ouvertures proposées au niveau du mur latéral gauche donnant sur les constructions voisines de la rue Elm soient givrées afin de limiter les percées visuelles;*
- j. Le *dépôt d'un plan d'aménagement paysager préparé par un architecte paysagiste au service d'urbanisme, le plus tôt possible;*
- k. Une mise-à-jour de la proposition du requérant qui présente un plan où *les deux arbres matures en projection droite de l'ancienne église anglicane sont conservés.*

Il existe aussi d'autres aspects de ce projet qui méritent plus de précisions de la part du promoteur du projet ou du service d'urbanisme de la ville, à savoir :

- Des plans qui présentent clairement l'accès et l'entrée du stationnement souterrain puisque les images rendues disponibles aux citoyens pour les fins de cette consultation publique écrite, disponibles seulement sur le site internet de la ville, ne présentent pas cet élément du projet de façon suffisamment explicite. Cette omission indique-t-elle que le requérant s'apprête à présenter des demandes de dérogation additionnelles ? L'impact sur les voisins de la configuration de cet accès au stationnement souterrain n'a rien d'anodin. Les voisins ont-ils été consultés sur l'éventualité d'une voie d'accès pour véhicules roulants si proche de leur domicile ?
- Puisque le projet planifié impliquerait des travaux d'excavation importants à proximité des bâtiments patrimoniaux voisins (Terrasse Williams et Église St-Barnabas), quels types

Consultation écrite présentée au conseil de ville de Saint-Lambert du 15 février 2021 portant sur la demande de dérogation mineure du 263 rue Elm

d'assurances, de garanties ou de représentations le requérant est-il tenu d'offrir en gage de sa responsabilité pour dommages matériels ?

- Puisque le projet planifié impliquerait des travaux d'excavation importants à proximité de deux « zones d'intérêt archéologique » déjà identifiées aux plans de zonage de la ville, quels types d'encadrements le service d'urbanisme de la ville compte-t-il offrir ?
- Sachant que d'autres entrepreneurs immobiliers ont réalisé avec succès des projets répondants aux normes de certification LEED à Saint-Lambert, le requérant peut-il s'engager à concevoir son projet en fonction de ces mêmes normes ?
- Les composantes telles que : (1) un « mur rideau dont les meneaux seront en aluminium anodisé clair » et (2) des « panneaux de béton préfabriqués de type architectural, clair, lisse et de haute performance avec motifs »; doivent-elles faire l'objet d'autorisation subséquentes à la présente demande de dérogations mineures (i.e. approbation du permis de construction ou autres étapes de certification) ?

En résumé et en vertu de la quantité importante d'informations manquantes au dossier de 9279-9618 Québec inc., dont une partie a été présentée ci-dessus, on peut raisonnablement conclure que le projet du requérant n'est pas encore assez explicite pour que son appréciation puisse se faire à sa juste mesure. Prendre une décision sans qu'on veuille vous présenter l'information requise pour bien savoir et comprendre, c'est une situation qu'on vous a souvent imposée. Êtes-vous à l'aise avec ce mode de décision ?

5. De l'utilité d'une consultation publique

Il faut reconnaître que les circonstances particulières de cette consultation publique limitent notre capacité à communiquer et à échanger afin de trouver le chemin consensuel espéré par tous pour la réalisation de ce projet.

Les documents déposés sur le site internet de la ville en appui à la demande de dérogation mineure du requérant se résument à quelques images qui présentent les contours fragmentaires du projet. L'incohérence des images entre elles démontre que ce projet demeure un concept encore à l'étape préliminaire et qu'il demeure malléable. La qualité et la quantité de l'information disponible ne permettent pas vraiment d'articuler une question ou un commentaire utile.

Grâce à l'aide de citoyennes qui se soucient du patrimoine de notre ville depuis plus de 40 ans, j'ai pu prendre connaissance d'un dossier d'information cohérent et minutieusement consigné et apprécier le sens que cet espace patrimonial situé au 263 Elm donne à notre ville à travers le temps. Elles se souviennent de la première assemblée publique concernant la démolition de l'ancienne église anglicane en septembre 1989. Par respect pour leur implication citoyenne, par respect pour l'expression de nos préoccupations actuelles et par respect pour ceux qui se préoccuperont de notre futur, pourriez-vous nous fournir une information suffisante si vous désirez recueillir notre avis sur un projet ?

Les consultations publiques et le processus de communication qui les accompagnent ont une utilité sociale dans la mesure où les parties s'engagent dans un échange et partagent un objectif commun. Vous n'êtes pas obligés de suspendre la discussion aujourd'hui en procédant à l'adoption précipitée du PIIA et des dérogations mineures demandés. Vous pouvez ré-initier et poursuivre les échanges dans le but d'adhérer à un objectif commun menant à un projet socialement acceptable et plus profitable pour tous.

Caroline Derome

De : [Luc Fréchette](#)
A : [Greffé Saint-Lambert](#)
Objet : Consultation 263 Elm
Date : 4 février 2021 11:34:11

Bonjour,

Je suis résident du 271 Elm et voici mes commentaires en tant que résident du secteur du « village » dans un premier temps et ensuite comme voisin du futur projet:

D'un point de vue de résidents du Village:

- Le taux d'inoccupation des locaux commerciaux semble alarmant dans le Village et même dans St-Lambert dans son ensemble, dans un contexte de pandémie en plus, en quoi l'augmentation de l'offre commerciale est pérenne pour la Ville et ses résidents?
- Il est dommage que la vision de cet espace ne fasse pas partie d'un plan global sur les services du Village pour les résidents du secteur et pour une attraction élargie. Quelle est la pérennité souhaitée du secteur du Village, quels sont les enjeux des commerçants, quels sont les besoins des résidents, comment valoriser cet espace et l'ensemble du village pour les bénéfices les plus optimaux en termes de revenus pour la Ville et les services aux citoyens et voir même l'économie du secteur.
- Bien que le Temple fait partie du patrimoine, cet édifice semble être beaucoup plus un fardeau qu'un patrimoine enrichissant dans le contexte d'aujourd'hui et demain. Les coûts de restauration et la capacité d'utilisation de cet espace sont à mon sens beaucoup trop limitatifs, ce qui force la construction d'un nouvel édifice annexé disproportionné (selon le plan actuel) et sans aucune harmonie avec le secteur. Dans ce cas-ci, je crois que le patrimoine devrait être retiré pour permettre une liberté de vision plus ancrée dans les besoins de demain.
- De plus, la proposition actuelle n'apporte aucune réelle valeur pour les résidents et les engagements sont faibles. Certes, certains commerçants pourront bénéficier des dépenses des travailleurs, mais le seul grand bénéficiaire me semble être le propriétaire de l'édifice.
- Le secteur du Village est à mon sens exceptionnel en termes de localisation dans un milieu urbain, de qualité de vie, de richesse patrimoniale. Donc à qui devrait bénéficier cet espace, des résidents ou des travailleurs passager? Qu'est-ce qui sera plus pérenne tel que mentionné ci-haut? L'ajout de services, l'ajout de résidences?

D'un point de vue de voisin du projet proposé actuellement:

- Tel que mentionné ci-haut, la conservation du temple semble forcée une utilisation extrême de l'espace disponible au détriment de la qualité de vie des voisins (ex:la pollution sonore, la sécurité des piétons, l'intimité des cours, la disponibilité de stationnement sur rue, etc)
- J'aurais souhaité une proposition qui est plus respectueuse des cours arrières des résidents voisins, pourquoi ne pas mettre l'entrée au garage sur Elm directement ou Lorne, le nombre de place de stationnement semblent trop faibles, le quai de chargement côté Lorne serait plus favorable pour bloquer la pollution sonore, l'emplacement des déchets, etc. La Ville nous laisse avec les inconvénients sans égards et sans respect d'avoir une harmonie dans la cohabitation.
- À quoi bon conserver nos résidences de Elm au patrimoine alors que l'édifice de Bell et le nouvel édifice ne seront pas en harmonie avec le secteur. On vit avec les choix du passé, mais pas obligé de répéter les mêmes actions détachées.

En bref, il y a une proposition sur la table pour enfin "régler" le dossier du temple maçonnique, mais on semble sauter sur l'occasion sans réelles réflexions, plan global et par fatigue, on semble céder à une proposition qui bénéficie un minimum de personnes plutôt que l'inverse. Cette proposition est à mon sens très décevante ou du moins, j'aimerais que la Ville me démontre la valeur par rapport à d'autres scénarios. Le Village a probablement une qualité de vie parmi les plus riches en milieu urbain et de sa localisation en Amérique du Nord, c'est dommage de constater qu'il n'y a pas de plan global.

Merci

Luc Fréchette



De : [Urbanisme Saint-Lambert](#)
A : [Greffé Saint-Lambert](#)
Objet : TR: Demande d'information
Date : 4 février 2021 16:47:39
Pièces jointes : [image007.png](#)
[image009.png](#)

Bonjour,

Voici une demande devant être soumise avec les dossiers de consultation publique.

Bonne journée.



Mélanie Gagnon

Préposée aux permis
Téléphone: 450 466-3889, poste 3379
Melanie.Gagnon@saint-lambert.ca

35, rue Aberdeen
Saint-Lambert (Québec) J4P 1R5
www.saint-lambert.ca



Horaire spécial

Comme exigé par le gouvernement afin d'aider collectivement à la diminution du nombre de cas de COVID-19, l'hôtel de ville et le Service de l'urbanisme, des permis et de l'inspection sont présentement fermés au public. Les services sont offerts à distance, par téléphone ou par courriel, jusqu'au 7 février inclusivement.

De : Urbanisme Saint-Lambert <Urbanisme@saint-lambert.ca>

Envoyé : 4 février 2021 15:41

À : Info Internet <Info.Citoyens@saint-lambert.ca>

Objet : RE: Demande d'information

Allô Camille,

Pour ton information, pour le processus de consultation publique, les commentaires et discussions se font par le biais du greffe.

Bonne journée.



Mélanie Gagnon

Préposée aux permis
Téléphone: 450 466-3889, poste 3379
Melanie.Gagnon@saint-lambert.ca

35, rue Aberdeen
Saint-Lambert (Québec) J4P 1R5
www.saint-lambert.ca



Horaire spécial

Comme exigé par le gouvernement afin d'aider collectivement à la diminution du nombre de cas de COVID-19, l'hôtel de ville et le Service de l'urbanisme, des permis et de l'inspection sont présentement fermés au public. Les

services sont offerts à distance, par téléphone ou par courriel, jusqu'au 7 février inclusivement.

De : Info Internet <Info.Citoyens@saint-lambert.ca>

Envoyé : 4 février 2021 14:16

À : 'claudette.gagnon6@gmail.com' <[claudette.gagnon6\[REDACTED\]](mailto:claudette.gagnon6[REDACTED])>

Cc : Urbanisme Saint-Lambert <Urbanisme@saint-lambert.ca>

Objet : RE: Demande d'information

Bonjour Mme Gagnon,

J'accuse la réception de votre message. J'achemine plutôt votre demande au Service de l'urbanisme, des permis et de l'inspection qui sera, je crois, davantage en mesure de vous répondre à ce sujet.

Pour toute autre demande à ce sujet ou pour obtenir un suivi, merci de communiquer avec eux au Urbanisme@saint-lambert.ca ou au 450 466-3277.

Cordialement,



Camille Rochon
Service aux citoyens

450 672-4444

info-citoyens@saint-lambert.ca

55, avenue Argyle

Saint-Lambert (Québec) J4P 2H3

www.saint-lambert.ca



*****Horaire spécial*****

Comme exigé par le gouvernement afin d'aider collectivement à la diminution du nombre de cas de COVID-19, l'hôtel de ville et le Service de l'urbanisme, des permis et de l'inspection sont présentement fermés au public. Les services sont offerts à distance, par téléphone ou par courriel. Pour tous les détails, [cliquez ici](#).

-----Message d'origine-----

De : communications@saint-lambert.ca [<mailto:communications@saint-lambert.ca>]

Envoyé : 4 février 2021 12:00

À : Info Internet <Info.Citoyens@saint-lambert.ca>

Objet : Demande d'information

Soumis le Jeudi 4 Février 2021 - 11:59

La personne suivante a soumis une demande d'information à la Ville de Saint-Lambert :

Prénom et nom: Claudette Gagnon

Adresse: [REDACTED]

Téléphone: [REDACTED]

Courriel: [REDACTED]

Raison de votre message: Autre

Votre message:

Bonjour, Veuillez transmettre au service de Greffe.

J'ai trois questions et commentaires pour la consultation publique sur le nouveau projet Elm-Lorne.

Pourquoi est-ce que cette construction laisse-t-elle si peu de place aux espaces verts?

Il y a deux grands espaces terrasses qui pourraient être réduits et inclure les arbres dans un espace plus grand augmentant leurs chances de survie et le gazon judicieusement être remplacé par des plantes mellifères ou comestibles?

Pourquoi ,(étant donné que c'était prévu pour un marché) n'a t-on pas envisagé d'aménager un toit vert potager?

Documentation pertinente:

Je souhaite obtenir un suivi: Oui

Pour visualiser tous les détails de cette demande, cliquez sur le lien suivant :

<https://www.saint-lambert.ca/fr/node/1108/submission/61294>

Consultation écrite présentée au conseil de ville de Saint-Lambert du 15 février 2021 portant sur la demande d'approbation du PIIA du 263 rue Elm

Tel que demandé par le conseil de ville pour son assemblée publique de consultation écrite, veuillez trouver ci-dessous les questions qui méritent une réponse avant de procéder à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) déposé pour le 263 Elm.

1. En vertu de l'article 2.1b) du *Règlement concernant les PIIA de St-Lambert*, les documents reçus qui accompagnent la demande d'approbation sont-ils suffisamment clairs pour vous assurer une parfaite compréhension du projet ?
2. En vertu de l'article 2.3 du *Règlement concernant les PIIA de St-Lambert*, le requérant vous a-t-il remis un exposé écrit qui présente comment son projet respecte les objectifs du règlement et qui souligne quelles caractéristiques ont été intégrées à son projet pour satisfaire aux critères d'évaluation ?
3. En vertu de l'article 2.5 du *Règlement concernant les PIIA de St-Lambert*, le requérant vous a-t-il remis un tracé complet du réseau de circulation automobile qui mène au stationnement souterrain et un calendrier de mise en œuvre de chaque des composantes du plan ?
4. En vertu de l'article 2.8 du *Règlement concernant les PIIA de St-Lambert*, l'autorité compétente de la ville peut-elle certifier que toutes les formalités du règlement ont été suivies, que tous les documents ont été fournis et que le projet est conforme au plan d'urbanisme ? Juge-t-elle que d'autres informations pertinentes devraient être soumises au conseil municipal ?
5. En vertu de l'article 2.9 du *Règlement concernant les PIIA de St-Lambert*, quel est le contenu de l'avis rendu par le comité consultatif d'urbanisme de Saint-Lambert sur le projet soumis pour approbation au conseil municipal ?
6. En vertu de l'article 2.11.b du *Règlement concernant les PIIA de St-Lambert* et de la réglementation qui encadre les consultations publiques au Québec, quels documents doivent être diffusés aux citoyens pour leur permettre d'apprécier et d'évaluer ce projet ?
7. En vertu de l'article 3.1.a, 3.1.b et 3.1.f du *Règlement concernant les PIIA de St-Lambert*, le projet se concrétise-t-il de façon harmonieuse en respectant les orientations et objectifs d'aménagement poursuivis par la ville ? Le projet respecte-t-il les dispositions générales et spécifiques des règlements d'urbanisme de notre ville, notamment en matière de préservation du patrimoine bâti ? Les constructions à être érigées constituent-elles un ensemble visuellement intégré ?
8. En vertu de l'article 3.1.g, 3.1.h et 3.1.i du *Règlement concernant les PIIA de St-Lambert*, les caractéristiques architecturales de l'Atelier s'harmonisent-elles avec les dominantes observées sur le territoire de la ville ? Le projet d'insertion et d'agrandissement se fait-il en harmonie avec le milieu et tient-il compte du caractère et des lignes de force de l'environnement immédiat ? Les matériaux de revêtement, particulièrement les panneaux de béton préfabriqués avec motifs, sont-ils associés, par leur nature et leur couleur, à ceux qui caractérisent la municipalité ?
9. En vertu de l'article 3.2.b et 3.2.c du *Règlement concernant les PIIA de St-Lambert*, les marges avant et latérales des bâtiments à construire se situent-elles entre les marges des constructions adjacentes ou avoisinantes ?

**Consultation écrite présentée au conseil de ville de Saint-Lambert du 15 février 2021
portant sur la demande d’approbation du PIIA du 263 rue Elm**

10. En vertu de l’article 3.3.a et 3.3.b du *Règlement concernant les PIIA de St-Lambert*, les constructions prévues, dans leur échelle, leurs lignes et leurs angles, reflètent-elles le caractère du milieu bâti du secteur et s’intègrent-elles harmonieusement à leur environnement ? Le gabarit de ces constructions s’apparente-il à la typologie observable du secteur ?
11. En vertu de l’article 3.3.d du *Règlement concernant les PIIA de St-Lambert*, les matériaux de revêtement prévus s’apparentent-ils, par leur nature, leur texture, leurs dimensions unitaires et leur couleur, aux matériaux traditionnellement utilisés dans l’architecture de Saint-Lambert ? Les panneaux de béton préfabriqués avec motifs figurent-ils à la liste des matériaux traditionnels ou acceptés par la ville ?
12. En vertu de l’article 3.5.a du *Règlement concernant les PIIA de St-Lambert*, le projet recherche-t-il l’intégration des volumes et des formes architecturales ainsi que des couleurs et des types de matériaux de revêtement par rapport à son environnement ? La façade de l’Atelier par son traitement extérieur et ses composantes architecturales s’harmonise-t-elle avec les autres façades afin de créer un volume équilibré ? Certaines composantes de l’ancienne église anglicane sont-elles récupérées ou intégrées dans le bâtiment inséré (l’Atelier) ?
13. En vertu de l’article 3.5.c.vi du *Règlement concernant les PIIA de St-Lambert*, le projet prévoit-il un espace suffisant pour le stockage de la neige en ce qui a trait aux terrains contigus, notamment le terrain voisin de la rue Elm et celui de l’Élise St-Barnabas ?
14. En vertu de l’article 3.8.a du *Règlement concernant les PIIA de St-Lambert*, l’insertion envisagée (l’Atelier) s’établit-elle en rapport direct avec le milieu bâti environnant et avec le paysage de la rue, particulièrement en termes de gabarit, de forme et de couleur ? Ce projet reflète-t-il l’architecture dominante du cadre bâti ?
15. En vertu de l’article 3.8.b du *Règlement concernant les PIIA de St-Lambert*, le projet soumis respecte-t-il les critères de préservation de la physionomie et du caractère spécifique du bâtiment patrimonial ?

À plusieurs égards, ce projet de PIIA ne semble pas répondre aux objectifs et aux critères énoncés au règlement prévus à cet effet. L’adoption de ces plans pourrait créer un précédent qui compliquerait la gestion des demandes subséquentes et qui pourrait nuire à la réputation de Saint-Lambert en matière de cohérence des décisions rendues selon le requérant.

Il faut se rappeler que de nombreux citoyens n’ont pas obtenu l’approbation du PIIA souhaité et ont entrepris la réalisation de leur projet en effectuant des concessions et en ajustant leurs désirs à la réalité réglementaire pour le bien-être de leur voisinage, par respect pour la paix communautaire et par souci de se conformer aux lois et règlements.

Caroline Derome - [REDACTED]
5 février 2021

De : [Jill Lacoursiere](#)
A : [Greffes Saint-Lambert](#); [Mairie Saint-Lambert](#)
Cc : [Le Chatelier, Francis](#); [Glorieux, Philippe](#); [Rodrigue, Bernard](#); [Bourgoin, Julie](#); [Blancquaert, Loic](#); [Marcotte, Brigitte](#); [Bowles, David](#); [Desaulniers, France](#)
Objet : PIIA 263 Elm
Date : 6 février 2021 14:58:46

Re: https://www.saint-lambert.ca/sites/default/files/1-01-avis_public_pour_le_greffe_piiia_-_insertion_nouvelle_construction_263_elm.pdf

Bonjour à vous toutes et vous tous,

Je suis ce dossier depuis 1990, et même avant, parce que le Comité de démolition et le Conseil municipal ont voté pour refuser la démolition de cette ancienne église anglicane en 1987.

Les Conseils municipaux subséquents ont invité des organismes et des promoteurs à faire des propositions pour ce bâtiment, sans résultat assez convaincant pour rationaliser les utilisations proposées, i.e. sans trop d'investissement municipal ponctuel ou annuel.

La proposition de Max Dubois en 2016 était le meilleur depuis longtemps, mais je trouve que l'échelle et l'intégration architecturale sont déplorables. Je crois que le projet sera acceptable pour beaucoup plus de gens, si on enlève une étage et si on fait une restauration au lieu d'une déconstruction de la partie église.

J'aimerais proposer deux options d'action:

Plan A: Je crois qu'il existe des programmes gouvernementaux pour subventionner des bâtiments **patrimoniaux**. Est-ce que la Ville peut aider à obtenir des argents pour compenser cette étage de moins. Je ne sais pas les conditions pour la demande, mais on peut participer comme ville en partenariat avec le secteur privé, si nécessaire.

Plan B: Je serais prête à faire un don de 1000\$ sur 5 ans comme j'ai fait pour l'agrandissement de la bibliothèque municipale, pour un projet semblable qui peut aussi compenser cette étage de moins. Une levée de fonds avec une image d'un projet amélioré. Crowd funding...les citoyens seront prêts à appuyer un plus beau projet. Un défi d'une année peut être lancé.

Je vous invite de consulter quelques architectes Lambertois pour améliorer le projet proposé. On a attendu déjà 34 ans, on peut attendre une autre année pour trouver un projet qui ne déguisera pas ce beau secteur, et qui respecterait les voisins-citoyens qui opposent le projet actuel.

J'aimerais participer à votre consultation publique si possible.

Merci d'avance, et bonne réflexion.
Stay safe.

Jill Lacoursière

De : jlnmeunier@gmail.com
A : [Greffe Saint-Lambert](#)
Objet : Réponse du voisinage - Réfection de l'Ancienne Église Anglicane – 263 rue Elm, Saint-Lambert
Date : 7 février 2021 11:04:44
Pièces jointes : [1ere Lettre Richard Boulet et CCU - 263 rue ELM - Temple maconnique 25-08-2020.pdf](#)
[2e Lettre Richard Boulet et CCU - 263 rue ELM - Temple maconnique 01-12-2020.pdf](#)
[proces-verbal-CCU-2-decembre-2020 \(1\).pdf](#)
Importance : Haute

Bonjour à tous,

J'habite au [REDACTED].

Je fais suite à la lecture du PV daté du 2 décembre 2020 (ci-joint) dans le cadre du projet de Réfection (démolition) de l'Ancienne Église Anglicane à St-Lambert. Plus particulièrement concernant « l'Analyse du 2 décembre » et les « Considérant » apparaissant aux pages 8 à 15 du PV.

Je fais également suite aux deux lettres précédentes (ci-jointes) transmises par le voisinage immédiat qui semblent avoir été balayées de la main sous prétexte « d'un rayonnement dépassant le voisinage immédiat. »

Vraiment ? Au bénéfice de qui ?

L'argument d'un préjudice sérieux pour le promoteur est loufoque, au mieux. Évidemment que de ne pas permettre des dérogations mineures causera un préjudice à celui qui les demande! Ce n'est pas ça le critère à considérer ni le fardeau à rencontrer dans le contexte de ce projet et considérant son historique. Ce dernier connaissait très bien les coûts associés au projet avant l'achat de celle-ci. En fait, les contraintes patrimoniales étaient alors encore plus grandes ! Le CCU se trouve incidemment, dans sa pondération à considérer le préjudice financier du promoteur comme étant plus important que le préjudice du voisinage immédiat en le justifiant par un rayonnement commercial obscure qui n'a fait l'objet, à notre connaissance d'aucune étude/sondage/analyse à cet égard. Avec respect, c'est aussi aberrant qu'injustifié. Le trouble de voisinage (976 C.C.Q.) est indéniable.

Une dérogation n'est plus mineure lorsqu'elle est accompagnée d'une dizaine d'autres, depuis 2016. Elles ne sont plus mineures non plus lorsqu'elles contreviennent directement au Plan d'urbanisme quant aux enjeux, objectifs et orientations architecturales/historiques du Noyau villageois et plus largement de la Ville. Un simple survol de ce Plan démontre à quel point ce projet ne fait aucun sens.

La majorité des résidents semble avoir conclu ainsi. Il serait peut-être temps que les décideurs en fassent de même.

Merci.

Salutations.

Julien Meunier

De : Julien Meunier <jlnmeunier>

Envoyé : 1 décembre 2020 20:22

À : urbanisme@saint-lambert.ca; Boulet, Richard <richard.boulet@saint-lambert.ca>; philippe.glorieux@saint-lambert.ca; Julie.Larose@saint-lambert.ca; brigitte.marcotte@saint-lambert.ca

Cc : Brian.perron; loic.blancquaert@saint-lambert.ca; bernard.rodrique@saint-lambert.ca; francis.le-chatelier@saint-lambert.ca; julie.bourgoin@saint-lambert.ca; david.bowles@saint-lambert.ca; france.desaulniers@saint-lambert.ca; mairie@saint-lambert.ca; direction.generale@saint-lambert.ca

Objet : Re: Réponse du voisinage - Réfection de l'Ancienne Église Anglicane – 263 rue Elm, Saint-Lambert

Bonjour à tous,

Veuillez trouver ci-joint une lettre (2e) vous étant adressée.

Salutations.

Le mar. 25 août 2020, à 23 h 29, Julien Meunier <jlnmeunier> a écrit :

Bonjour à tous,

Veuillez trouver ci-joint une lettre vous étant adressée relativement au projet mentionné en objet.

Sincères Salutations.

--

Julien Meunier

--

Julien Meunier

VILLE DE SAINT-LAMBERT
PROCÈS VERBAL – COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

CCU-201202-03

Requérant : M. Stéphane Boivin, président de l'entreprise 9279-9618 Québec inc., nouveau propriétaire de l'immeuble

Adresse : 263, rue Elm

Objet : Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et dérogations mineures

Projet : Démolition (déconstruction), reconstruction et agrandissement de la première église anglicane

Demande

M. Stéphane Boivin, président de la compagnie 9279-9618 Québec inc. et propriétaire du 263, rue Elm, soit la première église anglicane, désire démolir, reconstruire et agrandir le bâtiment existant.

La première église anglicane a été érigée vers 1884. Elle a été cédée aux francs-maçons en 1928, puis à la Ville en 1999. Cette construction a fait l'objet d'un règlement pour sa citation en 2000 en vertu des dispositions de la *Loi sur les biens culturels*.

Les membres du CCU ont étudié un premier projet en juin 2016. Voici les commentaires recueillis lors de la rencontre :

▪ **Projet au 263, rue Elm (Église anglicane)**

Un projet préliminaire d'agrandissement a été soumis aux membres du comité consultatif d'urbanisme. Les membres du conseil municipal ont également étudié ce projet en parallèle.

Le document comporte une volumétrie pour un agrandissement projeté avec son implantation proposée. Il permet de valider quels sont les éléments qui dérogent à la réglementation.

L'objectif principal étant de mettre en valeur la première église anglicane, tous s'entendent pour dire que l'agrandissement doit laisser plus de place à l'église avec un recul plus important de la rue Elm, qui dégagerait aussi les maisons de deux étages, à la gauche du terrain. Dans ce même ordre d'idées, la marge latérale gauche de 3 mètres doit être respectée.

La hauteur de l'agrandissement doit être réduite le plus possible afin qu'il soit moins imposant et qu'il fasse en sorte d'augmenter la différence de hauteur avec l'église St-Barnabas.

La volumétrie de l'agrandissement devrait être réalisée de façon à réduire la massivité architecturale, particulièrement pour le demi-étage faisant office de 4^e étage. Le projet doit démontrer une sensibilité particulière pour la mise en valeur de la première église anglicane.

Un second projet a été étudié par les membres du CCU lors de la rencontre d'août 2016. Voici la résolution qui fut alors adoptée :

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme du 16 août 2016

- CONSIDÉRANT *le projet de transformation de la première église anglicane, bâtiment cité par la Ville selon les dispositions de la Loi sur les biens culturels;*
- CONSIDÉRANT QU' *en cédant l'immeuble, la Ville demande la restauration de l'ancienne église anglicane qui nécessite beaucoup de travaux;*
- CONSIDÉRANT QUE *le projet de restauration de l'ancienne église anglicane vise à protéger et à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine;*
- CONSIDÉRANT QUE *la réglementation permet trois étages et demi dans la zone CB-3 et qu'il est très difficile de construire ce nombre d'étages sans dépasser la hauteur de 12 mètres autorisée dans cette zone;*
- CONSIDÉRANT QUE *le projet d'agrandissement est conforme aux objectifs et critères de la réglementation sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;*
- CONSIDÉRANT QUE *les escaliers arrière sont nécessaires au respect du Code de construction en vigueur et à la livraison pour le commerce au détail;*
- CONSIDÉRANT QUE *les propriétaires voisins seront consultés préalablement à la rencontre du conseil municipal du 19 septembre prochain;*
- CONSIDÉRANT QUE *les couleurs sur l'ancienne église doivent être un peu plus variées que les différentes teintes de gris proposées;*

*Les membres du comité consultatif d'urbanisme recommandent au conseil municipal, **d'accorder** les dérogations mineures telles que demandées, **d'accepter** le projet de P.I.I.A. à la condition suivante :*

- *Les couleurs sur l'ancienne église anglicane doivent être revues pour être moins grises. Elles seront présentées au C.C.U.*

***d'exempter** la fourniture des cases de stationnement, selon les dispositions prévues à l'article 7.1 du règlement de zonage.*

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Suite à cette recommandation, le conseil municipal a accepté le projet en adoptant les résolutions 2016-10-245 et 2016-10-246.

Un troisième projet a été étudié par les membres du CCU lors de la rencontre de juin 2020. Voici la résolution qui fut alors adoptée :

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme du 4 juin 2020

- CONSIDÉRANT QUE le projet PIIA est déposé pour obtenir une orientation de la part des membres du CCU;
- CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à déconstruire, reconstruire et agrandir le bâtiment situé au 263, rue Elm, communément appelé « Temple maçonnique », construit vers 1884;
- CONSIDÉRANT QUE le projet est dérogatoire sur plusieurs points et que des dérogations mineures devront être octroyées dans le cadre du projet;
- CONSIDÉRANT QU' en 2016, le conseil municipal, après consultation publique, a étudié et accepté un projet de PIIA comportant des dérogations mineures;
- CONSIDÉRANT QUE la construction à l'étude a fait l'objet d'un règlement pour sa citation en 1999 en vertu des dispositions de la Loi sur les biens culturels;

Les membres du CCU donnent l'**orientation** suivante :

Le projet devrait démontrer une sensibilité particulière pour la mise en valeur de la première église anglicane. Le projet de 2016 a été analysé en fonction de la conservation et de la préservation de l'église anglicane;

L'agrandissement proposé devrait être davantage en recul par rapport à la rue Elm afin de mettre en valeur l'ancienne église anglicane;

Un dégagement supplémentaire devrait être proposé avec l'église St-Barnabas. La création d'un espace vert entre le projet et l'église St-Barnabas et la création d'un passage en transparence unissant la rue Elm à cet espace vert, favoriseraient la création d'un espace public de qualité. Le projet proposé fait dos à cet espace vert, alors qu'il devrait contribuer à sa valorisation afin de créer un espace public de qualité;

L'intention, en 2016, de déposer le projet sur un piédestal avec un muret permettait de mettre en valeur l'immeuble, valoriser la terrasse et également d'interagir avec les passants. Une interaction sociale importante entre le milieu bâti et la rue est essentielle pour accorder des dérogations mineures au niveau des marges de recul;

Des détails supplémentaires devraient être fournis concernant l'usage du rez-de-chaussée. L'usage proposé devrait être public et être en lien direct avec la rue afin de créer une interaction avec l'espace extérieur;

Le projet devrait s'inspirer davantage du projet initialement accepté en 2016, notamment au niveau de la volumétrie, des couleurs et des détails architecturaux. Le projet accepté en 2016 était beaucoup plus léger et moins austère. Le choix de matériaux très foncés (toitures, fenêtres, éléments architecturaux, etc.) ne respecte pas l'architecture d'origine du bâtiment et rend le nouveau volume très lourd et massif. De plus, la couleur noire dominante du projet augmente l'effet d'îlot de chaleur et s'inscrit peu avec la volonté d'un développement durable pour la Ville de Saint-Lambert;

Les membres du CCU n'ont pas d'objection avec une dérogation mineure pour une hauteur totale du nouveau bâtiment à 15,5 mètres. Toutefois, la volumétrie de l'agrandissement devrait être réalisée de façon à réduire la massivité architecturale, particulièrement pour le demi-étage (mezzanine) faisant office de 5^e étage. La mezzanine devrait être retirée du projet afin de simplifier la volumétrie et conserver une volumétrie plus légère, similaire au projet de 2016;

L'entrée principale donnant sur l'avenue Lorne devrait être retravaillée en s'inspirant de celle présentée en 2016. L'architecture moderne proposée s'intègre peu avec la volumétrie de l'ancienne église. L'option d'entrée principale proposée en 2016 se voulait beaucoup plus sensible à plusieurs niveaux;

La récupération et la réintégration d'éléments du bâtiment d'origine devraient être davantage incluses dans le projet. Un inventaire détaillé des éléments d'architectures à récupérer devrait être établi par une firme experte en la matière. De plus, un architecte spécialisé en patrimoine devrait être consulté afin d'établir les conditions de la déconstruction et la reconstruction de l'église;

Les panneaux de béton préfabriqués ne sont pas un des matériaux de parement autorisés selon le Règlement de zonage 2008-43. Pour tout bâtiment principal non résidentiel dans une zone autre que résidentielle, le revêtement de chacune des façades doit être constitué à 60 % de pierre, de brique ou de bloc de béton architectural. Le reste peut être de stuc, de bois ou d'acier émaillé ou plastifié.

Afin d'analyser le projet dans son ensemble, il est nécessaire de présenter un dossier plus complet lors d'une prochaine rencontre du CCU. Des détails supplémentaires devront être fournis, notamment concernant le choix des matériaux, le pourcentage de maçonnerie par élévation, l'empiètement précis du bâtiment dans les marges, le calcul du nombre de cases de stationnement en fonction des usages prévus, l'aménagement paysager, etc.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Un quatrième projet a été étudié par les membres du CCU lors de la rencontre d'août 2020. Voici la résolution qui fut alors adoptée :

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme du 26 août 2020

- | | |
|------------------------|--|
| CONSIDÉRANT | <i>le projet PIIA qui consiste à déconstruire, reconstruire et agrandir le bâtiment situé au 263, rue Elm construit vers 1884;</i> |
| CONSIDÉRANT QU' | <i>un dossier pour obtenir une orientation de la part des membres du CCU a été déposé lors de la rencontre du CCU du 4 juin 2020;</i> |
| CONSIDÉRANT QUE | <i>la construction à l'étude a fait l'objet d'un règlement pour sa citation en 1999 en vertu des dispositions de la Loi sur les biens culturels;</i> |
| CONSIDÉRANT QUE | <i>le projet est dérogatoire sur plusieurs points et que des dérogations mineures devront être octroyées dans le cadre du projet;</i> |
| CONSIDÉRANT QU' | <i>en 2016, le conseil municipal, après consultation publique, a étudié et accepté un projet de PIIA comportant des dérogations mineures;</i> |

VILLE DE SAINT-LAMBERT
PROCÈS VERBAL – COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures initialement acceptées en 2016 ne sont plus effectives considérant les modifications au niveau du projet;*
- CONSIDÉRANT QUE la majorité des voisins immédiats consultés dans le cadre de la demande de dérogations mineures ont mentionné que l'octroi des dérogations, telles que demandé, porte atteinte à la jouissance de leur droit de propriété;*
- CONSIDÉRANT QUE le nouveau projet déposé ne respecte pas les recommandations du CCU du 4 juin 2020;*
- CONSIDÉRANT QUE le revêtement extérieur proposé en panneaux de béton préfabriqué architectural rend ce grand bâtiment plutôt austère;*
- CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé devrait être davantage en recul par rapport à la rue Elm afin de mettre en valeur la première église anglicane;*
- CONSIDÉRANT QU' un effort supplémentaire devrait être fait afin de mettre l'église St-Barnabas en valeur;*
- CONSIDÉRANT QUE la volumétrie proposée donne l'impression de deux bâtiments détachés, et que l'agrandissement proposé s'intègre peu avec le volume de l'église existante;*
- CONSIDÉRANT QUE l'église existante est démolie et reconstruite avec une implantation différente, et que dans ce sens, un effort devrait être fait afin de mettre en valeur le volume de l'église;*
- CONSIDÉRANT QUE la volumétrie devrait être simplifiée afin d'être moins imposante et ressembler à la volumétrie proposée dans le projet de 2016;*
- CONSIDÉRANT QUE l'entrée principale donnant sur l'avenue Lorne devrait être retravaillée davantage en s'inspirant de celle présentée en 2016;*
- CONSIDÉRANT QUE les avant-toits donnant sur l'avenue Lorne ne doivent pas empiéter sur le terrain de la ville;*

*Les membres du comité consultatif d'urbanisme décident **de conserver le projet à l'étude** et demandent des modifications selon les considérants mentionnés plus haut.*

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Un cinquième projet a été étudié par les membres du CCU lors de la rencontre du 3 novembre 2020. Voici la résolution qui fut alors adoptée :

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme du 3 novembre 2020

- CONSIDÉRANT le projet PIIA qui consiste à déconstruire, reconstruire et agrandir le bâtiment situé au 263, rue Elm construit vers 1884;*

VILLE DE SAINT-LAMBERT
PROCÈS VERBAL – COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- CONSIDÉRANT QUE toute construction doit, dans son échelle, ses lignes et ses angles, refléter le caractère du milieu bâti du secteur et de s'intégrer harmonieusement à son environnement;*
- CONSIDÉRANT QUE la construction à l'étude a fait l'objet d'un règlement pour sa citation en 1999 en vertu des dispositions de la Loi sur les biens culturels, permettant d'assurer la sauvegarde et la mise en valeur de l'immeuble;*
- CONSIDÉRANT QUE le dossier à l'étude est conditionnel à l'étude et à l'acceptation du comité de démolition;*
- CONSIDÉRANT QU' en 2016, le conseil municipal, après consultation publique, a étudié et accepté un projet de PIIA comportant des dérogations mineures;*
- CONSIDÉRANT QUE le nouveau projet est dérogatoire sur plusieurs points et que des dérogations mineures devront être octroyées au niveau de l'implantation du bâtiment, de la hauteur du bâtiment, du nombre d'étages ainsi que de la matérialité;*
- CONSIDÉRANT QUE les voisins immédiats consultés dans le cadre de la demande de dérogations mineures présentée au CCU du 26 août 2020 ont mentionné que l'octroi des dérogations, telles que demandé, porte atteinte à la jouissance de leur droit de propriété;*
- CONSIDÉRANT QUE les corrections apportées au projet en revue s'inspirent en grande partie du PIIA approuvé par le conseil municipal en 2016;*
- CONSIDÉRANT QUE le revêtement extérieur proposé en panneaux de béton préfabriqué devra faire l'objet d'une dérogation mineure considérant que l'article 4.7 e) du Règlement de zonage 2008-43, mentionne que le revêtement de chacune des façades doit être constitué à 60 % de pierre, de brique ou de bloc de béton architectural;*
- CONSIDÉRANT QUE la création d'un passage en transparence unissant la rue Elm à l'espace vert appartenant à l'église St-Barnabas, et ce, en relocalisant l'espace technique et l'escalier menant au sous-sol, favoriserait le lien avec un espace de qualité;*
- CONSIDÉRANT QUE le pignon de la toiture de l'agrandissement (Atelier) donnant sur la rue Elm devrait être centré et symétrique tel que le projet accepté par le conseil municipal en 2016, et ce, tout en s'harmonisant avec l'angle des pentes de toit de l'ancienne église anglicane;*

VILLE DE SAINT-LAMBERT
PROCÈS VERBAL – COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- CONSIDÉRANT QUE la pergola composée de boiseries ornementales recouvrant la terrasse sur le toit de l'agrandissement (Atelier) devrait être retirée afin d'alléger le volume et d'harmoniser la forme de toit de la section donnant sur rue du nouveau volume avec les constructions voisines de la rue Elm;*
- CONSIDÉRANT QUE lorsqu'un projet de construction est prévu en accompagnement ou en remplacement d'un bâtiment comportant un intérêt architectural, la récupération et l'intégration de certaines composantes caractéristiques du bâtiment existant devraient se retrouver dans la nouvelle construction;*
- CONSIDÉRANT QUE des détails spécifiques devraient être fournis concernant les conditions de conservation à suivre pour préserver autant que possible les différents éléments architecturaux existants ou ayant existé, autant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'ancienne Église anglicane. Un document préparé par un architecte spécialisé en patrimoine devra être présenté afin d'établir les méthodes de réalisation les plus appropriées;*
- CONSIDÉRANT QUE la finition de l'escalier extérieur en projection arrière de l'agrandissement (Atelier) devrait être retravaillée et qu'un traitement architectural particulier devrait être proposé afin de s'intégrer davantage avec l'architecture du nouveau volume;*
- CONSIDÉRANT QUE les ouvertures proposées au niveau du mur arrière donnant sur les constructions voisines de la rue Elm devraient être givrées afin de limiter les percées visuelles;*
- CONSIDÉRANT QUE les cases de stationnement réservées aux personnes handicapées ne peuvent être exemptées et qu'un nouveau plan de stationnement devra être déposé;*
- CONSIDÉRANT QU' un plan d'architecture détaillé devra être déposé afin de préciser l'espace prévu pour les opérations de chargement et de déchargement, ainsi que pour le remisage des contenants à ordures;*
- CONSIDÉRANT QUE l'usage proposé pour le rez-de-chaussée de l'agrandissement (Atelier) ainsi que pour l'ancienne église anglicane devra être ouvert au public et devra obligatoirement être un usage de type commerce de détail consistant principalement à vendre des biens de consommation et à offrir des services connexes au public;*
- CONSIDÉRANT QU' un plan d'aménagement paysager préparé par un architecte paysagiste devrait être déposé;*
- CONSIDÉRANT QUE les deux arbres matures en projection droite de l'ancienne église anglicane devront être conservés;*

VILLE DE SAINT-LAMBERT
PROCÈS VERBAL – COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

CONSIDÉRANT QU' un plan d'aménagement complet devra être déposé;

*Les membres du comité consultatif d'urbanisme décident **de conserver le projet à l'étude** et demandent des modifications selon les considérants mentionnés plus haut.*

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Aucune modification n'a été apportée à l'architecture du bâtiment par rapport au projet présenté à la rencontre du CCU de novembre dernier. Par conséquent, l'analyse du 2 décembre 2020 est similaire à l'analyse du 3 novembre 2020.

Le plan du rez-de-chaussée a été modifié en précisant l'usage de l'espace situé entre les volumes de l'ancienne église anglicane et l'Atelier. Le propriétaire s'engage à traiter cet espace avec soin afin qu'il devienne un point marquant du développement malgré l'impossibilité technique, selon ce dernier, de rendre cet espace en transparence.

Également, une lettre a été déposée par le propriétaire en réponse aux recommandations des membres du CCU suite à la rencontre du 3 novembre 2020. Des rendus couleurs ont été déposés afin de justifier qu'un toit composé de pentes égales au niveau du nouveau volume ne contribue pas à faire valoir l'architecture de l'Atelier. L'architecte dans le dossier est totalement contre cette idée.

Analyse du 2 décembre 2020

Dans cette version du projet, l'église est démolie (déconstruite) et déplacée vers l'avenue Lorne afin de dégager l'espace à gauche, de créer une entrée de garage et d'agrandir le nouvel espace arrière. Le taux d'implantation suite aux travaux sera d'environ 60 %, alors que la zone CB-3 autorise un taux d'implantation maximal de 80 %.

Le rez-de-chaussée de l'immeuble (Atelier et ancienne église anglicane) est destiné prioritairement à des usages commerciaux de types vente au détail de biens, de consommation, restauration et événementiel.

En fonction des plans déposés, plusieurs dérogations mineures devront être octroyées afin de permettre la réalisation du projet.

Église anglicane

Les caractéristiques architecturales de l'église seront majoritairement conservées. La reconstruction intégrera les éléments représentatifs de l'architecture de l'ancienne église anglicane.

La forme actuelle du toit sera conservée, mais la toiture actuelle sera remplacée par une toiture métallique de couleur anthracite.

Le volume sera recouvert de brique d'argile d'origine réutilisée et de béton préfabriqué architectural clair pour les parties d'origine en enduit/pierre. Les nouveaux colombages de bois d'inspiration néo-Tudor seront dans les teintes de gris.

L'entrée donnant sur l'avenue Lorne sera de forme identique à celle approuvée en 2016, composée de lattes de bois clair posées à l'horizontale.

Le muret proposé initialement dans le projet de 2016 donnant sur le coin d'Elm et de Lorne pour délimiter l'espace-terrace sera retiré en raison que le nouveau niveau du rez-de-chaussée sera identique au niveau de la rue.

La zone de chargement et déchargement est prévue sur le côté ouest de l'ancienne église anglicane. La voie publique ne sera pas utilisée comme support pour les livraisons reliées aux activités commerciales de l'immeuble. L'entreposage des déchets se fera à l'intérieur de l'immeuble dans une chambre froide.

Le propriétaire s'est engagé envers la paroisse St-Barnabas à protéger les deux arbres matures situés sur leur propriété.

L'agrandissement

L'agrandissement principal mesurera 11,9 mètres de large sur environ 23,6 mètres de profond. Le nouveau volume sera composé de 4 étages complets d'une hauteur totale de 15,5 mètres du sol jusqu'au faite, soit la même hauteur que le projet initialement accepté en 2016. Notons que le pignon de l'église St-Barnabas est à une hauteur de 17 mètres. L'agrandissement proposé sera donc plus bas que la construction voisine. La toiture sera recouverte d'un revêtement métallique de couleur zinc brossé. Une terrasse surmontée d'un avant-toit recouvert de lattes de bois ajourées en chêne blanc, constituant un pare-soleil, est proposée au 4^e étage.

La façade avant donnant sur la rue Elm sera constituée d'un mur rideau. Les meneaux seront en aluminium anodisé clair. Le mur latéral droit donnant vers l'église ainsi que le mur latéral gauche seront recouverts de panneaux de béton préfabriqué architectural clair, lisses et haute performance avec motifs. Un mur végétal sur l'élévation latérale gauche est proposé afin de diminuer l'impact visuel du mur aveugle.

Un traitement architectural particulier sera intégré aux plans de construction qui seront soumis lors de la demande de permis de construire en ce qui concerne l'escalier extérieur en projection arrière de l'agrandissement (Atelier).

Cases de stationnement

Dans le cadre du projet, 14 cases de stationnement intérieures sont proposées. Un nombre minimal de 22 cases de stationnement sont requises en fonction des usages proposés. Lors de la séance du conseil municipal du 16 août 2016, une exemption de 18 cases de stationnement a été octroyée pour le projet initialement accepté en 2016.

L'article 7.1 du règlement de zonage permet d'obtenir une exemption de fournir les cases de stationnement manquantes moyennant une certaine somme. En ce qui concerne le présent projet, cette somme s'élève à 33 600 \$.

Selon l'article 7.12, un espace commercial doit fournir, pour un stationnement de 22 à 99 cases, un minimum de 2 cases de stationnement réservées aux personnes handicapées. Ces 2 cases sont proposées au niveau du stationnement souterrain.

Portée de la demande de dérogation mineure

La demande vise l'obtention d'une dérogation mineure au *Règlement de zonage numéro 2008-43* pour les éléments suivants :

- Permettre la construction d'un bâtiment de 15,5 mètres de haut, alors que la grille des spécifications pour la zone CB-3 stipule que la hauteur maximale pour une construction doit être de 12 mètres;
- Permettre la construction d'un bâtiment comportant un nombre de planchers de 4, alors que la grille des spécifications pour la zone CB-3 stipule que le nombre de planchers est limité à 3,5;
- Permettre la construction du bâtiment à 1,7 mètre de la ligne avant donnant sur la rue Elm, alors que la grille des spécifications pour la zone CB-3 stipule que la marge avant à respecter est de 4,5 mètres;

VILLE DE SAINT-LAMBERT
PROCÈS VERBAL – COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- Permettre la construction du bâtiment sur la ligne zéro de la ligne avant donnant sur l'avenue Lorne, alors que la grille des spécifications pour la zone CB-3 stipule que la marge avant à respecter est de 4,5 mètres;
- Permettre la construction du bâtiment à 1,1 mètre de la ligne arrière, alors que la grille des spécifications pour la zone CB-3 stipule que la marge arrière à respecter est de 3 mètres;
- Permettre l'utilisation d'un revêtement en panneaux de béton préfabriqué, alors que l'article 4.7 e) du *Règlement de zonage 2008-43*, stipule que le revêtement de chacune des façades doit être constitué à 60 % de pierre, de brique ou de bloc de béton architectural.

Règlement numéro 2006-8 sur les dérogations mineures

Selon les exigences de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les éléments mentionnés à l'article 3 du règlement doivent être pris en considération lors de l'étude et de la prise de décision sur une demande de dérogation mineure.

- a) *La dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement de zonage ou de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande.*

Il s'agit d'un projet d'exception pour lequel des investissements très importants devront être faits par le promoteur.

- b) *La dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.*

Des lettres ont été envoyées aux propriétaires voisins; nous avons demandé une réponse avant le 2 décembre 2020.

- c) *La dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.*

Les dérogations mineures ne contreviennent pas au plan d'urbanisme.

- d) *Lorsque la dérogation est demandée à l'égard de travaux déjà en cours ou déjà exécutés, elle ne peut être accordée que lorsque ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction et ont été effectués de bonne foi.*

Les travaux n'ont pas débuté.

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme du 2 décembre 2020

CONSIDÉRANT QUE le comité de démolition devra également se prononcer sur le projet;

CONSIDÉRANT QU' en 2016, le conseil municipal, après consultation publique, a étudié et accepté un projet de PIIA comportant des dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE la majorité des voisins immédiats consultés dans le cadre de la demande de dérogations mineures présentée au CCU du 2 décembre 2020 ont mentionné qu'ils n'étaient pas en faveur de l'octroi des dérogations mineures et du projet lui-même;

VILLE DE SAINT-LAMBERT
PROCÈS VERBAL – COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- CONSIDÉRANT QUE les membres du CCU sont majoritairement en faveur de l'octroi des dérogations mineures;
- CONSIDÉRANT QUE la recommandation d'octroyer les différentes dérogations mineures est conditionnelle à ce que l'usage proposé pour le rez-de-chaussée de l'agrandissement (Atelier), ainsi que pour l'ancienne église anglicane, soit ouvert au public et obligatoirement être un usage de type commerce de détail consistant principalement à vendre des biens de consommation et à offrir des services connexes au public;
- CONSIDÉRANT QUE le projet en revue s'inspire en grande partie du PIIA approuvé par le conseil municipal en 2016, mais que le contexte (démolition, reconstruction et ajout de 18 cases de stationnements souterrains) dans lequel le nouveau projet est analysé par les membres du CCU est différent;
- CONSIDÉRANT QUE le projet de construction aura un rayonnement dépassant le voisinage immédiat et se fera en lien direct avec l'artère commerciale de l'avenue Victoria;
- CONSIDÉRANT QUE le dossier déposé à la rencontre du CCU du 2 décembre 2020 est incomplet et que des plans et documents exhaustifs devront être présentés dès que possible au service de l'urbanisme;
- CONSIDÉRANT QU' une plaque commémorative devrait être implantée sur le site à l'étude afin de souligner l'histoire de la première église anglicane;
- CONSIDÉRANT QUE la majorité des membres du CCU est d'avis que, suite à l'analyse du dossier déposé au CCU du 2 décembre 2020, le pignon de la toiture de l'agrandissement (Atelier) donnant sur la rue Elm peut être décentré, comme proposé par le promoteur, afin de s'harmoniser avec l'angle des pentes de toit de l'ancienne église anglicane et de l'Église Saint-Barnabas, ainsi qu'afin d'éloigner la hauteur du faîte de toit de l'agrandissement (Atelier) par rapport aux constructions voisines de la rue Elm;
- CONSIDÉRANT QUE la pergola composée de boiseries ornementales recouvrant la terrasse sur le toit de l'agrandissement (Atelier) devrait absolument être retirée. Le retrait de cette pergola aura un effet direct sur l'apparence volumétrique, plus légère, de l'ensemble du bâtiment lui-même. De plus, la forme de toit de la section donnant sur rue s'afficherait en harmonie avec les constructions voisines de la rue Elm;
- CONSIDÉRANT QUE lorsqu'un projet de construction est prévu en accompagnement ou en remplacement d'un bâtiment comportant un intérêt patrimonial, la récupération et l'intégration de composantes caractéristiques du bâtiment existant devraient se retrouver dans la nouvelle construction;

VILLE DE SAINT-LAMBERT
PROCÈS VERBAL – COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- CONSIDÉRANT QUE des détails spécifiques doivent être fournis concernant les conditions de conservation à suivre pour préserver, autant que possible, les différents éléments architecturaux existants ou ayant existé, autant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'ancienne église anglicane. Un document détaillé préparé par un architecte spécialisé en patrimoine, incluant un inventaire des divers éléments à conserver, devra être présenté dès que possible au service de l'urbanisme;
- CONSIDÉRANT QUE la finition de l'escalier extérieur en projection arrière de l'agrandissement (Atelier) devrait être retravaillée avec un traitement architectural particulier afin de s'intégrer davantage avec l'architecture du nouveau volume. Cette intervention devra apparaître sur les nouveaux plans soumis au service de l'urbanisme dès que possible;
- CONSIDÉRANT QUE les ouvertures proposées au niveau du mur latéral gauche donnant sur les constructions voisines de la rue Elm, doivent être givrées afin de limiter les percées visuelles;
- CONSIDÉRANT QUE la collecte des déchets devrait se faire du côté de l'avenue Lorne afin de limiter toutes nuisances avec les constructions avoisinantes d'usage résidentiel et que plus de détails à cet effet devraient être fournis;
- CONSIDÉRANT QU' un plan d'aménagement paysager préparé par un architecte paysagiste doit être déposé dès que possible au service de l'urbanisme;
- CONSIDÉRANT QUE les deux arbres matures en projection droite de l'ancienne église anglicane devront être conservés;

Un vote a été pris à la fin de la rencontre pour tenter de dégager une orientation sur l'avancement de la démarche en cours. Ce vote a impliqué 7 membres présents sur les 8 membres que forme le comité consultatif d'urbanisme. Le vote donne le résultat suivant :

1. Trois membres du CCU recommandent de **conserver le projet à l'étude** et demandent des modifications selon les considérants mentionnés plus haut.
2. Trois membres du CCU recommandent au conseil municipal **d'accepter** le projet de PIIA aux conditions suivantes :
 - Une plaque commémorative doit être implantée sur le site afin de souligner l'histoire de la première église anglicane;
 - La pergola recouvrant la terrasse sur le toit de l'agrandissement (Atelier) doit être retirée;
 - Un document détaillé préparé par un architecte spécialisé en patrimoine, incluant un inventaire des divers éléments conservés de l'ancienne église anglicane, doit être présenté lors de la prochaine rencontre du CCU;
 - Un plan d'aménagement paysager préparé par un architecte paysagiste doit être présenté lors d'une prochaine rencontre du CCU;
 - La finition de l'escalier extérieur en projection arrière de l'agrandissement (Atelier) doit être retravaillée et les matériaux proposés doivent être présentés lors de la prochaine rencontre du CCU;

VILLE DE SAINT-LAMBERT
PROCÈS VERBAL – COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- Les ouvertures proposées au niveau du mur latéral gauche donnant sur les constructions voisines de la rue Elm doivent être givrées;
 - L'usage proposé pour le rez-de-chaussée de l'agrandissement (Atelier), ainsi que pour l'ancienne église anglicane, doit être ouvert au public et obligatoirement être un usage de type commerce de détail consistant principalement à vendre des biens de consommation et à offrir des services connexes au public;
3. Un membre du comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal de **refuser** le projet de PIIA tel que déposé.

VILLE DE SAINT-LAMBERT
PROCÈS VERBAL – COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

CCU-201202-04

Divers

Aucun point discuté.

CCU-201202-05

Levée de la séance

L'ordre du jour étant épuisé, il est proposé par Mme Huguette Copti que la séance soit levée à 22 h 49.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Philippe Glorieux
Président de la rencontre

Richard Boulet
Secrétaire

Saint-Lambert, ce 1er décembre 2020

PAR COURRIEL

M. Richard Boulet, *Conseiller en urbanisme*
Urbanisme, Permis et inspection
richard.boulet@saint-lambert.ca

M. Philippe Glorieux
Président du CCU
philippe.glorieux@saint-lambert.ca

Mme Brigitte Marcotte
Membre du CCU
brigitte.marcotte@saint-lambert.ca

Mme Julie Larose
Membre du CCU
Julie.Larose@saint-lambert.ca

Mme Janet Sader
Membre du CCU
urbanisme@saint-lambert.ca

Mme Monique Dutil
Membre du CCU
urbanisme@saint-lambert.ca

M. Philippe Leggett-Bachand
Membre du CCU
urbanisme@saint-lambert.ca

M. Pierre-François Chapleau
Membre du CCU
urbanisme@saint-lambert.ca

M. Paul Guenther
Membre du CCU
urbanisme@saint-lambert.ca

M. Kevin Massé
Membre du CCU
urbanisme@saint-lambert.ca

OBJET : Consultation des voisins immédiats pour une demande de dérogation mineure
PROJET : Réfection de l'Ancienne Église Anglicane – 263 rue Elm, Saint-Lambert
(« Projet ») Zone CB-3

Cher M. Boulet,
Cher(e)s membres du CCU,

La présente fait suite à la lettre datée du 25 novembre dernier adressée aux voisins immédiats du projet de réfection de l'Ancienne Église Anglicane (la « Bâtisse ») située au 263 rue Elm à Saint-Lambert (« l'Immeuble ») afin d'obtenir leurs commentaires quant aux dérogations demandées et au Projet en tant que tel.

Elle fait également suite à la nôtre du 25 août 2020 découlant de la première demande de dérogations mineures pour laquelle le voisinage fut consulté. Nous en joignons copie pour référence.

À la lumière de cette « nouvelle » demande, nous ne pouvons que réitérer que le Projet est inacceptable. En effet, les dérogations actuellement demandées sont similaires sinon identiques aux précédentes qui furent refusées. Les distinctions se limitent à quelques centimètres de retrait au niveau des marges et à l'ajout d'un revêtement en béton préfabriqué, ce qui est respectivement insuffisant et inacceptable.

La position du CCU quant à cette nouvelle demande ne devrait donc pas être différente.

Avant de lister nos commentaires, il apparaît utile de citer un passage du *Règlement de Plan d'urbanisme* de la Ville de St-Lambert :

3.6 PATRIMOINE

« Le noyau villageois constitue le premier site de densification et d'urbanisation de la Ville de Saint-Lambert. La construction du chemin de fer et du pont Victoria vers le milieu du XIXe siècle est la principale raison de cette concentration. Par contre, ce n'est que dans la seconde moitié du XIXe siècle que l'on peut réellement parler d'un noyau villageois où gravitent les activités sociales et économiques. La typologie des bâtiments est très représentative de l'architecture villageoise. Les bâtiments ne possèdent pas tous une valeur exceptionnelle, mais présentent une valeur d'ensemble par l'homogénéité de leur composition, leur volumétrie, leur alignement et leur typologie. »¹

À noter que ce passage se retrouve à la section *Grandes orientations d'aménagement et de développement* du Plan d'urbanisme actuel.

Usage

Probablement le point le plus aberrant de ce Projet : Quel est l'usage projeté de (1) la Bâtisse et (2) de la nouvelle construction? Au bénéfice de qui? Nous n'avons toujours pas de réponse à cet égard.

Implantation et proximité

L'ampleur de la nouvelle construction contraste toujours aussi violemment avec les quatre maisons patrimoniales voisines construites en 1888 (265 à 271 rue Elm). Le contraste entre la nouvelle construction ultra-moderne, ces quatre maisons et la Bâtisse anéanti le cachet de la Ville. L'ajout du béton préfabriqué vient inévitablement amplifier ce fait.

Toute implantation plus avancée que la devanture de ces maisons réduirait grandement la luminosité et amenuiserait considérablement tout espoir de tranquillité sur une rue déjà passante et subissant déjà la proximité d'un voisin commercial (Bell) et de l'achalandage des commerces à proximité.

De plus, l'entrée du stationnement souterrain frôlant le mur du 265 rue Elm causerait une pollution sonore inévitable et infernale, par les va-et-vient des voitures, des camions de chargement/livraison et de la porte de garage automatique. Celle-ci donnerait en effet directement sur la cour arrière du 265 au 271 rue Elm. Pourquoi cette entrée de stationnement doit littéralement se situer sur la ligne mitoyenne avec la maison voisine?

Hauteur

La hauteur et la profondeur de la nouvelle construction serait près du double de celle des maisons voisines mentionnées précédemment. Pourquoi?

¹ <https://www.saint-lambert.ca/sites/default/files/images/planurbanismepartie1.pdf>

Ceci donnerait une vue directe sur les cours et à l'intérieur même des annexes vitrées des quatre maisons ce qui porterait une grave atteinte à nos vies privées. Une construction résidentielle d'une telle ampleur ne serait jamais acceptée par le CCU.

Arbres

Le Projet engendrerait inévitablement l'abattage de cinq à huit arbres matures dont la valeur est inestimable, pour reprendre les mots de la Ville elle-même. Nous n'avons vu aucune considération à cet égard dans les nouveaux plans soumis. Il est d'autant plus absurde que la Ville a récemment fait un sortir publique à l'encontre d'un résidant ayant abattu un ou des arbres sans permis. Comment justifier ceci par ce Projet?

Circulation

Le Projet augmentera grandement la circulation sur la rue Elm qui est déjà une rue passante, où la limite de vitesse est rarement respectée et où les déplacements sont fréquents. Quelles mesures le promoteur et/ou la Ville ont-elles prévues pour atténuer cette conséquence ?

Il est évident à ce stade qu'il serait beaucoup plus bénéfique pour les citoyens de St-Lambert, que la Ville retourne en appel d'offres afin de maximiser son gain et contrôler la venue d'un autre projet.

Nous croyons tout de même primordial de rappeler que les demandes initiales de dérogations, soit celles de 2016 avaient été justifiées à l'époque par les coûts importants relatifs aux lourdes contraintes patrimoniales. Ces contraintes étaient alors de restaurer la Bâtisse, et non de la démolir et de la déplacer. Ces contraintes n'étant plus en cause, comment justifier ces dérogations sans le faire au détriment des citoyens et au bénéfice d'intérêt privé?

À ce sujet, une consultation publique avait eu lieu en 2016 pour justifier les demandes de dérogations et expliquer le projet aux citoyens. À cette époque, Max Dubois était toujours impliqué et la nouvelle construction moderne projetée avait alors reçu un accueil glacial, bien que le marché fermier suscitât un certain intérêt. Comme le Projet n'est plus le même, pourquoi ne pas procéder à une nouvelle consultation publique pour cette nouvelle demande de dérogations ? Poser la question, c'est y répondre...

Un bâtiment est patrimonial ou il ne l'est pas. Il ne l'est plus lorsqu'on autorise sa destruction et son déplacement. Nous réitérons que la Ville devrait (1) racheter l'Immeuble aux conditions initiales, (2) démolir la Bâtisse et ensuite (3) explorer ses options d'aménagement du terrain vacant afin de vitaliser l'Immeuble au bénéfice de tous et d'éviter un gâchis architectural et environnemental.

Une chose est certaine, la nouvelle construction n'est tout simplement pas justifiée ou justifiable et constitue une aberration architecturale et visuelle. Les nouvelles demandes de dérogation viennent alourdir ce constat et vont causer d'importants préjudices aux voisins, comme décrit plus haut.

À cet égard, les articles 3.1 à 3.3 du *Règlement concernant les dérogations mineures (2006-8)*² de la Ville de St-Lambert prévoit spécifiquement que :

3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1. *Le Conseil municipal peut accorder une ou plusieurs dérogations mineures.*

3.2 *La dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement de zonage ou de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande.*

3.3 *La dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.*³

L'impact négatif et néfaste sur le voisinage immédiat dépasse largement l'apport que ce Projet apportera à la Ville et aux citoyens. Cette nouvelle demande devrait donc être refusée sur cette seule base.

Nous vous remercions d'avoir pris le temps de consulter le voisinage immédiat.

Sincères salutations.

(s) Julien Meunier
Propriétaire et résidant
269 rue Elm

(s) Cynthia Guillemette
Propriétaire et résidant
269 rue Elm

(s) Louise-Marie Ménard
Propriétaire et résidante
265 et 267 rue Elm

(s) Denis Lecompte
Propriétaire et résidant
265 et 267 rue Elm

(s) Krystelle Breton
Propriétaire et résidante
271 rue Elm

(s) Luc Fréchette
Propriétaire et résidant
271 rue Elm

Pj Lettre du 25 août 2020

cc. Révérend Église St-Barnabas [REDACTED]
Loïc Blancquaert (loic.blancquaert@saint-lambert.ca)
Bernard Rodrigue (bernard.rodrigue@saint-lambert.ca)
Francis LeChatelier (francis.le-chatelier@saint-lambert.ca)
Julie Bourgoin (julie.bourgoin@saint-lambert.ca)
David Bowles (david.bowles@saint-lambert.ca)
France Desaulnier (france.desaulniers@saint-lambert.ca)
Pierre Bordeur (mairie@saint-lambert.ca)
Georges Pichet (direction.generale@saint-lambert.ca)
Réseau Éco-citoyen [REDACTED]

² https://www.saint-lambert.ca/sites/default/files/images/2006-8_reglement_derogations_mineures.pdf

³ Cet article reprend l'article 145.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, cité dans notre lettre précédente

Saint-Lambert, ce 25 août 2020

PAR COURRIEL

M. Richard Boulet, *Conseiller en urbanisme*
Urbanisme, Permis et inspection
richard.boulet@saint-lambert.ca

M. Philippe Glorieux
Président du CCU
philippe.glorieux@saint-lambert.ca

Mme Brigitte Marcotte
Membre du CCU
brigitte.marcotte@saint-lambert.ca

Mme Julie Larose
Membre du CCU
Julie.Larose@saint-lambert.ca

Mme Janet Sader
Membre du CCU
urbanisme@saint-lambert.ca

Mme Monique Dutil
Membre du CCU
urbanisme@saint-lambert.ca

M. Philippe Leggett-Bachand
Membre du CCU
urbanisme@saint-lambert.ca

M. Pierre-François Chapleau
Membre du CCU
urbanisme@saint-lambert.ca

M. Paul Guenther
Membre du CCU
urbanisme@saint-lambert.ca

M. Kevin Massé
Membre du CCU
urbanisme@saint-lambert.ca

OBJET: Consultation des voisins immédiats pour une demande de dérogation mineure
PROJET: Réfection de l'Ancienne Église Anglicane – 263 rue Elm, Saint-Lambert (« Projet ») Zone CB-3

Cher M. Boulet,
Cher(e)s membres du CCU,

La présente fait suite à la lettre datée du 19 août dernier adressée aux voisins immédiats du projet de réfection de l'Ancienne Église Anglicane (la « Bâtisse ») située au 263 rue Elm à Saint-Lambert (« l'Immeuble ») afin d'obtenir leurs commentaires quant aux dérogations demandées et au Projet en tant que tel. Elle vise également à revenir sur l'historique de cet Immeuble depuis son acquisition par la Ville de Saint-Lambert (la « Ville ») en 1998, lequel met en perspective sa vente et le Projet que vous nous demandez de commenter. Nous y reviendrons plus loin.

Commentaires

Nous sommes d'avis que le Projet est inacceptable, et ce, pour les raisons suivantes :

Implantation et proximité

L'ampleur de la nouvelle construction contraste violemment avec les quatre maisons patrimoniales voisines construites en 1888 (265 à 271 rue Elm) et dont le cachet est le

dénominateur commun de bien d'autres maisons de la Ville. Toute implantation plus avancée que la devanture des ces maisons réduirait grandement la luminosité et amenuiserait considérablement tout espoir de tranquillité sur une rue déjà passante et subissant déjà la proximité d'un voisin commercial (Bell). De plus, l'entrée du stationnement souterrain frôlant le mur du 265 rue Elm causerait une pollution sonore inévitable et infernale, de par les va-et-vient des voitures, des camions de chargement/livraison et de la porte de garage automatique. Celle-ci donnerait en effet directement sur la cour arrière du 265 au 271 rue Elm. De plus, l'emplacement de l'entrée au stationnement souterrain est questionnable pour la sécurité des piétons. La proximité du village fait en sorte que plusieurs résidants des rues Elm, St-Denis et Waterman circulent à pied à cet endroit.

Hauteur

La hauteur de la nouvelle construction serait près du double de celle des maisons voisines mentionnées précédemment. Les perspectives 3D accompagnants la plus récente proposition de l'Acheteur (CCU-2020-08-26) ne reflètent pas la hauteur réelle de celle-ci. Cette hauteur, jumelée à l'ampleur de la construction anéantirait tout expectative de vie privée dans les cours arrières des quatre maisons, d'autant plus que cette façade possède fenêtres, un escalier extérieur et une terrasse à la mezzanine. Ceux-ci donneraient en plus une vue directe à l'intérieur même des annexes vitrées des quatre maisons. Nul besoin de mentionner qu'une telle construction ne serait jamais permise pour une résidence privée.

Arbres

Le Projet engendrerait inévitablement l'abattage d'au moins cinq arbres matures dont la valeur est inestimable, pour reprendre les mots de la Ville elle-même. Trois autres arbres se retrouvent directement dans la servitude octroyée par l'Église St-Barnabas, lesquels seraient affectés par la construction et ne survivraient probablement pas à la suite de celle-ci. Considérer l'abattage pour le seul bénéfice d'un promoteur dépasserait l'entendement. Cet abattage jumelé à la Bâtisse massive et au remplacement de l'ensemble du gazon par du béton créera inévitablement un îlot de chaleur au détriment de tous. Nous étions sous l'impression que l'époque où les préoccupations relatives à l'histoire d'un bâtiment et aux bénéfices commerciaux étaient révolues, pour le bien de la nature et de l'environnement.

Usage

L'usage projeté est aussi nébuleux qu'irréaliste. L'offre d'espaces commerciaux abonde dans le Village est les environs sans trouver preneur et de nouveaux projets ayant vu le jour sont toujours inoccupés (Maison Wickham, entre autres). Le coworking n'est plus d'actualité (Covid-19) et ne le sera plus pour un bon bout de temps. Que l'usage du rez-de-chaussée de la nouvelle construction soit indéterminé démontre le peu de sérieux de ce Projet ainsi que peu de considération envers la vie communautaire. Quels sont les besoins des citoyens, du Village et la Ville ? N'y a-t-il pas là une opportunité d'inscrire la vocation de cet Immeuble à l'intérieur d'un plan plus global pour le Village?

Il est par ailleurs étonnant que l'Acheteur n'ait pas consulté les voisins et les citoyens de St-Lambert quant à son Projet. En 2020, la plupart des promoteurs ont compris qu'il n'est plus possible d'imposer des projets sans acceptabilité sociale. Si l'Acheteur ne l'a

pas compris, nous sommes confiants que la Ville comprend le principe d'acceptabilité sociale.

Il est manifeste que l'intérêt n'y est plus quant à la remise en valeur de la Bâtisse; la Ville devrait en prendre acte et prendre les mesures qui s'imposent à l'égard de l'Acheteur. N'était-ce pas cela l'objectif premier de l'appel d'offre en 2016?

Historique

Acquise par la Ville en 1998, la Bâtisse fut vendue en 2016 au propriétaire de l'Échoppe des fromages, Max Dubois afin qu'il y localise son commerce et y exploite un marché fermier. C'est sur cette base et seulement celle-ci que l'Immeuble fut vendu au montant de 160 000 \$. L'état de la Bâtisse était alors et est toujours dans un état lamentable dû au fait qu'elle n'a fait l'objet, à notre connaissance, d'aucun entretien durant plus de 20 ans.

L'achat par Max Dubois via l'incorporation 9279-9618 Québec Inc. (« l'Acheteur ») fut fait sous de lourdes contraintes de préservation patrimoniale. La vente faisait également l'objet de conditions strictes quant aux délais du début des travaux sous peine de pénalité financière.

Le projet présenté par l'Acheteur à l'époque prévoyait une nouvelle construction similaire à celle du Projet actuel. Sa construction était alors justifiée par les coûts importants relatifs aux lourdes contraintes patrimoniales. Ces contraintes étaient alors de restaurer la Bâtisse, et non de la démolir et de la déplacer. Celles-ci justifiaient le montant dérisoire pour l'achat de l'Immeuble.

Finalement, aucune des conditions quant aux délais ne fut respectée par l'Acheteur et aucune pénalité ne fut imposée par la Ville, pour des raisons qui nous sont inconnues. L'Acheteur a plutôt bénéficié de reports successifs des dates butoirs. Ultimement, à la suite d'un incendie, L'Échoppe des fromages a bénéficié d'un local commercial dans la caserne de pompier de la Ville pendant plusieurs semaines aux frais de cette dernière et par la suite, obtenu un changement de zonage expéditif pour un local sur la rue St-Denis, qu'elle occupe maintenant pour de bon.

Que reste-il alors de ce projet initial avalisé par la Ville pour préserver la Bâtisse ?

Rien. En effet, l'Acheteur est maintenant sous contrôle d'un nouveau propriétaire majoritaire. Le Projet ne fait plus l'objet des contraintes patrimoniales initiales et permet maintenant la destruction de la Bâtisse. L'usage prévu n'a plus rien à voir avec la description initiale, il est en fait indéterminé. La seule chose qui semble avoir été maintenue est le prix dérisoire pour l'achat.

Il serait beaucoup plus bénéfique pour les citoyens de St-Lambert, que la Ville retourne en appel d'offres afin de maximiser son gain et contrôler la venue d'un autre projet. Il serait inapproprié de réduire les contraintes de construction au bénéfice d'un promoteur qui ne semble pas considérer l'acceptabilité sociale.

Ce dernier semble d'ailleurs avoir un historique préoccupant en matière de projet de ce type à New York¹, Trois Rivières² et plus récemment sur sa propre maison à Saint-Lambert³. Une construction sans permis d'un 3^e étage a engendré une recommandation de refus du CCU à la Ville. Nous ne savons toutefois pas ce que cette dernière a finalement décidé à cet égard.

Conclusion

Nous sommes d'avis que le temps, plus particulièrement compte tenu de l'état de la Bâtisse, a dénué celle-ci de toute qualification patrimoniale, aussi triste cette constatation puisse être. Un bâtiment est patrimonial ou il ne l'est pas. Il ne l'est plus lorsqu'on autorise sa destruction et son déplacement. La Bâtisse est dangereuse depuis longtemps et risque de s'effondrer à tout moment. Nous suggérons que la Ville devrait (1) racheter l'Immeuble aux conditions initiales, (2) démolir la Bâtisse et ensuite (3) explorer ses options d'aménagement du terrain vacant afin de vitaliser l'Immeuble au bénéfice de tous et d'éviter un gâchis architectural et environnemental.

Une chose est certaine, le nouveau bâtiment en verre constitué d'éventuels bureaux commerciaux n'est tout simplement pas justifié ou justifiable et constitue une aberration tant architecturale qu'utilitaire pour l'ensemble des citoyens de la Ville. Les demandes de dérogation viennent alourdir ce constat et vont causer d'importants préjudices aux voisins, comme décrit plus haut.

Pour finir, l'Acheteur ne semble pas avoir fourni de rapports d'impacts sur le trafic, la circulation, le stationnement environnant, la sécurité, la végétation, la pollution sonore et la luminosité au soutien de ses demandes de dérogations, tel que régulièrement demandés par les comités consultatifs de d'autres villes pour de tels projets.

Conformément aux critères de l'article 145.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, c.A-19.1 :

- 1- Le propriétaire n'a pas démontré qu'il subira un préjudice (sérieux ou non) par le respect des règlements, au contraire ; et
- 2- De notre côté, nous avons démontré que la dérogation portera atteinte à la jouissance de notre droit de propriété.

Sa demande devrait donc être refusée sur cette seule base.

Malgré tout et sans préjudice à ce qui précède, nous demandons que dans l'éventualité où une décision favorable était rendue, que celle-ci soit écrite, motivée et réponde aux points que nous avons soulevés. Nous demandons aussi que cette décision reprenne point par point les critères des articles 145.1 et suivant de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Par exemple, la décision devra indiquer si les objectifs du plan d'urbanisme sont respectés ou pas (article 145.2) et pourquoi. Elle devrait également indiquer comment le règlement municipal sur les dérogations mineures a été appliqué.

¹ <https://www.elegan.com/blog/2013/05/historical-hindrance-in-soho>

² <https://tourismexpress.com/nouvelles/hotel-unique-les-travaux-vont-reprendre-au-mois-d-aout> et <https://tourismexpress.com/nouvelles/le-chantier-de-l-hotel-unique-a-drummondville-a-ete-vendu>

³ Permis #201900803

Nous vous remercions d'avoir pris le temps de consulter le voisinage immédiat. Nous considérons toutefois que l'envergure du Projet dépasse largement celui-ci, touche l'ensemble du voisinage et ne fait pas l'objet d'acceptabilité sociale.

Sincères salutations.

(s) Julien Meunier
Propriétaire et résidant
269 rue Elm

(s) Cynthia Guillemette
Propriétaire et résidant
269 rue Elm

(s) Louise-Marie Ménard
Propriétaire et résidante
265 et 267 rue Elm

(s) Denis Lecompte
Propriétaire et résidant
265 et 267 rue Elm

(s) Krystelle Breton
Propriétaire et résidante
271 rue Elm

(s) Luc Fréchette
Propriétaire et résidant
271 rue Elm

cc. Révérend Église St-Barnabas ([REDACTED])
Loïc Blancquaert (loic.blancquaert@saint-lambert.ca)
Bernard Rodrigue (bernard.rodrigue@saint-lambert.ca)
Francis LeChatelier (francis.le-chatelier@saint-lambert.ca)
Julie Bourgoin (julie.bourgoin@saint-lambert.ca)
David Bowles (david.bowles@saint-lambert.ca)
France Desaulnier (france.desaulniers@saint-lambert.ca)
Pierre Bordeur (mairie@saint-lambert.ca)
Georges Pichet (direction.generale@saint-lambert.ca)
Réseau Éco-citoyen [REDACTED]

De : [Cynthia Guillemette](#)
A : [Grefe Saint-Lambert](#)
Objet : Contestation du Projet de réfection de l'Église anglicane au 263 rue Elm
Date : 7 février 2021 11:45:32

Bonjour,

Voici mes commentaires sur le Projet de démolition/réfection actuel de l'Église anglicane au 263 rue Elm.

Je suis contre le projet considérant qu'il contrevient directement au Plan d'urbanisme. Voici pourquoi:

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme sur laquelle le CCU s'appuie pour recommander l'adoption du projet prévoit que:

145.2. *Une dérogation mineure aux règlements de zonage et de lotissement **doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.** Aucune dérogation mineure ne peut être accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.*

La Ville de St-Lambert reprend ceci dans son *Règlement sur les dérogations mineures* (2006-8) au paragraphe 3.3.

Le Plan d'urbanisme actuel de St-Lambert prévoit que:

4.1 NOYAU VILLAGEOIS - Le noyau villageois constitue le premier site de densification et d'urbanisation de Saint-Lambert. La construction du chemin de fer et du pont Victoria sont les principales raisons de cette concentration. Le premier chemin apparaissant sur les cartes de Bouchette (1815 et 1831) est le chemin de Lapinière qui correspond aujourd'hui à l'avenue Victoria. C'est donc autour de l'avenue Victoria, de la voie ferrée et du chemin du bord de l'eau (Riverside) que se profile la naissance du village. Par contre, ce n'est que dans la seconde moitié du XIXe siècle que l'on peut réellement parler d'un noyau villageois où gravitent les activités sociales et économiques. Sur le plan des Fortification Surveys de 1867, une forme détaillée du noyau villageois ainsi que des constructions est facilement perceptible. Les habitations se densifient le long de la rue Riverside entre le pont et l'avenue Victoria et sur l'avenue Victoria. Les logements des ouvriers, les ateliers, les hangars font dorénavant partie du paysage. De nouvelles rues sont tracées et des constructions y sont érigées : Elm, du Prince-Arthur, Saint-Denis, Argyle et Lorne. Sur ces rues se retrouvent les plus anciennes constructions du village. De plus, la rue Logan devient un axe caractérisé par un habitat cossu. Le plan du « village de St. Lambert » de 1872 présente les espaces réservés pour les rues. **La typologie des bâtiments est très représentative de l'architecture villageoise. Les bâtiments ne possèdent pas tous une valeur exceptionnelle, mais présentent une valeur d'ensemble par l'homogénéité de leur composition, leur volumétrie, leur alignement et leur typologie. La majorité des bâtiments ont deux étages et sont construits en brique. Enfin, le noyau villageois fait l'objet d'une planification particulière puisqu'un programme particulier d'urbanisme a été adopté pour ce secteur.**

1.1 NOYAU VILLAGEOIS - *Le cadre bâti du noyau villageois appartient à plusieurs époques dont*

il faut savoir réconcilier les styles architecturaux souvent divergents. La reconnaissance de l'hétérogénéité des styles architecturaux présents dans le village n'exclut pas la nécessité d'assurer une plus grande harmonisation du gabarit des structures, des implantations, des matériaux, des éléments décoratifs et des couleurs.

1.1.1 Enjeu - **Des efforts de créativité éclairée seront nécessaires pour corriger plusieurs incompatibilités dues à des insertions modernes.** Un soin particulier apporté à certains éléments de façade, et en particulier à l'affichage sur l'avenue Victoria, pourrait assurer une meilleure intégration et une harmonisation des bâtiments du village. De plus, certaines rues du noyau villageois nécessitent des interventions particulières notamment l'avenue Saint-Denis entre le parc Saint-Denis et la rue Horsfall et le carrefour Argyle/Riverside **en raison du manque d'homogénéité et d'unité de paysage qu'elles présentent** et de l'incompatibilité des fonctions.

Le Projet préliminaire de refonte du Plan d'urbanisme pour Le Village prévoit d'ailleurs:

OBJECTIFS PRIORITAIRES DU VILLAGE -

1.1 Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine de Saint-Lambert

1.5 Augmenter les îlots de fraîcheur en encourageant le verdissement des espaces publics et privés

Document ici: https://www.saint-lambert.ca/sites/default/files/images/milieu_de_vie_-_village.pdf

Je vous demande donc de refuser le projet actuel.

Salutations.

De : [Victor Bissonnette](#)
A : [Grefe Saint-Lambert](#)
Objet : Commentaires - Nouvelle construction au 263 rue Elm
Date : 7 février 2021 17:59:31

Bonjour

Résidents de Saint-Lambert , nous désirons manifester notre soutien au projet envisagé sur la rue Elm associé au temple maçonnique. Structurant pour le centre-ville, d'une conception tout à fait originale, il ajoutera un élément distinctif au « village ». De plus, et peut-être surtout, il permet de sauvegarder autant que possible un édifice patrimonial très particulier dont l'état de délabrement est fort inquiétant et d'éviter qu'il ne fasse place à un autre édifice à vocation résidentielle et/ou commercial banal, ce qui nous semble fort probable et indésirable.

Nous espérons que notre commentaire sera pris en compte,

Françoise Simard
Victor Bissonnette

De : [Luc Harvey](#)
A : [Greffé Saint-Lambert](#)
Objet : Projet du 263 Rue Elm
Date : 7 février 2021 18:46:52

Aux membres du Conseil,

J'ai pris connaissance des plans et photos tridimensionnelles du projet visé pour le 263 Rue Elm Saint-Lambert.

J'habite Saint-Lambert depuis plus de 22 ans et je constate que cet édifice est complètement à l'abandon depuis ce temps. Plus récemment le site a dû être clôturé à des fins de sécurité. J'imagine que c'est la Ville que a dû assumer cette dépense.

Je ne sais pas si c'est la Ville qui est propriétaire de cet immeuble, tant les projets ont été nombreux au fil des ans, toujours alimentés par les légendes urbaines. Je doute que cet immeuble soit classé monument historique, il est dans un tel état de délabrement qu'il ne représente aucune valeur patrimoniale à mon avis.

J'aurais apprécié avant de me prononcer que la Ville nous dresse une histoire de cet immeuble: propriétaires au fil des ans, démarches entreprises à ce jour pour classer cet immeuble, historique des divers projets présentés depuis des années et qui n'ont jamais abouti, nom des propriétaires actuels si ce n'est pas la Ville, engagements financiers de la ville et financement s'il en est.

Une importante question qui se pose est de savoir quel est le pourcentage du bâtiment qui doit être conservé ou si la démolition a été envisagée pour une construction neuve.

Voilà autant de questions auxquelles des réponses doivent être fournies par la Ville dans un souci de transparence et rentabilité avant que ce projet soit approuvé et puisse aller de l'avant.

Je vous remercie de prendre en considération mes questions et mes commentaires.

Salutations cordiales .

Luc Harvey




De : [Tyson Clinton](#)
A : [Greffé Saint-Lambert](#)
Objet : 263 Elm
Date : 7 février 2021 20:44:55

Hello,

Below are comments I would like to submit on the project at 263 Elm (The Masonic Temple).

In general, I felt it looks like a well-designed project that will integrate well with the village. However, I have noticed that several bicycle racks have been removed from in the 2020 version of the project (compared to 2016). Is there still space allocated to for bicycle parking in the project. If not, I believe this should be added to the project (ideally there would be both internal and external bicycle parking).

I would also suggest the integration of external furniture (ex. benches) on the Elm side of the building (particularly vis-a-vis the new section).

Tyson Clinton

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

De : [Clement, Jean-Sebastien](#)
A : [Grefe Saint-Lambert](#)
Objet : Consultation quant à l'ancienne église anglicane - 263 Elm St-Lambert
Date : 7 février 2021 20:53:10

Bonjour

J'habite au [REDACTED]

Ma préférence aurait été que l'église soit démolie et que l'on fasse un endroit naturel pour aider à contrer les chaleurs l'été. Bref, un îlot de fraîcheur pour contrer les îlots de chaleur.

J'ai toutefois entendu parler du projet sous étude, de même que le débat entre les promoteurs et les voisins immédiats.

Voici mes commentaires:

- J'apprécie que les voisins non-immédiats, comme moi, soient consultés;
- L'église n'a pas de valeur patrimoniale;
- Je ne trouve pas que la nature du projet actuel, ni les demandes de dérogation, sont des questions d'intérêt public;
- La polarisation qui s'est développée entre les promoteurs et les voisins immédiats m'étonne;
- Je vois d'un bon œil que le quartier continue de se développer, comme c'est le cas depuis que l'Échope des fromages a déménagé au coin d'Elm et de St-Denis – une réussite;
- Je ne vois pas pourquoi il ne serait pas possible que le quartier continue à se développer positivement au 263 Elm, notamment par la remise en état de l'église, même si elle n'a pas de valeur patrimoniale;
- Les promoteurs et les voisins immédiats auraient dû régler leur différend sans que le reste de la population de St-Lambert ne soit interpellée.

Puisque nous sommes interpellés :

- Si des préjudices existent pour les voisins immédiats, ils doivent être adressés. Je ne considère pas que les opinions relatives à l'esthétique sont des préjudices;
- Je ne sais pas si la nouvelle construction aura des effets sur les constructions existantes en raison de la limite de leurs fondations. Il y a sûrement des experts en la matière qui peuvent trancher cela;
- Je serais étonné que la médiation entre voisins entre dans le mandat de la ville. Toutefois, le critère d'acceptabilité sociale monte dans l'échelle de valeurs des gens. Je crois que les circonstances justifieraient l'envoi, par la ville, d'un émissaire neutre chargé de favoriser une entente entre les promoteurs et les voisins immédiats et de faire rapport des résultats de ces efforts. Les élu.e.s pourraient faire ce choix peu importe les balises juridiques des décisions à prendre.

Merci et bonne journée,

JSC

Jean-Sébastien Clément

Associé

Partner

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'information contenue dans le présent courriel n'est destinée qu'à la personne ou à l'entité prévue, et peut être de nature privilégiée ou confidentielle. Si vous n'êtes pas le destinataire prévu, veuillez nous en aviser immédiatement et ne pas copier, distribuer, ni prendre aucune mesure concernant le présent courriel. Si le présent courriel porte la mention « personnel », Gowling WLG n'est aucunement responsable du contenu de ce dernier. Les courriels peuvent être modifiés. Gowling WLG ne sera pas tenue responsable du message s'il a été contrefait, modifié ou falsifié.

Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L., s.r.l. est membre de Gowling WLG, un cabinet juridique international constitué d'affiliés, chacun d'entre ces derniers constituant une entité autonome et indépendante qui fournit des services à l'échelle mondiale. Pour en savoir davantage sur notre structure, consultez www.gowlingwlg.com.

Gowling WLG désigne un ou plusieurs membres de Gowling WLG International Limited et/ou l'un ou l'autre de ses affiliés, selon le contexte. Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L.,

s.r.l. possède des bureaux à Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, dans la région de Waterloo, ainsi qu'à Calgary et Vancouver.

The information in this email is intended only for the named recipient and may be privileged or confidential. If you are not the intended recipient please notify us immediately and do not copy, distribute or take action based on this email. If this email is marked 'personal' Gowling WLG is not liable in any way for its content. E-mails are susceptible to alteration. Gowling WLG shall not be liable for the message if altered, changed or falsified.

Gowling WLG (Canada) LLP is a member of Gowling WLG, an international law firm which consists of independent and autonomous entities providing services around the world. Our structure is explained in more detail at www.gowlingwlg.com/legal.

References to 'Gowling WLG' mean one or more members of Gowling WLG International Limited and/or any of their affiliated businesses as the context requires. Gowling WLG (Canada) LLP has offices in Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, Waterloo Region, Calgary and Vancouver.

Services juridiques et greffe
VILLE DE SAINT-LAMBERT
55, avenue Argyle
Saint-Lambert (Québec) J4P 2H3
Greffe@saint-lambert.ca

Objet : commentaire sur la demande d’approbation du plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) pour la nouvelle construction sise au 263, rue Elm

Le 7 février 2021

Madame, Monsieur,

J’aimerais formuler un commentaire concernant la demande d’approbation du plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) pour la nouvelle construction sise au 263, rue Elm. Je réagis à [l’avis public](#) du 20 janvier dernier affiché sur le site de la Ville.

Puisqu’il s’agit d’un projet situé au cœur même de Saint-Lambert et que son envergure est susceptible de transformer irrémédiablement notre paysage urbain, j’estime qu’il doit faire l’objet d’une réflexion qui va au-delà de la seule conformité réglementaire.

Plusieurs citoyens ont déjà souligné le caractère disproportionné de l’agrandissement par rapport au cadre bâti existant. Une telle envergure semble justifiée par l’objectif de financer les coûts de restauration ou de reconstruction à l’identique de l’ancien temple maçonnique. Or il faut s’interroger sur la pertinence d’altérer l’ensemble cohérent que forme le bâti environnant pour préserver un seul élément. Au nom de l’identité unique du village de Saint-Lambert, j’estime que le projet doit être revu. Que le projet accueille un marché public ou un espace de coworking me semble intéressant du point de vue de l’animation du village et de sa vitalité économique. Mais la forme du projet doit-elle être à ce point discordante?

Si on tient à garder le volume du temple maçonnique, je pense qu’il faut que l’agrandissement soit redessiné de manière plus harmonieuse. Dans les esquisses présentées, il écrase complètement le temple et ça ne respire pas autour. Ceci dit, démolir le temple pour le reconstruire n’a pas beaucoup de sens du point de vue patrimonial. Et l’état de dégradation du bâtiment semble trop avancé pour qu’il puisse être sauvé. Il aurait fallu agir bien avant.

Cohérence avec le futur plan d’urbanisme

La revitalisation de l’espace occupé par le temple maçonnique et le terrain vacant adjacent représente une belle occasion de concrétiser le [plan d’urbanisme](#) que la Ville vient de soumettre

à ses citoyens pour consultation. Il serait dommage d'autoriser le projet tel que soumis sans tenir une réflexion dans cette perspective.

L'orientation 1 du plan d'action, page 85, comporte notamment les éléments suivants :

- «Se doter d'une réglementation permettant de mieux encadrer les futurs développements afin de conserver l'identité de Saint-Lambert ;
- «Bonifier les outils d'intervention sur le patrimoine bâti et en développer de nouveaux pour encadrer les projets de restauration et d'agrandissement ; (...)
- Réviser les règlements d'urbanisme afin d'augmenter la superficie allouée aux espaces verts dans les nouveaux projets de développement»

Autoriser le projet avant l'aboutissement de ces démarches me semblerait une occasion manquée de vraiment rendre justice au patrimoine du secteur.

Sous l'orientation 3, on lit :

«Organiser un concours de design pour le réaménagement d'un espace public déterminé»

Il m'apparaît que l'avenir de l'espace en question se prêterait parfaitement à un tel concours, vu la complexité des enjeux culturels et économiques qu'il soulève.

Enfin, l'orientation 5 propose de «Développer un projet pilote pour la création d'un espace de coworking».

C'est donc dire que le concept de coworking doit être testé avant d'être implanté dans un projet aussi imposant et dont les probabilités de succès n'ont pas été démontrées à ce jour, du moins pas à ma connaissance.

Je conclus par cette phrase de la page 16, qui résume bien ce qu'il faut considérer quand il est question de préserver le patrimoine bâti à Saint-Lambert : «Si les bâtiments ne possèdent pas une valeur architecturale exceptionnelle, leur intérêt repose sur une valeur d'ensemble (homogénéité de la composition, volumétrie, alignement, typologie).»

Merci de votre attention.

Christine Lanthier, citoyenne de Saint-Lambert

Saint-Lambert, dimanche le 7 février 2021

Mme la Greffière,
Ville de Saint-Lambert.

Objet : consultation publique du futur projet au 263 Elm.

Je veux par la présente souligner mon total désaccord avec les demandes de dérogations proposées dans le cadre de la consultation pour le projet du 263 Elm.

Selon moi la ville s'est dotée de règles claires d'intégration architecturale qui voient à l'harmonisation et au bon voisinage de toutes nouvelles constructions, y compris pour le centre-ville autant pour les commerces que les particuliers.

Malheureusement, la ville de Saint-Lambert a manqué de leadership quant à la préservation de ce bâtiment. Aujourd'hui elle perdra toute sa crédibilité en recevant ces plans qui démontrent que le futur bâtiment pourrait **envahir l'espace public et gâcher visuellement l'espace architectural** de ce coin aux allures du 19^e siècle, en :

- s'avançant trop** près de la ligne de rue (marge de dégagement de construction)
- en écrasant** les habitations voisines (Terrasse Williams) par ses 4 étages, alors que 3 permettraient une meilleure harmonie de l'ensemble Temple maçonnique et les maisons plus que centenaires adjacentes.
- En permettant** l'utilisation de matériaux peu heureux et trop contemporains en pourcentage comme le béton industriel, l'acier et beaucoup de verre trop près de constructions centenaires où la brique et le bois dominant.
- En nuisant** par sa hauteur à la perspective que l'on peut encore avoir sur l'église anglicane sur Lorne et son clocher. Elle sera complètement camouflée.

Ce projet demande trop de dérogations pour qu'il soit acceptable.

J'aimerais porter à votre attention que contrairement à ce qui est annoncé, les 3 arbres à l'arrière ne seront pas épargnés par ce chantier car le piétinement du sol et de leurs racines (qui sont longues et solidement ancrées) les achèvera à petit feu. Je ne trouve pas honnête voir peu professionnel de présenter qu'un seul arbre sera à abattre.

En terminant j'aimerais vous rappeler la belle rénovation du magasin Taylors ,il y a quelques décennies qui avec ses 3 étages maintenant recouverts en façade de briques d'argile rouges fait la fierté de nombreux Lambertois et que la volonté du propriétaire de faire du beau a été salutaire pour la ville. On a grandement amélioré son esthétisme, c'est donc possible!

Annik Lafortune



De : [Louis-Michel M Raby](#)
A : [Greffé Saint-Lambert](#)
Objet : Assemblée publique de consultation - insertion d'une nouvelle construction - 263, ELM
Date : 8 février 2021 10:21:24

Bon matin Madame Savard,

Conformément à la procédure, j'aimerais soumettre mes commentaires relativement à cette demande en tant que citoyen domicilié au 315 rue St-Thomas, St-Lambert :

1. Est-ce que l'insertion de cette nouvelle construction respecte le contrat de vente entre la ville et Max Dubois en Octobre 2017 en ce qui concerne le classement patrimonial de l'immeuble. Si non, quelles assurances possèdent la Ville que les dérogations accordées permettent à la ville de maximiser son investissement dans l'église réalisée en 1998.

En espérant le tout conforme.

Cordialement,

Louis-Michel Raby, ing. CEM. LEED AP

[Redacted signature block]

De : [Edith Moranville](#)
A : [Greffé Saint-Lambert](#)
Cc : [Blancquaert, Loic](#); [Bourgoin, Julie](#); [Bowles, David](#); [Desaulniers, France](#); [Rodrigue, Bernard](#); [Glorieux, Philippe](#); [Le Chatelier, Francis](#); [Marcotte, Brigitte](#)
Objet : Fwd: Question aux conseillers
Date : 8 février 2021 11:43:42

Objet: Question au conseil sur le projet de l'église anglicane proposé par M Stéphane Boivin

Bonjour
Ma question s'adresse aux conseillers

En 2016, on a eu la possibilité de tenir une consultation public sur le projet de rénovations proposé pour l'église anglicane et les commentaires furent majoritairement négatifs, on se souviendra du Trop haut, trop gros! Alors pourquoi en 2021, ne peut-on tenir une vraie consultation public comme ce sera possible à l'Université de Montréal le 24 février prochain et même durant la pandémie....? Ce projet de l'église anglicane est trop semblable à celui de 2016. Pourtant, ces objections sur le projet de 2016 sont toujours pertinentes. Comment le conseil, peut permettre qu'une décision soit prise avant que les citoyens reçoivent le rapport du CCU qui sera déposer le jour même de la consultation et puissent avoir toutes les réponses à leurs questions directement du propriétaire?

Est-ce normal de procéder de cette façon; de poser des questions avant d'avoir toutes les informations?

Par respect des citoyens, je vous demande de refuser de prendre une décision avant une vraie consultation publique.

Edith Lemieux Moranville


Sonni Malo, [REDACTED]

Commentaire pour la consultation publique concernant 263 Elm

PIIA-Insertion d'une nouvelle construction, démolition (déconstruction), reconstruction et agrandissement de la première église anglicane

Le dernier chapitre de la saga de la première église anglicane, un projet élaboré prétendument pour sauver cet édifice d'époque, a suivi un parcours plutôt bizarre au cours des quatre dernières années : changement de propriétaire, ententes financières douteuses et non-respect de conditions contractuelles clairement spécifiées, délais ignorés quant au début des rénovations et addenda nébuleux de dernière minute. Et tout ceci sous l'influence prépondérante de notre maire et du directeur général qui sont résolus à se débarrasser de ce problème qui dure depuis des années. Ils remettent la résolution finale directement sur les épaules du Conseil, résolution qui représente pour eux un lourd poids à l'approche de nouvelles élections municipales.

Les conseillers doivent maintenant décider s'ils sont d'accord avec les dernières recommandations de CCU. Celles-ci comportent six dérogations qui sont loin d'être mineures et des contraventions évidentes au plan d'urbanisme. Leur acceptation mènerait à la démolition de cette structure vieille de 137 ans et favoriserait la construction d'un pastiche d'un édifice historique agrandi de façon disproportionnée.

Jusqu'à maintenant la majorité des membres du CCU ont refusé les accommodations, tel que documenté dans le procès-verbal du 2 décembre 2020 maintenant rendu public. Le résultat d'une réunion extraordinaire convoquée à la hâte deux semaines plus tard n'est toujours pas connu. Mais les citoyens sont malgré cela invités à envoyer leurs commentaires pour une consultation publique le 15 février, une procédure plutôt absurde. L'on peut seulement supposer qu'un revirement surprenant se prépare. Accepter ces dérogations jouerait directement dans les mains du requérant pour réaliser son plan original, mais très contesté.

Comment se fait-il que le Service d'urbanisme, sous la supervision de notre directeur général, n'a pas cru bon de faire connaître tous les règlements et limitations du PIIA et du plan d'urbanisme applicables au projet du développeur et son architecte ? Le respect rigoureux de celles-ci dès le début n'aurait pas conduit à la situation à laquelle nous sommes maintenant confrontés. Tout professionnel de bonne foi devrait être en mesure de respecter ces conditions, mais au lieu de cela le promoteur s'est fait donner carte blanche.

La réponse se trouve peut-être dans une phrase insérée par le Service d'urbanisme dans la recommandation mise de l'avant par le CCU au Conseil : « *Il s'agit d'un projet d'exception pour lequel des investissements très importants devront être faits par le promoteur* ». Mais est-ce bien le rôle du Service d'urbanisme de se préoccuper du bien-être financier du promoteur et d'ignorer d'autre part le préjudice causé aux propriétaires voisins ? N'assistons-nous pas ici à la création d'un système de citoyens de seconde classe ?

De plus, étant donné que la Ville semble très préoccupée par les perspectives d'avenir du Village, quelles sont les garanties du promoteur comme quoi son projet donnera les résultats désirés pour la communauté dans son ensemble? Les espaces de bureau non loués et les devantures de boutiques vides au centre-ville ne sont pas de bon augure.

Une autre question pertinente vient du refus récent du CCU de permettre des modifications à la façade d'une résidence privée. Cet argument valide se lit comme suit : « *Les modifications proposées doivent être basées sur des fondements historiques et éviter de donner une apparence incompatible avec l'âge, le style architectural ou la période culturelle d'une construction* ». Cependant, lorsqu'il s'agit de modifications à la nouvelle façade de l'église par l'addition d'un portique énorme, fait de matériaux clairement incompatibles avec son style néo-Tudor, le CCU garde un silence suspect. Deux poids, deux mesures?

Alors, que faut-il faire de l'église anglicane ? Depuis plus de trente ans des citoyens ainsi que des élus municipaux tentent de sauver ce bâtiment historique. En 1989, alors que l'édifice était encore relativement en bonne condition, un permis de démolition a été refusé. Après avoir cité le temple comme monument historique local et l'avoir acheté par la suite, la Ville l'a laissé se détériorer aux vues de nous tous pour finalement vendre l'immeuble bien au-dessous du prix du marché. Curieusement, à l'époque, personne à l'Hôtel de ville ne semblait préoccupé par la situation financière de l'acheteur, le facteur décisif semblant être un sentiment de « bon débarras ».

Étant donné de quatre années de négligence total par le nouveau propriétaire et le coût exorbitant d'une rénovation historique authentique maintenant, pourquoi ne pas revenir au point de départ ? Le requérant, seulement après avoir indiqué clairement l'usage futur et l'occupation des lieux, devrait être autorisé à tout démolir et à construire un nouveau bâtiment uniformisé en utilisant son matériau préféré de béton préfabriqué. Il faudrait éviter à tout prix de faire une allusion au style de l'ancienne église, ni d'utiliser des éléments architecturaux récupérés comme ornements extérieurs, ce qui équivaldrait à se moquer d'une conservation sérieuse de notre héritage. De plus, la nouvelle construction devrait s'intégrer harmonieusement au voisinage, spécialement quant à sa hauteur.

L'observation des restrictions de construction et le respect des règlements du PIA pour ce secteur devraient être de la plus grande importance. Aucune dérogation mineure ne devrait être permise et surtout tous les résidents voisins devraient être consultés sur tous les aspects et pris au sérieux.

À mon humble avis, je crois que ce serait une solution acceptable pour tous les intéressés. Un façadisme à la Disney World que l'on peut déjà voir sur l'avenue Victoria (Maison Wickham) devient une invitation ouverte aux développeurs de mutiler les quelques exemples d'un véritable héritage architectural qui existent encore à Saint-Lambert.

De : [Christiane Richard](#)
A : [Grefe Saint-Lambert](#)
Objet : Commentaire consultation publique ancien temple maçonnique
Date : 8 février 2021 12:28:44

Bonjour,

J'ai cru comprendre qu'il y avait une consultation publique au sujet du projet déposé pour le terrain de l'ancien temple maçonnique. Je suis allée sur la plateforme de la Ville, mais je n'ai rien trouvé à ce sujet. Je vous laisse donc mon commentaire un peu à l'aveugle. Mes préoccupations concernent l'intégration architecturale du projet proposé ainsi que les usages prévus.

L'annexe de l'ancienne église semble énorme et faire de l'ombre à l'ancien temple, plutôt que de le mettre en valeur. Je ne vois pas d'autres immeubles de 4 étages à proximité qui pourraient justifier ce nombre d'étages. De plus, les maisons historiques adjacentes, qui s'harmonisent plutôt bien avec l'ancien temple, n'ont que deux étages. Il est justifié d'avoir une tête d'îlot plus haute que le reste de la rue, mais dans ce cas, la construction qui est en tête d'îlot est le temple et non pas l'annexe. Pour une question de perspective et pour ne pas défigurer cette portion du centre-ville, mon avis est que l'annexe proposée soit réduite d'au moins un étage. Les promoteurs voudront toujours construire le plus d'étages possible, pour rentabiliser au maximum leur projet, mais il faut se rappeler ici que le terrain a été vendu bien en deçà de la valeur marchande. Rien ne justifie de construire un mastodonte. Le projet devrait également être révisé par un architecte spécialisé en patrimoine. À première vue, l'intégration architecturale n'est pas réussie.

Quant aux usages proposés (bureau et atelier), je ne trouve aucune information qui puisse les justifier. Je n'ai pas vu d'étude de marché sérieuse réalisée par le promoteur immobilier et les seules études réalisées par la Corporation de développement économique de Saint-Lambert portent sur les commerces. Le prix au pi² potentiel pour du bureau est souvent alléchant pour les promoteurs immobiliers, mais qu'arrive-t-il si ces espaces restent vacants? La conjoncture est également plutôt défavorable à du bureau et la tendance se maintiendra fort probablement après la pandémie. Les fuites commerciales à Saint-Lambert sont très élevées et cela représente donc une rare opportunité d'implanter des nouveaux commerces, surtout dans les secteurs de la restauration et de l'alimentation qui sont les plus en demande. L'implantation d'un établissement haut de gamme avec débit de boisson semble aussi bien accueilli par la population. L'utilisation de cet espace, en plein cœur du centre-ville, est une belle opportunité pour répondre à cette demande et dynamiser le centre-ville. Il faut absolument s'assurer que ces espaces soient ouverts au public et l'usage d'atelier est vague et préoccupant. Suite à une vente du terrain à une valeur bien en deçà de la valeur marchande, je me questionne quant à l'intérêt public du projet tel que redéfini. Il me semble que le projet a été dénaturé, ne répond plus aux besoins des Lambertois et ne peut plus justifier une vente à un aussi bas prix. Considérant que les délais de livraison n'ont pas été respectés et que le projet est bien différent de celui proposé au départ, je n'aurais aucune peine de voir cette transaction annulée.

Cordialement,

--

Christiane Richard



De : plamarre@bell.net
A : [Greffes Saint-Lambert](#)
Objet : Commentaires relatifs à la demande d'approbation du PIIA pour la nouvelle construction du 263 rue Elm
Date : 8 février 2021 13:02:37

À qui de droit

Je me permets d'exprimer mon appui à cette demande d'approbation. Il est en effet plus que temps que l'on procède à la démolition de l'édifice actuel qui constitue un danger public et que l'on entreprenne la construction d'un nouvel édifice qui, tout en respectant le caractère patrimonial de l'ancien, sera fort utile aux citoyens de St-Lambert et contribuera à en revitaliser le centre-ville. De plus, après de trop nombreuses années de tergiversation, cette nouvelle construction permettra finalement à la Ville d'en tirer des revenus provenant des taxes municipales.

Le tout respectueusement soumis.

Pierre Lamarre

[REDACTED]
[REDACTED]

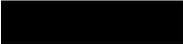
De : [hugues langlais](#)
A : [Grefe Saint-Lambert](#)
Objet : projet de reconstruction du temple maçonnique
Date : 8 février 2021 13:26:45

Bonjour,

Je suis d'accord avec le projet de reconstruction du temple maçonnique, tel que présenté.

Meilleures salutations.

Hugues Langlais,



De : [Adeline de Fraipont](#)
A : [Greffes Saint-Lambert](#)
Objet : 263 Elm
Date : 8 février 2021 14:16:23

Bonjour,

C'est avec grand intérêt que j'ai pris connaissance du plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la nouvelle construction du 263 de la rue Elm. La présentation est professionnelle et très claire. Le projet est magnifique et semble très bien s'intégrer dans l'ensemble du quartier. J'appuie fortement la réalisation de ce projet.

Meilleures salutations

Adeline de Fraipont
Saint-Lambert



**Commentaires relativement aux demandes de dérogation du
propriétaire et promoteur pour le projet du 263 rue Elm, à Saint-Lambert**

**Aux membres du Comité consultatif d'urbanisme
Copie aux membres du Conseil municipal**

Préambule

D'abord, quelques remarques préliminaires pour situer notre intérêt à l'égard de ce projet :

- Notre Syndicat représente 76 propriétaires d'unités d'habitation, dans un immeuble situé à 50 mètres du projet.
- Le 80 Lorne est un immeuble à vocation strictement résidentielle.
- Les propriétaires du 80 Lorne représentent plus de 75 % des résidents de cette partie de l'avenue Lorne située entre les rues Aberdeen et Elm, et un bassin d'impôt foncier à l'avenant.
- L'avenue Lorne a une vocation résidentielle: elle est probablement l'une des plus vieilles des rues résidentielles de Saint-Lambert.
- Au moins la moitié des propriétaires du 80 Lorne ont une vue directe sur le projet.

Notre point de vue reflète ces prémisses.

Aperçu général

La lecture de l'ensemble des six demandes de dérogation ne laisse planer aucun doute sur l'objectif poursuivi. Elles ont toutes pour finalité de «grossir» le bâtiment projeté, en hauteur, en largeur et en profondeur. La raison est limpide: maximiser la rentabilité du nouveau bâtiment en accroissant les superficies exploitables et le rendement au mètre carré d'espace locatif.

Cet objectif, peut-être légitime pour un promoteur, n'a pas nécessairement à être endossé par la Ville, vers qui les citoyens se tournent pour la protection d'un milieu urbain à taille humaine et conviviale, particulièrement en milieu résidentiel. N'est-ce pas d'ailleurs l'objet d'une planification urbaine bien comprise ?



Bref, le projet du 263 rue Elm, dans son ensemble, dénature d'emblée l'avenue Lorne en y implantant un projet à vocation commerciale, une première sur cette rue et un précédent préoccupant. Il n'y a actuellement, à notre connaissance, aucun commerce ou édifice à bureaux du côté sud de l'avenue Lorne, ni du côté ouest de la rue Elm, entre les rues Lorne et Saint-Denis. Si le zonage le permet, celui-ci est inapproprié en zone résidentielle.

De plus, dans la mesure où le promoteur sollicite au demeurant des dérogations multiples pour «souffler» la taille de son projet, nos réserves sont d'autant exacerbées.

Considérations particulières

1. Les dérogations 1 et 2 sont intimement liées (hauteur et nombre d'étages) et soulèvent les objections suivantes:
 - o L'accroissement du volume du bâtiment conduira à une augmentation de sa fréquentation et de son achalandage.
 - o Pour les mêmes raisons, il conduira à plus de circulation automobile dans son périmètre.
 - o La vocation parfois évoquée de consacrer une partie du bâtiment à des espaces de «travail partagé» amplifiera encore sa fréquentation par des travailleurs autonomes *occasionnels*, susceptibles d'accroître la pression sur les besoins en espace de stationnement, alors que nous sommes les témoins privilégiés de la saturation du stationnement adjacent au parc Lorne et des débordements systématiques sur la ruelle adjacente au côté est de notre immeuble.
 - o L'accroissement de la hauteur du bâtiment créera une zone d'ombre se projetant sur le parc Lorne, dans une direction permettant autrement le maximum d'ensoleillement (direction sud-nord), compromettant sa végétation et son utilisation.
 - o L'accroissement de la hauteur et du volume du bâtiment créera une masse en porte-à faux avec la volumétrie environnante.
2. Les trois demandes de dérogations suivantes (3, 4 et 5) visent un même but, l'augmentation de l'emprise au sol du bâtiment projeté. Nous sommes préoccupés surtout par la demande 4, au sujet du non-respect de la marge de recul sur l'avenue Lorne, mais nos remarques pourraient sans doute s'appliquer également aux deux autres dérogations de ce groupe:



- o Du côté sud de l'avenue Lorne, les marges de recul en façade sont uniformes sur pratiquement toute la longueur de la rue jusqu'à Riverside. Ainsi la marge de recul de l'Église anglicane est de 20 mètres de la limite intérieure du trottoir, alors que l'Église catholique, le presbytère et l'édifice du Conservatoire ont une marge de recul de 25 mètres à partir du côté intérieur du trottoir. Cette situation reflète sans doute le développement d'un parc immobilier plus bourgeois dans cette rue qui se voulait, historiquement, une artère de prestige. Le temple en place au 263 rue Elm respecte actuellement une marge de recul, avenue Lorne, de 15 mètres.
- o Permettre un décrochage de cette marge de recul en vigueur sur toute la rue, pour amener le nouvel édifice à la ligne zéro, surtout en coin de rue, est un accroc majeur, tant du point de vue de la perspective que celui de la sécurité.
- o C'est toute la masse de cet ancien temple, dans ses dimensions actuelles, qui serait ainsi avancé au plus près de la rue Lorne, créant un empiètement dérogatoire à la marge de recul actuelle, et un rétrécissement du champ visuel de même qu'une restriction aux vues diagonales pour les piétons et automobilistes. Ce serait une dérogation significative à l'alignement actuel uniforme des façades.
- o La masse de ce nouvel immeuble est susceptible de créer une réverbération des sons au moment de la tenue de différentes manifestations d'été (festivals et fêtes) dans la Ville, d'autant que la scène principale de la plupart de ces événements est toujours située à l'intersection des rues Lorne et Elm. Ce dont nous avons besoin en pareille circonstance est plutôt d'un aménagement destiné à l'absorption du son généré par la musique de la scène. La Ville ne manque pas d'expérience en la matière considérant ses conflits récents avec le Parc Jean-Drapeau et la société Evenko.
- o Enfin, il ne faut pas ignorer l'éventualité de l'utilisation de ce qui restera de terrain en façade de l'avenue Lorne pour l'implantation d'une terrasse (comme l'ont fait voir certaines perspectives du projet), permis pour lesquels la Ville se montre habituellement généreuse. Est-ce souhaitable, en milieu résidentiel, avec l'achalandage au-delà des heures d'affaires habituelles des commerces que cela implique?

Remarques finales

En terminant, nous invitons la Ville et le comité d'urbanisme à poursuivre une réflexion plus fondamentale quant à la vocation de ce terrain, fondée sur les appréciations suivantes des propriétaires chez nous qui sont aux premières loges:



- La présence d'un lieu de culte, même inutilisé, sur ce terrain, est le gage d'une certaine quiétude dans notre environnement. Cette mesure d'apaisement mériterait d'être prise en considération dans un cadre d'environnement résidentiel.
- Au lieu de fermer ce coin de rue par la présence massive d'un immeuble en hauteur, pourquoi ne pas l'ouvrir?
- La pandémie actuelle a révélé une utilisation accrue des parcs de la Ville, notamment du parc Lorne, parc qui est apprécié parce qu'il est arboré et permet la détente.
- L'utilisation systématique de la rue Elm pour les différents festivals fait en sorte que les organisateurs manquent souvent d'espace de débordement. L'utilisation judicieuse de ce terrain pourrait-elle être l'occasion de leur en fournir?
- Enfin, au prix obtenu par la Ville pour la vente de ce terrain, ce serait une aubaine de résilier cette vente (voir à ce sujet le prix actuellement demandé pour un autre terrain au centre-ville, coin Saint-Denis et du Prince-Arthur), de reprendre possession des lieux et de l'édifice (qui, avec le temps, a perdu irrémédiablement ses qualités patrimoniales) et de l'utiliser à des fins communautaires, d'espaces verts ou à des fins résidentielles beaucoup plus en synchronicité avec le milieu environnant.

Nous demeurons disponibles pour élaborer d'avantage ou discuter des remarques qui précèdent, mais au final il faut conclure que nous sommes fermement opposés aux dérogations demandées.

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Saint-Lambert

Le 1^{er} décembre 2020



Saint-Lambert, le 5 février 2021

Services juridiques et greffe
Ville de Saint-Lambert
55, avenue Argyle
Saint-Lambert (Québec) J4P 2H3

(greffe@saint-lambert.ca)

Objet : Consultation publique – Projet 263 Elm

Le 1^{er} décembre dernier, nous faisons parvenir, à titre de voisins immédiats du projet, nos représentations au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) au sujet des demandes de dérogation sollicitées par le promoteur de ce projet.

Nous récidivons dans le contexte de la consultation publique en cours dont le dénouement est prévu lors de l'assemblée du Conseil du 15 février prochain.

De façon plus large que dans notre document du 1^{er} décembre (ci-joint), nous soulignons les préoccupations qui nous animent.

1. Ce projet est une première, soit l'implantation d'un édifice à vocation commerciale dans le quadrilatère dont on parle, susceptible de préjudicier de façon significative la vocation résidentielle des occupations voisines.

En témoignent les délibérations du CCU qui précisent que :

- «Ce projet de construction aura un rayonnement dépassant le voisinage immédiat et se fera en lien direct avec l'artère commerciale de l'Avenue Victoria»
- «La recommandation est conditionnelle à ce que l'usage proposé pour le rez-de-chaussée de l'agrandissement (atelier) ainsi que pour l'ancienne église anglicane soit ouvert au public et consiste principalement à vendre des biens de consommation et à offrir des services connexes au public».

2. Le but avoué du projet est de «créer de la richesse», foncière s'entend, dans les mots de M. le Maire, tirés d'une lettre qu'il nous envoyait le 17 septembre 2020.



Cet objectif ne nous semble pas le critère approprié de prise de décision sur lequel le Conseil devrait se fonder, surtout au mépris des exigences réglementaires, comme en témoignent les demandes de dérogation du promoteur.

En faisant droit aux dérogations demandées, le Conseil se livre, pieds et poings liés, à la proposition du promoteur au prétexte de «création de richesse». Cette façon de faire est assimilable à une expropriation des règles de zonage, prescrites par la Ville, de la part du promoteur, à son seul bénéfice.

Nous espérons donc que le Conseil saisira cette occasion pour assumer son rôle, de créer et préserver la qualité de vie des voisinages résidentiels, un objectif tout aussi valable que la «création de richesse» et bien plus à la hauteur de la vocation et de la réputation de la Ville de Saint-Lambert.

Le tout respectueusement soumis.

Syndicat des copropriétaires
de l'Immeuble le Saint-Lambert



Saint-Lambert, le 7 février 2021

À : **Services juridiques et greffe - Ville de Saint-Lambert**, 55, avenue Argyle, Saint-Lambert, Québec, J4P 2H3

Cc : **Pierre Brodeur ; Francis Le Chatelier ; Philippe Glorieux ; Bernard Rodrigue ; Julie Bourgoïn ; Loïc Blancquaert ; Brigitte Marcotte ; David Bowles ; France Desaulniers**

De : **Louise-Marie Ménard**, propriétaire 265-267 rue Elm, Saint-Lambert, Québec, J4P 1W4

Objet : **Commentaires sur les dérogations et sur les recommandations du CCU du 16 décembre 2020**

À qui de droit,

Pour une deuxième fois depuis 2016, une consultation publique doit avoir lieu concernant l'avenir de l'ancien édifice du Temple maçonnique.

Lors de cette controversée consultation, j'avais déjà exprimé mes attentes, mes inquiétudes et mes questions en tant que voisine immédiate du projet mais aussi comme amoureuse des legs du passé. Celles-ci demeurent toujours 4 ans plus tard, suite à un changement de promoteur et à de nouveaux plans, de nouvelles dérogations.

Commentaires d'un point de vue citoyen :

- L'incertitude demeure quant à l'usage du projet dans son ensemble, tant de l'agrandissement (Atelier) que de l'ancienne église anglicane. Y aura-t-il des bureaux, restaurants, bar, commerces...? Nul ne peut répondre encore à ce stade-ci est-ce normal ? Dans le contexte où la ville a « cédé » à fort bon prix ce terrain il est primordial, me semble-t-il, qu'elle EXIGE qu'au moins la moitié du projet soit pensé dans l'intérêt de la communauté...non pas seulement dans le sens de surplus engrangés dans les coffres municipaux et dans les coffres d'un promoteur mais bel et bien d'un projet porteur pour les Lambertois...des exemples : Appartements pour personnes à mobilités réduites; Salle d'exposition; Bureau et Centre d'archives du Mouillepieds, un marché fermier couvert avec un espace jardin pour le plaisir de tous. Il n'est pas trop tard...il semble qu'on ne connaisse pas encore l'usage du projet sauf ses multiples dérogations. Sur l'usage et les retombées pour la collectivité, je me questionne.
- La *Terrasse Williams*, ainsi nomme-t-on les 4 maisons mitoyennes presque identiques de la rue Elm, sont voisines directes du projet du Temple maçonnique. D'aspect plutôt sobres, elles font tout de même partie d'un ensemble architectural homogène et sont les témoins

d'un quartier de notre ville, autrefois ouvrier. Ces maisons sont citées dans des pamphlets, sur la plaque commémorative de la Place du Village et font également parties de l'inventaire du patrimoine bâti de Saint-Lambert et du patrimoine culturel du Québec. Elles reflètent un pan de l'histoire de St-Lambert. Avec ses dérogations multiples sur la hauteur et la superficie de l'*Atelier*, sur les dépassements des marges nord, sud, est et ouest, cet édifice dominera le coin Lorne et Elm et fera ombrage à l'Église St.Barnabas, aux résidences sur Elm et au Temple maçonnique lui-même!

Sur l'intégration respectueuse du projet dans l'environnement bâti, je me questionne.

Sur l'approbation de dérogations de plus en plus imposantes dues à la gourmandise insatiable d'un promoteur, je me questionne.

- Sur l'emploi de béton préfabriqué imprimé dans un environnement en briques rouges, j'y vois de l'anachronisme. Parmi les dérogations demandées et acceptées : la **surutilisation** de béton préfabriqué. « Le phénomène des **îlots de chaleur** cause une hausse des températures à certains endroits dans plusieurs villes du Québec. Il est notamment causé par la concentration en milieu urbain de **béton** et d'asphalte au détriment de la verdure. Les larges surfaces non réfléchissantes absorbent et stockent l'énergie solaire. »¹

Vivement l'utilisation de matériaux nobles uniquement.

Sur l'intégration architecturale respectueuse de l'environnement, je me questionne.

- Lorsque je repense à la consultation publique de 2016 où, à la fin, le vote des conseillers a été pris à vitesse grand V, sans même le recul et l'analyse des commentaires des citoyens...cette consultation ressemblait plus à une obligation et à un devoir bâclé. À la lumière de ceci, sur l'utilité, les résultats et la transparence de la consultation publique à laquelle nous sommes conviés (sans y être présents), je me questionne.

Commentaires en tant que voisine du projet :

- On peut lire dans le dernier rapport du CCU que ce dernier rejette du revers de la main, le droit de jouissance à la propriété exprimé par les voisins immédiats, au détriment d'un « rayonnement qui dépasserait le voisinage immédiat ». Tout d'abord, quel mépris et quelle condescendance dans cette seule phrase! Mais de quel rayonnement est-il question ici ? Avisez-en les citoyens qu'ils se réjouissent! Quant à moi lorsque je lis que ce rayonnement se fera en lien direct avec l'artère Victoria, je ne peux m'empêcher de penser à l'édifice Desjardins, dont les locaux ont été vides tellement longtemps et de tous ces locaux à louer, de tous ces commerces à vendre sur notre « rue principale »; c'est triste mais cette artère, que j'affectionne pour y être née, est moribonde. Je ne peux m'empêcher

1

http://www.habitation.gouv.qc.ca/fiches_de_projet/fiches_projets_dd/la_lutte_aux_ilots_de_chaleur.html#:~:text=Le%20ph%C3%A9nom%C3%A8ne%20des%20%C3%AEilots%20de,et%20stockent%20l'%C3%A9nergie%20solaire.

de penser à la maison Wickham dont la construction s'est annoncée et fait attendre si longtemps et qui maintenant recherche encore des locataires pour ses locaux vacants!

On en revient toujours à la case départ, quel est l'usage prévu pour le projet du Temple maçonnique et de l'« Atelier » annexée?

Quel sera ce « rayonnement » qui se répandra sur les « ténèbres de la ville, » ...désolée, je ne peux m'empêcher ce mauvais jeu de mot mais je me questionne.

- Une autres des nouvelles dérogations concerne le stationnement sous-terrain qui pourra accueillir 22 voitures. Les plans sont si peu clairs concernant l'entrée de ce garage. On sait qu'elle sera située sur Elm, quasiment sur la ligne mitoyenne avec le 265 ! Pas plus de détails. Pourtant il s'agit presque d'une intrusion dans notre espace privé lorsqu'on regarde les plans ! Nous entrevoyons d'ores et déjà des inconvénients majeurs dû à la proximité de cette entrée de garage : bruits, odeurs, va-et-vient de circulation automobiles, sans parler de problèmes structurels aux fondations qui pourraient survenir lors des travaux d'excavation **sur la ligne 0** et du possible dynamitage : il s'agira d'un stationnement de deux étages!

Qui aimerait avoir une entrée de garage à côté de son balcon ? Nous sommes loin des stationnements de vélos demandés par l'ancien promoteur! Évidemment qu'il faut prévoir du stationnement, mais pourquoi ne pas l'avoir prévu ailleurs qu'à côté des résidences ?! Au revoir quiétude!

Si ce projet avait déjà été implanté bien avant l'arrivée des résidents de la *Terrasse Williams*, ceux-ci ne pourraient se plaindre de nuisances engendrées par des activités commerciales, ils auraient fait le choix de les accepter et de les côtoyer. Tel n'est pas le cas ici!

Comme les plans ne semblent pas définitifs, est-il possible de repenser l'entrée du garage moins près des résidences ? Je me questionne.

- Revenons au droit de jouissance du voisinage immédiat sur leur propriété qui semble anodin et négligeable aux yeux du CCU si on en croit les dernières recommandations. Considérant que le promoteur semble avoir une prévalence sur le droit d'user de sa « chose » contrairement au voisinage, ce droit confère aussi l'obligation de ne pas empêcher autrui de jouir également de sa propriété.

Les multiples dérogations que le CCU s'apprête à accepter et à soumettre au conseil municipal, nous porterons préjudices. Les élus que nous portons au pouvoir doivent veiller sur la qualité de vie et les intérêts de la communauté. Dans ce dossier il est permis de se demander à qui sert réellement ce projet.

Louise-Marie Ménard

De : [denis lecompte](#)
A : [Greffé Saint-Lambert](#)
Objet : Commentaires/sondage sur la perception des citoyens de Saint-Lambert sur le projet 263 ELM
Date : 8 février 2021 15:48:54
Pièces jointes : [Pétition_sondage.pdf](#)
[réponses_sondages_nom_et_adresses.pdf](#)

Lundi le 8 février 2021

Sondage express sur la perception des citoyens sur le projet 263 ELM

Voici le résultats du bref sondage mis en place sur le forum de Saint-Lambert

Après vérifications des entrées, nous avons dû en éliminer 7 du fait qu'il était impossible de vérifier la personne participante au sondage.

Toutes les autres entrées, soit plus de 112 ont été vérifiées dans Québec 411, Saint-Lambert, elles sont exactes.

Ce sont donc plus de **67%** des sondés qui sont contre ce projet dans son ensemble et contre les dérogations demandées par le promoteur.

Ce sont plus de **70%** des sondés qui aimeraient que la ville reprenne possession du terrain et repasse en appel d'offre étant donné que la démolition de l'église est demandée.

Ce sont plus de **66%** des sondés qui considèrent que la présentation du projet manque de transparence.

Cette tendance est similaire à ce que nous avons constaté en 2016 lors de la consultation publique au 81 Hopper.

Nous pensons qu'avec les résultats de ce sondage, la ville devrait faire

une consultation publique montrant tout les enjeux de ce projet. Le promoteur devrait expliquer aux citoyens le pourquoi de ses demandes de dérogations.

Et cette consultation devait être faite avant la consultation pour la démolition de l'ancienne église anglicane pour explique aux citoyens la viabilité de ce projet, merci

Denis Lecompte

Horodatage	Êtes-vous pour ou contre	Considérant les modifications	Est-ce que vous trouvez	Veillez indiquer votre nom et adresse civique pour valider le sondage/pétition auprès de la ville de Saint-Lambert.
				Jean-François Brault
03/02/2021 11:14:47	Je suis contre le projet da	oui	non	[redacted]
03/02/2021 11:52:36	Je suis contre le projet da	oui	non	Krystelle breton
03/02/2021 11:53:54	Je suis contre le projet da	oui	non	Julien Meunier
03/02/2021 11:54:16	Je suis contre le projet da	oui	non	Claude Deslandes
03/02/2021 11:54:59	Je suis contre le projet da	oui	non	Henry Boucher.
03/02/2021 11:55:13	Je suis pour le projet dans	Non	oui	[redacted]
03/02/2021 11:55:54	Je suis contre le projet da	oui	non	Jamie Malysh
03/02/2021 11:56:33	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Pierre Julien
03/02/2021 11:56:41	Je suis contre le projet da	oui	non	Jean Beauchesne
03/02/2021 11:57:06	Je suis contre le projet da	oui	non	Charlotte Fardel
03/02/2021 11:58:19	Je suis pour le projet dans	Non	non	[redacted]
03/02/2021 12:00:17	Je suis contre le projet da	oui	non	Adeline Payette
03/02/2021 12:02:46	Je suis contre le projet da	oui	non	Mathieu Alary
03/02/2021 12:02:48	Je suis contre le projet da	oui	non	Marie-Soleil Tardif
03/02/2021 12:04:07	Je suis contre le projet da	oui	non	Caroline Gaudet /Jeff Hatterm -
03/02/2021 12:07:27	Je suis contre le projet da	oui	non	Anik Brochu
03/02/2021 12:11:04	Je suis contre le projet da	oui	non	S. Salah
03/02/2021 12:14:21	Je suis pour le projet dans	oui	non	Louis-Étienne Hébert
03/02/2021 12:16:19	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Sylvain besner
03/02/2021 12:16:37	Je suis contre le projet da	oui	non	Anonyme. La taille de l'immeuble ne convient pas à l'architecture des autres bâtiments avoisinants.
03/02/2021 12:18:17	Je suis contre le projet da	oui	oui	denis lecompte
03/02/2021 12:19:37	Je suis pour le projet dans	Non	oui	[redacted] Alexandre Simoneau
03/02/2021 12:20:24	Je suis contre le projet da	oui	non	Véronique Lagasse
03/02/2021 12:29:57	Je suis contre le projet da	oui	non	Genevieve Lareau
03/02/2021 12:33:40	Je suis pour le projet dans	oui	non	E cliche
				Louise Loranger
03/02/2021 12:35:21	Je suis contre le projet da	oui	non	[redacted]
03/02/2021 12:37:32	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Louis Paré
03/02/2021 12:52:04	Je suis contre le projet da	oui	non	MP St. Lambert
03/02/2021 12:59:30	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Martin
03/02/2021 13:02:49	Je suis contre le projet da	oui	non	Hedda Bohbot
03/02/2021 13:03:04	Je suis contre le projet da	oui	non	Lyse Labelle
03/02/2021 13:07:05	Je suis contre le projet da	oui	non	Brasseur
03/02/2021 13:17:42	Je suis pour le projet dans	oui	non	Catherine eve Pietracupa
03/02/2021 13:37:02	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Rose Lemieux
03/02/2021 13:45:06	Je suis contre le projet da	oui	non	Luc Fréchette
03/02/2021 13:58:47	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Elisabeth Laprade
03/02/2021 14:01:56	Je suis contre le projet da	oui	non	Christian Gendron
03/02/2021 14:04:05	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Julie L.B.
03/02/2021 14:06:36	Je suis pour le projet dans	Non	non	Laurence Roberge
03/02/2021 14:15:20	Je suis contre le projet da	oui	oui	M Daigle
				Jean-François Léveillé
03/02/2021 14:37:56	Je suis pour le projet dans	Non	oui	[redacted]
03/02/2021 14:47:16	Je suis pour le projet dans	oui	non	Alexandra Latendresse
03/02/2021 15:26:27	Je suis contre le projet da	oui	non	Pierre Sénécal
03/02/2021 16:17:18	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Louis-Michel Raby
03/02/2021 16:45:29	Je suis contre le projet da	oui, non	non	Annik Lafortune
03/02/2021 17:39:18	Je suis contre le projet da	oui	non	Lorraine Guillet
03/02/2021 18:07:08	Je suis pour le projet dans	Non	oui	ave Hickson
03/02/2021 19:08:42	Je suis contre le projet da	oui	non	C. Martin, place Fontainebleau, St-Lambert
03/02/2021 19:16:19	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Pierre Julien
03/02/2021 19:22:26	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Lucile Gaudet
03/02/2021 19:27:52	Je suis contre le projet da	oui	non	Louise Bayard.
03/02/2021 19:28:49	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Jean Julien
03/02/2021 19:40:51	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Anne-Françoise Bélanger
03/02/2021 19:41:50	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Manon Julien
03/02/2021 19:42:40	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Elienne Cliche
03/02/2021 20:05:13	Je suis contre le projet da	oui	non	Cornelia Mateias
03/02/2021 20:30:14	Je suis contre le projet da	oui	non	[redacted]
				Julien traversy.
03/02/2021 21:08:20	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Sophie Julien.
03/02/2021 21:09:15	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Roger Daigneault
03/02/2021 21:34:29	Je suis contre le projet da	oui	non	Martin Lafond
03/02/2021 21:49:01	Je suis contre le projet da	oui	non	Christine Lanthier
03/02/2021 22:10:33	Je suis contre le projet da	oui	non	jean longpre
03/02/2021 22:44:12	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Christiane Richard
04/02/2021 00:18:27	Je suis contre le projet da	oui	non	Marie-Pierre Poulin
04/02/2021 05:04:39	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Normand Camerlain
04/02/2021 05:29:15	Je suis contre le projet da	oui	non	Isabelle Descarreaux
04/02/2021 07:03:34	Je suis contre le projet da	oui	non	Andrée Bruneau
04/02/2021 07:13:37	Je suis contre le projet da	oui	non	Patrick Bennett
04/02/2021 07:53:17	Je suis pour le projet dans	Non	non	Edith Moranville
04/02/2021 09:28:07	Je suis contre le projet da	oui	non	Pierre Richard
04/02/2021 10:24:57	Je suis contre le projet da	oui	non	Claude Moranville
04/02/2021 10:34:32	Je suis contre le projet da	oui	non	serge gracovetsky
04/02/2021 10:55:04	Je suis contre le projet da	oui	non	Caroline Derome.
04/02/2021 11:57:07	Je suis contre le projet da	Non	non	Marie Paule Rouleau -
04/02/2021 12:11:54	Je suis contre le projet da	oui	oui	Raby
04/02/2021 12:28:14	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Magali Thibault Gobeil
04/02/2021 12:44:44	Je suis contre le projet da	oui	non	Marielle Bélanger
04/02/2021 13:12:44	Je suis contre le projet da	oui	non	Diane Dutka
04/02/2021 13:14:48	Je suis contre le projet da	oui	non	marielle blain
04/02/2021 13:59:16	Je suis contre le projet da	oui	non	Christie Huff
04/02/2021 17:10:18	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Louise-Marie Ménard
04/02/2021 17:15:36	Je suis contre le projet da	oui	non	Darrin Boulc
04/02/2021 18:48:32	Je suis pour le projet dans	oui	oui	Gabrielle cliche
04/02/2021 19:52:49	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Constant Camara.
04/02/2021 20:16:11	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Patrice Deschamps
04/02/2021 22:08:54	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Brigitte Marchand
04/02/2021 22:50:52	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Anita Ang
05/02/2021 07:39:53	Je suis contre le projet da	oui	non	Jean Julien
05/02/2021 07:59:07	Je suis contre le projet da	oui	non	Francine Vain
05/02/2021 08:30:01	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Khaleed
05/02/2021 09:41:25	Je suis pour le projet dans	oui, non	oui	Dr. Margarete Mian.
05/02/2021 16:39:02	Je suis contre le projet da	oui	non	lyse labelle
05/02/2021 19:26:22	Je suis contre le projet da	oui	non	Cantin
05/02/2021 20:07:32	Je suis contre le projet da	oui	non	Anne de Shalla
05/02/2021 20:51:49	Je suis contre le projet da	oui	non	Sam Rondeau
05/02/2021 23:55:46	Je suis contre le projet da	oui	non	Sonni Malo
06/02/2021 13:18:04	Je suis contre le projet da	oui	non	Robert Malo
06/02/2021 13:18:54	Je suis contre le projet da	oui	non	Marc Poirier
06/02/2021 14:43:25	Je suis pour le projet dans	Non	oui	[redacted]

Horodateur	Êtes-vous pour ou contre	Considérant les modificati	Est-ce que vous trou	Veillez indiquer votre nom et adresse civique pour valider le sondage/pétition auprès de la ville de Saint-Lambert.					
06/02/2021 15:00:53	Je suis contre le projet da	oui	non	Charlotte Lecompte [redacted] Michael Howlett [redacted]					
07/02/2021 10:36:55	Je suis contre le projet da	Non	non	[redacted]					
07/02/2021 11:04:52	Je suis contre le projet da	oui	oui	Yves Guille [redacted]					
07/02/2021 12:42:51	Je suis contre le projet da	oui	non	Lorraine Vézina [redacted]					
07/02/2021 13:10:41	Je suis contre le projet da	oui	non	Marie-Julie Garneau [redacted]					
07/02/2021 14:01:11	Je suis contre le projet da	oui	non	Jeanine de Feydeau [redacted]					
07/02/2021 14:34:19	Je suis contre le projet da	oui	non	Geneviève Kiebbe [redacted]					
07/02/2021 15:26:44	Je suis contre le projet da	oui	oui	Alan Proctor [redacted]					
07/02/2021 16:33:11	Je suis contre le projet da	oui	oui	Peter Morotti [redacted]					
07/02/2021 17:35:00	Je suis contre le projet da	oui	non	Marilyn Lennane-Ajam [redacted]					
07/02/2021 17:39:57	Je suis contre le projet da	oui	non	Fouad Ajami [redacted]					
07/02/2021 17:55:43	Je suis pour le projet dans	Non	oui	Marc Julien [redacted]					
07/02/2021 19:44:18	Je suis contre le projet da	oui	non	Janet Sader [redacted]					
08/02/2021 02:38:32	Je suis contre le projet da	oui	non	Lorraine Vézina [redacted]					
08/02/2021 11:17:02	Je suis contre le projet da	oui	non	Léa-Thien Desautels [redacted]					
08/02/2021 13:20:07	Je suis contre le projet da	oui	non	Margaret Crossley [redacted]					
08/02/2021 13:20:44	Je suis contre le projet da	oui	non	Joan Crossley [redacted]					
08/02/2021 13:21:37	Je suis contre le projet da	oui	non	Tony Ciccotosto [redacted]					
08/02/2021 13:22:27	Je suis contre le projet da	oui	non	Anna Ciccotosto [redacted]					

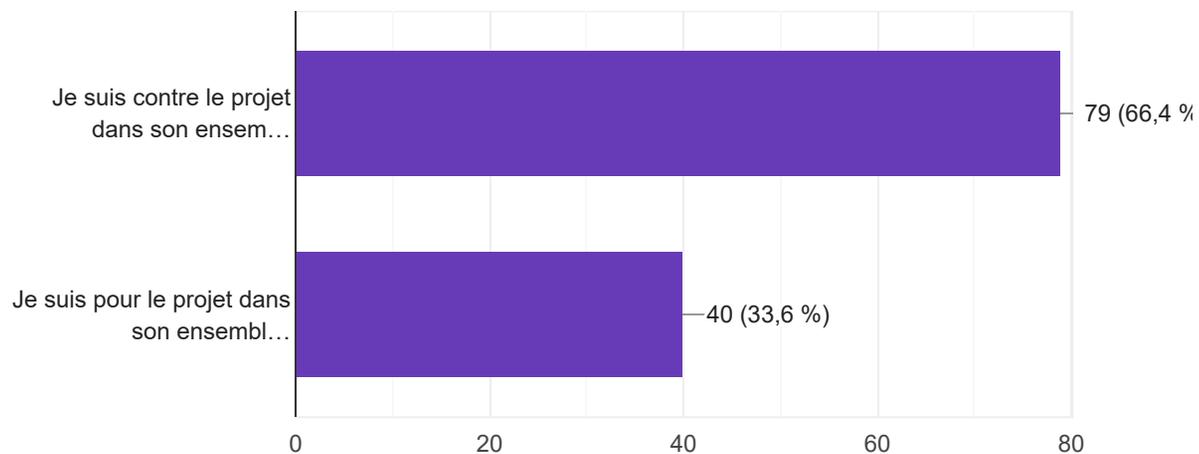
Pétition/sondage

119 réponses

[Publier les données analytiques](#)

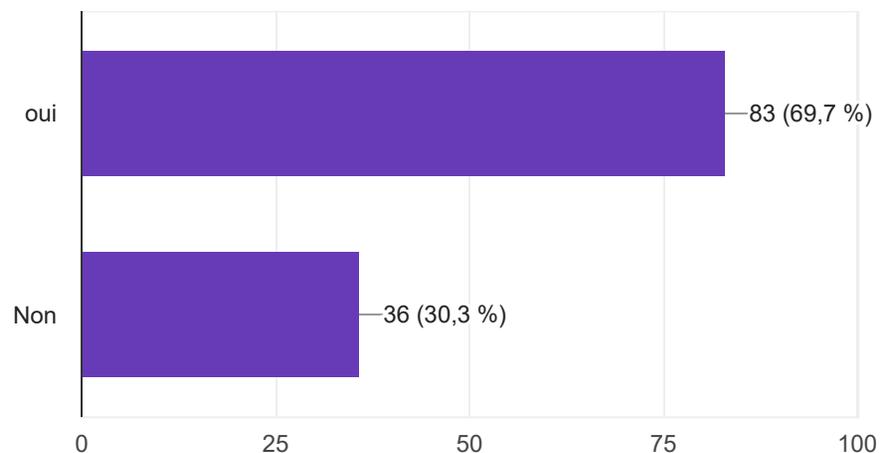
Êtes-vous pour ou contre le projet du nouveau promoteur

119 réponses



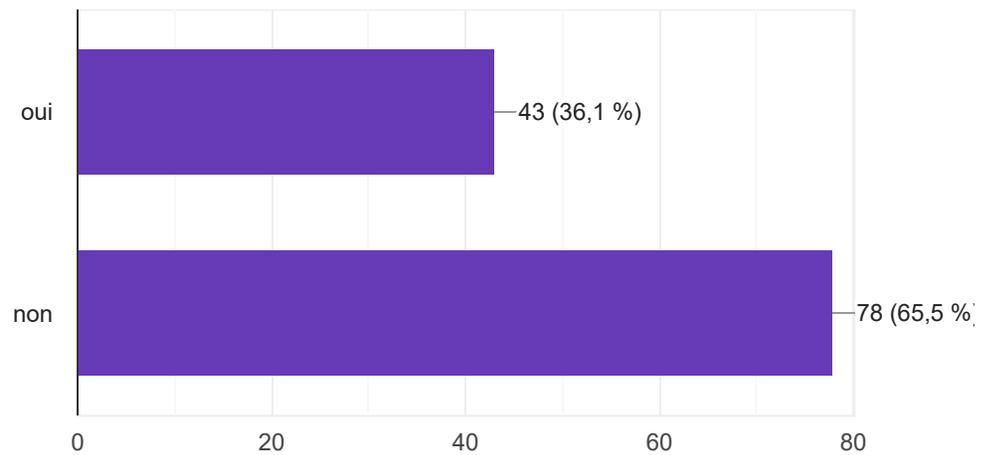
Considérant les modifications aux conditions de l'appel d'offre initial (contraintes patrimoniales), considérez-vous que la ville devrait reprendre possession du terrain afin d'obtenir d'autres propositions de projet sur celui-ci au bénéfice des citoyens ?

119 réponses



Est-ce que vous trouvez que cette consultation et ce projet sont transparents pour les citoyens de Saint-Lambert

119 réponses



Veillez indiquer votre nom et adresse civique pour valider le sondage/pétition auprès de la ville de Saint-Lambert.

119 réponses

Lorraine Vézina, [REDACTED]

Pierre julien [REDACTED]

Martin [REDACTED]

Jean Beauchesne, [REDACTED]

Anne-Françoise Bélanger, [REDACTED]

Normand Camerlain [REDACTED]

Krystelle breton [REDACTED]

Mathieu Alary [REDACTED]

Claude Moranville [REDACTED]

Ce contenu n'est ni rédigé, ni cautionné par Google. [Signaler un cas d'utilisation abusive](#) - [Conditions d'utilisation](#) - [Règles de confidentialité](#)

Google Forms



De : [lorraine guillet](#)
A : [Greffes Saint-Lambert](#)
Objet : 263 Elm
Date : 8 février 2021 16:20:09

Bonjour,

Après 5 versions du projet, le CCU semble à la veille d'accorder la permission au promoteur de déroger à plusieurs règlements, étant donné que cette 6^e mouture semble calquée sur la version de 2016 qui avait effectivement obtenu l'approbation du CCU et du conseil municipal de l'époque.

Or, ces 6 dérogations « mineures » font dire aux propriétaires des résidences voisines qu'elles « porteront atteinte à la jouissance de leur droit de propriété ». Dans la dernière analyse du projet en décembre 2020 par le CCU, les doléances des résidents semblent avoir peu de poids, car le CCU estime que « le projet aura un rayonnement dépassant le voisinage immédiat(...) » et que, selon le règlement # 2006-8, refuser les dérogations mineures « causerait un préjudice sérieux à la personne qui les demande ».

Nous voilà donc devant 2 positions irréconciliables : le promoteur qui va investir beaucoup d'argent dans « un projet d'exception » VS les voisins qui considèrent que le projet de 4 étages est trop imposant à côté de leurs propriétés reconnues comme étant importantes selon l'inventaire patrimonial récemment rendu public avec beaucoup de fierté par la ville de Saint-Lambert.

De plus, l'approbation des dérogations mineures contredit quelques principes du plan d'urbanisme actuel à propos du « noyau villageois », qui « reconnaît la nécessité d'une plus grande harmonisation du gabarit des structures, des implantations, des matériaux, des éléments décoratifs et des couleurs. »

Pour ces raisons, je ne suis pas en faveur du projet tel que présenté principalement à cause des caractéristiques du nouveau bâtiment, qui est trop imposant par rapport aux résidences voisines, en plus de ne pas respecter l'alignement sur la rue Elm. Par ailleurs, pour les 2 immeubles, les couleurs et les matériaux devraient davantage s'harmoniser avec le patrimoine bâti.

Je considère aussi que les « considérant » de la dernière analyse sont peut-être de nouvelles exigences pour le promoteur, mais ne consolent en rien des conséquences d'accorder les dérogations mineures demandées. A mon avis, quand un projet déroge à ce point aux règlements qui sont censés viser l'harmonisation d'un projet avec le voisinage, c'est qu'il n'est pas conforme, point à la ligne. Ici, les termes « intégration architecturale » sont faussés!

Humblement,

Lorraine Guillet

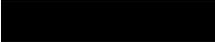

Provenance : [Courrier](#) pour Windows 10

De : [robert demers](#)
A : [Greffes Saint-Lambert](#)
Objet : 263 rue Elm - commentaire sur projet
Date : 8 février 2021 16:27:23

Bonjour,

Nous sommes favorables à ce projet selon le plan présenté sur le site de la Ville. Il est assez évident qu'une démolition (reconstruction) s'impose de par l'état lamentable de l'édifice actuel vu de l'extérieur. Est-ce l'effet des couleurs, le plan 2021 offre une meilleure apparence par rapport à celui de 2016. La partie moderne tranche nettement avec la section église. L'ancienne église aurait sans doute eu meilleure apparence avec le porche qu'on lui ajoute dans cette nouvelle version !

Robert Demers



Me Martine Savard,

Services juridiques et greffe

Ville de Saint-Lambert, (Québec)

J4P 2H3

Le 8 février, 2021

Mme Janet Sader

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Voici mes commentaires et questions au sujet de l'insertion d'une nouvelle construction – 263 Elm.

- 1) Depuis 1980 je suis impliquée avec l'histoire et l'architecture de Saint-Lambert, et j'ai suivi tout le long les actions des conseils ainsi que des actions des citoyens au sujet de la rénovation de l'ancien Église anglicane. Par exemple, en 2001, le Ministère de la Culture et des communications était ouvert à payer 1 830 208 \$ (60%) si la Corporation de développement socioculturelle de Saint-Lambert pouvait fournir 732 00\$ (40%). La demande de subvention n'a été demandée
- 2) Je trouve que cette Assemblée publique de Consultation est ni transparente ni démocratique, mais j'ai pris le temps de faire mes commentaires parce que ce dossier traîne depuis une trentaine des années et mérite mieux.
- 3) Comment la Ville peut avoir confiance en M. Stéphane Boivin, le développeur, quand il n'a pas suivi les règlements de la Ville pour la rénovation de sa propre maison à 251 Birch? Si il n'a pas eu de respect envers la Ville et ses régulations dans cette situation, quelle respecte qu'on puisse attendre avec un contrat de ce grandeur?
- 4) Il est écrit nulle part l'utilisation de l'église reconstruit, maintenant que Max Dubois a son nouveau espace coin Elm et Saint-Denis. Sans idée pour cet espace, comment le développeur puisse finir l'intérieure? Qui va payer pour l'adaptation de l'espace à des fins de la nouvelle propriétaire ou locateur/e à long-terme? Si un des buts de cet exercice est de monétiser ce terrain, comment on va faire le collecte de taxes et qui va s'en occuper de la gérance de ces espace. Il y a tellement plus à considérer que la construction de l'immeuble. Quand j'ai examinée les projets présentés à la Ville depuis 1998, ils avaient tous les idées concrètes, les détails des coûts, on a rien de ça ici.

- 5) On parle des bureaux en location courte-terme dans l'agrandissement, est-ce qu'on a vraiment besoin au Village des espaces de bureau, quand on voit partout les bureaux à louer? En plus, pendant et après le pandémie de Covid, c'est hautement possible qu'un nombre élevé des employé/es vont continuer de travailler chez eux; plus besoin des espaces de bureaux.
- 6) Parlons du projet, il y a la question de deux étages de stationnement au sous-sol. Si il y a des problèmes causer par excavation si près des voisins situés dans les quatre maisons en rangée (265-271 Elm) où il n'y a pas de sous-sol creusé, qui va payer pour les réparations, le développeur ou la Ville? Et il faut que ça soit clair que ces réparations (si'il ya lieu) doivent être fait dès qu'elles arrivent, pas à la fin des travaux.

Janet Sader, le 8 février, 2021.

De : [Herman Champagne](#)
A : [Greffé Saint-Lambert](#)
Objet : Le 263 Elm
Date : 8 février 2021 16:41:41

Je suis d'opinion que ce projet doit aller de l'avant.

Ma préoccupation néanmoins est plus du côté de l'acte de vente.

Autour du 18 octobre 2022, ma compréhension du contrat de vente est que l'acheteur pourra céder l'Église à un tiers sans avoir obtenu le consentement préalable de la ville .

Si tel est le cas, compte tenu des nombreux changements au sein de l'appareil municipal et à ceux potentiels s'annonçant suite aux prochaines élections de novembre au sein des élus du conseil, compte tenu de l'ampleur des travaux à effectuer, n'y aurait-il pas lieu de prolonger les délais prévus aux articles 5 , 6 et 7 de cet acte de vente afin d'assurer la réalisation de ce projet dans son intégralité ?

Merci

Herman Champagne


De : [Laurie Neale](#)
A : [Greffé Saint-Lambert](#)
Objet : Public consultation regarding the new construction at 263 Elm Street, Saint-Lambert
Date : 8 février 2021 18:53:35

Au bureau de Greffe de Saint Lambert,

I am writing with my opinion regarding the plans to restore the old Masonic Temple on the corner of Lorne avenue and Elm street in Saint Lambert, as well as the construction attached to it with the eventual street address of 263 Elm street.

I have studied the 20 page .pdf of plans, elevations and a cross-section, perspectives and material choices, for the project which I was able to download from the city website.

My comments are as follows:

- Generally I find the project a positive addition to the center of the city, especially that the former Masonic Temple will be saved and returned to the citizens of the city. I like the idea of creating 3 storeys of studio space with glass walls facing Elm street and Saint Barnabas church.

- I like the shape and angles of the top sloped roof. I see that the peak of this roof reaches the height of the peak of the church's transept which it will be beside. **Would it not be possible to reduce the height of the top 3 floors by 20cms each, reducing the whole by 60cm.**

- I appreciate the reduction of the volume of the new building facing Elm Street by giving no covering to the top floor terrace, allowing that facade to not be so imposing compared to the rowhouses beside it.

- There is an inconsistency between the Roof Plan on page 2 and the South Elevation illustrated on page 6 of the presentation, and the Perspectives shown on pages 11 and 12. On the former drawings, there is no roof covering of the exterior staircase at the south-west corner of the building, in the perspective drawings there is. **I find this staircase roof is too prominent and unnecessarily increases the volume of the building. I do like the South elevation wall extending to a green screening' hiding the staircase from houses beside.** Perhaps if a roof is desirable for the staircase, it could be lowered below the sloped roof's height.

I hope that this plan receives the support to pass and finally get built!

Best wishes,
Laurie Neale

Architect and Heritage Consultant

[Redacted]
[Redacted]

-

De : [Michele Doat](#)
A : [Greffé Saint-Lambert](#)
Objet : Projet Eglise anglicane
Date : 8 février 2021 20:58:15

Veillez noter que je suis contre le projet proposé sur l'emplacement de l'église anglicane tel qu'il est proposé et ce pour différentes raisons, mais surtout parce que ce projet ne me semble pas s'intégrer harmonieusement dans l'environnement où il est édifié.

Merci.

Michèle Ferrand

Projet entourant le 263 de la rue Elm, Saint-Lambert

Mémoire

Le 263 de la rue Elm est le plus ancien édifice public de notre ville, témoignant de la foi et de l'esprit communautaire des Lambertois de la fin du XIX^e siècle. L'ancienne église a fait l'objet de moult débats depuis près de 30 ans. Le projet actuellement sur la table mérite un regard critique. Il devient malheureusement de plus en plus douteux que le bâtiment d'origine soit sauvegardé, tant son état de décrépitude est avancé.

Le coin de rue de Lorne et Elm, une intersection qui remonte aux années 1875, témoigne toujours de cette trame urbaine la plus ancienne de notre ville. Le promoteur projette de « déconstruire » l'église pour la ramener tout près de l'emprise municipale, afin de dégager plus d'espace à l'arrière et y ériger un bâtiment annexe. La ligne de construction des deux rues à l'angle desquelles il veut développer ce projet témoigne encore aujourd'hui de cette implantation de la fin du XIX^e siècle, avec les maisons de 1890 de la rue Elm et celles de la même époque de l'avenue Lorne. La logique et l'art urbanistiques commandent que cette trame soit respectée, d'autant que le site est dégagé et unique, un bel emplacement devant le square Lorne très visible de la rue principale. Les promoteurs insistent trop souvent pour faire fi de cette logique et de cet art, pour leur plus grand bénéfice, et au détriment de caractéristiques d'origine dont la perte, ici, pèsera longtemps sur notre paysage urbain.

Ceux qui nous ont précédés ont eu la préoccupation d'aménager une ville avec des règles harmonieuses. Elles existent toujours dans plusieurs secteurs et sont guidées par les principes d'urbanisme (échelle, hauteur, lignes, gabarit, dégagement, marge, matériaux). Les règles du P.I.I.A. n'exigent-elles pas que « les projets d'insertion et d'agrandissement des bâtiments se fassent en harmonie avec le milieu et tiennent compte du caractère et des lignes de force de l'environnement immédiat et s'en inspirent en vue d'une intégration » et que « la marge avant doit se situer entre les marges avant des constructions adjacentes ou avoisinantes », de manière à ce que « le rythme des constructions de l'îlot ne soit pas rompu »?

Selon quel principe peut-on permettre qu'à côté de maisons de briques de deux étages, on érige un édifice en verre de quatre (sic) étages? On se rapprochera certes de la hauteur de l'église voisine, mais les églises, tout emblématiques soient-elles, demeurent des bâtiments atypiques dans leur environnement; leur fonction traditionnelle leur accorde un statut particulier et elles ne doivent pas servir de référence pour le critère du nombre d'étages. Nos règlements d'urbanisme permettent certes des dérogations dites mineures. Toutefois, lorsqu'on en est à les compter sur les doigts de deux mains, peut-on toujours les qualifier de mineures, sans égard au paysage urbain, à la valeur architecturale des édifices voisins ou de leur environnement. La dérogation mineure est une mesure d'exception, selon le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Lorsqu'on est rendu à six dérogations, peut-on parler d'exception? Dans quelle mesure des dérogations ont-elles à être accordées dans ce cas-ci? Le promoteur a fait l'acquisition de l'immeuble en connaissant les limites réglementaires. Comment peut-on alors prétendre que l'absence de ces dérogations lui causerait un préjudice? Si les règles lui étaient préjudiciables, pourquoi alors faire l'acquisition de l'immeuble? Quant au respect des objectifs du plan d'urbanisme qu'exige l'émission de dérogations mineures, j'estime que le tout premier objectif n'est pas respecté, à savoir « Respecter le caractère résidentiel des différents quartiers (volumétrie, architecture, densité, dimension des terrains) », ni la première orientation en matière de patrimoine : « reconnaître la valeur historique et urbanistique du noyau villageois ».

Le projet actuellement proposé ne rejoint en rien les principes élémentaires d'aménagement urbain. Met-il en valeur ce qui environne le coin depuis 90 ans (l'église), voire 130 ans (les maisons de la rue Elm)? La réponse évidente est « non ». Nous aurions dans le paysage urbain, en plein coeur du village, un bâtiment qui va à l'encontre de règles qui dictent une harmonisation et une intégration. Ce dossier commande d'agir en conformité avec les principes élémentaires quant à la hauteur permise pour ce lot en regard avec les maisons voisines, quant à l'alignement sur la trame urbaine existante tant sur Elm que sur Lorne, quant au zonage du terrain qui est une enclave de zonage ponctuel commercial (C) à l'angle de deux côtés de rues qui sont résidentiels (R)?

Il est surtout temps de voir ce qu'on veut comme ville. Notre patrimoine est d'une richesse qui a ébloui la firme Patri-Arch, qui en a fait l'inventaire en 2018. Doit-on gaspiller cette richesse dont nous sommes si fiers? Regardons objectivement le centre-ville de Saint-Lambert. Ce qui nous séduit, c'est ce que nos prédécesseurs ont bâti avant les années 1950. Ce qui nous séduit, c'est ce qui reste d'homogénéité, d'échelle. Le reste est disparate, incongru, brutal, banal, et cela ne nous séduit pas. Le présent projet n'est que disparate, incongruité. Doit-on continuer sur cette lancée en perpétuant les erreurs commises au fil des dernières décennies?

Ce qu'il faut sur le site de l'ancienne anglicane, c'est un bâtiment restauré qui retrouvera son lustre d'antan. Mais si on ne peut malheureusement la conserver -et permettez-moi d'en douter de plus en plus-, l'urbanisme élémentaire commande par exemple un préau afin de tenir le marché estival, fait des éléments qu'on pourra sauver de l'ancienne église (arches, vitraux, rappels des colombages), ou des maisons de ville en brique, faisant deux ou trois étages, conformes au recul des bâtiments du secteur, s'harmonisant avec ce qu'on trouve dans l'îlot concerné. Ce sont les seuls critères qui respecteront les normes qui guident les urbanistes et qui doivent vous guider quand vous examinez des projets partout sur notre territoire. Si nous échouons à conserver le bâtiment public le plus ancien de Saint-Lambert, tâchons tout de même d'en réussir le remplacement en préservant son environnement.

Merci de votre attention.

Yves Guillet
Ancien président du CCU



De : [Christine Martin](#)
A : [Greffes Saint-Lambert](#)
Objet : Projet du 263 rue Elm
Date : 8 février 2021 21:43:26

Saint-Lambert, le 7 février 2021

À l'attention des Services juridiques et greffe
VILLE DE SAINT-LAMBERT
Greffes@saint-lambert.ca

Objet : 263, Elm - PIIA - Insertion d'une nouvelle construction. Démolition (déconstruction), reconstruction et agrandissement de la première église anglicane.

Bonjour,

Citoyenne de Saint-Lambert depuis plus de 15 ans, je me dois de manifester mon profond désaccord face au projet sur lequel le Conseil municipal s'apprête à se prononcer : le 263 Elm.

Tout d'abord, après avoir cédé pour une bouchée de pain un terrain qui lui appartenait et très bien localisé (\$\$\$), la Ville a omis de consulter de façon proactive, ouverte et régulière les Saint-Lambertois et plus spécifiquement les voisins du projet sur Elm et Lorne (dont je ne fais pas partie précisons-le).

Son mandat n'aurait pas du être de « sauver » in extremis (de le laisser aller au plus offrant) un bâtiment laissé à l'abandon, mais bien de penser à un projet rassembleur et communautaire qui rallie les Lambertois de toutes les générations. Les besoins sont nombreux. Or, 4 ans après la présentation de la première version du projet, on est loin du compte, on fait du surplace à coup de dérogations par-ci et par-là.

La Ville et son comité en charge de l'urbanisme et de l'aménagement sont de plus en plus cachotiers, sur la défensive, et semblent travailler pour les intérêts d'un promoteur dont les projets semblent souvent au coeur de controverses, que cela soit à New-York, Drummondville ou ici.

Tel que présenté, ce projet est trop, trop tout! Trop gros, trop massif, trop envahissant, trop disgracieux. L'architecture est ordinaire, voire laide, les matériaux sont austères. Les volumes ne sont pas intéressants, ils sont agressants, envahissants, sans parler du non-respect des marges de recul. Le tout empiète outrageusement sur la rue Elm. L'entrée/sortie du garage souterrain (d'ailleurs non identifiée sur « les plans ») que je devine être sur Elm, est dangereuse pour les piétons qui ne pourront voir sortir les autos adéquatement. Et puis, répétons-le, l'impact du projet sur les propriétés des voisins ne semble pas avoir été pris en compte. Bref, on est loin du marché public, agrémenté d'espaces de socialisation et d'espaces de coworking.

Pourquoi la Ville endosse-t-elle un tel projet qui exige autant de dérogations à ses propres

règlements ? Qui occupera ce bâtiment? Quelles sont les exigences de la Ville? Quelle est la vocation réelle de ce projet? Quelles garanties a-t-elle reçu du promoteur? Mystère et boule de gomme!

C'est quand même incroyable que dans une aussi petite ville, nos élus et fonctionnaires n'aient pas été capables de travailler en harmonie, entre eux d'abord, et avec les citoyens concernés ensuite, qu'ils aient collectivement fait preuve d'aussi peu de vision, qu'ils aient démissionné de l'idée d'élaborer un projet rassembleur qui vise le consensus! Quel manque d'ambition et de leadership pour une ville qui rassemble autant de citoyens créatifs et impliqués!

À trop vouloir se débarrasser de la patate chaude qu'était devenue l'église abandonnée, ce projet semble devenir un éléphant blanc qui profitera à un promoteur qui ne semble pas soucieux du respect des règles d'urbanisme.

En conclusion, autant un projet qui nous projette au 21 siècle était souhaité, autant il est devenu un sujet de discorde. Je suis CONTRE un projet qui enlaidira notre centre-ville pour les décennies à venir, qui défigurera un ensemble patrimonial harmonieux (Terrasses Williams) et la paisible rue Lorne et qui rendra malheureux les premiers concernés, les voisins.

Bonne chance!

Cordialement,
Christine Martin