

PROCÈS-VERBAL d'une séance extraordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Lambert, tenue le 13 octobre 2016 à 19 h à la salle du centre multifonctionnel au 81, rue Hooper, sous la présidence de monsieur le maire Alain Dépatie et à laquelle sont présents :

Martin Smith, conseiller du district n° 2
Boris Chassagne, conseiller du district n° 3
Dominique Lebeau, conseiller du district n° 4
Jean-Pierre Roy, conseiller du district n° 5
Hugues Létourneau, conseiller du district n° 6
David Bowles, conseiller du district n° 7
Martin Croteau, conseiller du district n° 8

Est absent :

Jean Bouchard, conseiller du district n° 1

Sont également présents :

Hélène Pellerin, assistante-greffière
Georges Pichet, directeur général

Ouverture de la séance (quorum et moment de silence)

L'assistante-greffière constate que le quorum est atteint puis elle invite les membres du conseil à observer un moment de silence.

(2016-10-244)

Adoption de l'ordre du jour

Il est proposé par le conseiller David Bowles
appuyé par le conseiller Martin Smith

D'ADOPTER l'ordre du jour tel que présenté.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Consultation publique - 263, rue Elm

À titre d'allocution d'introduction à la consultation publique, monsieur le maire relate les grandes lignes de l'évolution du dossier de l'ancienne église anglicane depuis son acquisition par la ville en janvier 1999. Il informe ensuite l'auditoire des règles à suivre par les participants afin d'assurer un déroulement harmonieux et efficace de la consultation. Il invite M^{me} Julie Larose, chef du Service de l'urbanisme, des permis et de l'inspection, à présenter les aspects techniques du projet, lesquels incluent des dérogations mineures sur lesquelles le conseil doit statuer.

M^{me} Julie Larose explique les différents volets de la réglementation d'urbanisme qui s'appliquent au projet de restauration et d'agrandissement de l'ancienne église anglicane, laquelle est un immeuble patrimonial cité par la ville suivant les dispositions de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002). À la suite des explications techniques au sujet de la réglementation, elle donne la parole au promoteur du projet, M. Max Dubois, propriétaire de *L'Échoppe des fromages inc.* afin que celui-ci présente son projet.

M. Max Dubois présente d'abord son équipe, composée de M. Stéphane Pratte, architecte, M. Luc Tittley, urbaniste et M. Denis Bélaïr, entrepreneur et représentant du groupe financier derrière le projet. M. Dubois exprime son grand intérêt, depuis plusieurs années, pour la restauration de l'ancienne église anglicane et son désir de lui donner une nouvelle vocation. Son projet vise à y installer *L'Échoppe des fromages* et à y aménager un marché paysan ainsi qu'un restaurant tandis que l'agrandissement abritera des locaux de *coworking* pour des entrepreneurs et des travailleurs autonomes. La construction sera écologique, réalisée avec des matériaux de la région.

M. Stéphane Pratte introduit sa présentation en relatant les normes d'implantation qui s'appliquent au bâtiment actuel. Il présente à l'auditoire, sur grand écran, les plans de l'immeuble et explique les différents détails de l'enveloppe architecturale de l'agrandissement ainsi que l'évolution du dossier depuis sa première proposition au comité consultatif d'urbanisme (CCU) le 9 juin dernier. Il explique aussi les éléments spécifiques du patrimoine qui seront préservés de l'ancienne église anglicane.

En guise de conclusion à la présentation du projet, M. Tittley met de l'avant les retombées économiques positives du projet pour Saint-Lambert, lequel contribuera à l'achalandage dans le village et permettra la réhabilitation du bâtiment patrimonial par des capitaux privés.

La consultation débute à 19 h 55.

Questions ou commentaires

M. Max Dubois et son équipe répondent ensuite aux questions de l'assistance ou écoutent les commentaires suivants qui portent sur cette demande de dérogation mineure ou plus globalement sur le projet :

- l'accueil enthousiaste envers le concept d'un marché paysan à l'intérieur de l'ancienne église anglicane restaurée;
- les demandes de dérogations mineures qui sont prématurées et les plans qui devraient être revus;
- la hauteur du bâtiment qui entravera la vision des propriétaires voisins;
- les escaliers extérieurs qui engendreront un va-et-vient qui troublera la quiétude du voisinage;
- les risques de dommages aux fondations des bâtiments adjacents en raison des travaux d'excavation qui seront exécutés à proximité;
- les escaliers qui donnent sur une cour anglaise;
- les préoccupations reliées au fait que les plans de construction ne sont pas finalisés;
- l'intégration d'un bâtiment commercial, dont l'usage n'est pas précisément défini, à la rue Elm qui est composée d'immeubles résidentiels patrimoniaux;

- l'exemption projetée de fournir des cases de stationnement et le problème de stationnement existant au centre-ville;
- l'esthétique du bâtiment doit se faire dans le respect du style tudor du 15^e ou 16^e siècle;
- la taille ou le volume de l'agrandissement est trop imposant; la terrasse en béton en façade de la rue Lorne s'intègre mal à l'architecture de l'ancienne église anglicane;
- aucune garantie de la préservation des éléments architecturaux à l'intérieur de l'ancienne église anglicane;
- l'absence de briques dans le projet présenté;
- l'homogénéité du cadre bâti environnant est menacé par l'érection de l'agrandissement d'un tel gabarit;
- des interrogations sur la présence d'une garderie à l'intérieur du bâtiment;
- une confusion sur les premiers plans qui ont été en circulation et précisions apportées par Mme Julie Larose sur la concordance des plans présentés avec les plans étudiés par le comité consultatif d'urbanisme le 16 août dernier;
- l'implantation de la cour anglaise par rapport aux limites de la propriété du 267, rue Elm;
- l'emplacement de la salle mécanique et le bruit envisagé;
- l'impact d'un escalier extérieur et le bruit des camions de livraison qui sont nécessaires à l'opération du commerce;
- la conservation des arbres et les règles de bon voisinage;
- les besoins en termes de locaux de la part des travailleurs autonomes;
- la nécessité d'un projet de cette envergure pour la vitalité de la ville;
- une question de sécurité est soulevée en ce qui a trait au déneigement des escaliers extérieurs;
- l'emplacement de la servitude de passage avec la propriété de l'église anglicane Saint-Barnabas adjacente;
- les explications données sur la nécessité de construire un escalier extérieur plutôt qu'intérieur;
- les conséquences d'un refus d'accorder les dérogations mineures sur le devenir du projet;
- le nombre d'entrées principales et la sortie d'urgence de la cour anglaise;
- le respect des normes édictées par le règlement de zonage;
- des solutions qui sont demandées pour absorber une demande accrue de places de stationnement;
- la possibilité de diminuer le volume du bâtiment;
- l'unicité du projet faisant partie d'un parcours gourmand;
- l'écart de hauteur entre l'agrandissement et les maisons avoisinantes;
- la citation du bâtiment et sa préservation;
- le souhait exprimé de reporter les décisions concernant les dérogations mineures et le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin que les plans soient revus et adaptés à un bâti moins imposant;
- le coefficient d'occupation du sol et le taux d'implantation;
- les détails donnés sur les certifications Leed et les autres éléments d'une construction qui sera faite en accord avec le développement durable;
- l'existence d'une étude de marché sur le potentiel de rentabilité du projet;

- des témoignages en faveur du projet décrit comme étant novateur et porteur pour la ville;
- une suggestion à l'effet d'enlever un demi-étage et de modifier le toit afin d'alléger la volumétrie;
- le danger de créer un précédent en accordant une dérogation sur une hauteur de 3 mètres et demi;
- une clarification sur des croquis illustrant la partie du toit qui constitue une pergola;
- des améliorations à faire afin de concilier l'ancien et le nouveau pour éviter les erreurs de volumétrie qui ont été faites par le passé;
- la possibilité de faire un escalier fermé du côté de l'église anglicane voisine;
- un consensus à l'effet qu'il s'agit d'un projet phare pour le centre-ville;
- le témoignage du constructeur potentiel sur le travail effectué et les rencontres avec divers professionnels pour développer le projet;
- les garanties de la ville en regard de la réalisation du projet ainsi que le montage financier du promoteur;
- la vérification diligente effectuée par le promoteur;
- une problématique potentielle soulevée du fait que la ville accorde une dérogation mineure alors qu'elle est le vendeur de l'immeuble;
- les prochaines étapes suite à la consultation publique;
- les actions souhaitées pour un réaménagement du centre-ville.

Au cours de cette consultation, M. Denis Lecompte, domicilié au 267, rue Elm, dépose la pétition « Temple maçonnique : refus dérogation / demande de consultation publique ».

La consultation prend fin à 22 h 33.

(2016-10-244A)

Proposition technique

Il est proposé par le conseiller Dominique Lebeau appuyé par le conseiller Hugues Létourneau

DE SUSPENDRE la séance pendant une période de 15 à 20 minutes, afin que les membres du conseil puissent se retirer pour discuter de la proposition de dérogation mineure.

Votent pour : Les conseillers D. Lebeau, J.-P. Roy, H. Létourneau, D. Bowles et M. Croteau.

Votent contre : Les conseillers M. Smith et B. Chassagne.

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

La séance est suspendue de 22 h 35 jusqu'à ce que les membres du conseil reprennent leur siège à 22 h 51.

(2016-10-245)

Dérogation mineure - 263, rue Elm

CONSIDÉRANT l'avis du comité consultatif d'urbanisme du 16 août 2016;

Il est proposé par le conseiller Boris Chassagne
appuyé par le conseiller Martin Smith

D'ACCORDER la demande de dérogation mineure présentée pour l'immeuble situé au 263, rue Elm portant sur 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 du *Règlement de zonage* (2008-43) prévoit que la hauteur maximale pour une construction doit être de 12 mètres;
- permettre la construction d'un escalier extérieur, menant au sous-sol, à la limite arrière du terrain, alors que l'article 3.5 b) du *Règlement de zonage* (2008-43) prévoit qu'un escalier menant au sous-sol ne peut empiéter de plus de 2 mètres dans la marge (selon la grille des spécifications pour la zone CB-3, la marge arrière prescrite est de 3 mètres);
- permettre la construction d'escaliers arrière, menant aux étages au-dessus du sol, accompagnés de balcons qui empiètent de 2,4 mètres dans la marge arrière, alors que l'article 3.5 b) du *Règlement de zonage* (2008-43) prévoit que les escaliers et les balcons ne peuvent empiéter de plus de 2 mètres dans la marge;
- permettre la construction d'un avant-toit surplombant l'escalier et les balcons arrière avec une projection arrière de 2,4 mètres alors que l'article 3.5 a) du *Règlement de zonage* (2008-43) prévoit qu'un avant-toit ne peut empiéter de plus d'un mètre dans une marge.

Votent pour : Les conseillers M. Smith, B. Chassagne, D. Lebeau,
H. Létourneau, D. Bowles et M. Croteau.

Vote contre : Le conseiller J.-P. Roy.

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

(2016-10-246)

Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) - 263, rue Elm

CONSIDÉRANT l'avis du comité consultatif d'urbanisme du 16 août 2016;

Il est proposé par le conseiller Martin Smith
appuyé par le conseiller Boris Chassagne

D'APPROUVER le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) présenté pour la restauration et l'agrandissement de l'immeuble situé au 263, rue Elm à la condition que les couleurs sur l'ancienne église anglicane soit revues par le comité consultatif d'urbanisme;

D'EXEMPTER la fourniture des cases de stationnement, en contrepartie du paiement de la somme prévue à l'article 7.1 du *Règlement de zonage* (2008-43).

En amendement,

Il est proposé par le conseiller Dominique Lebeau
appuyé par le conseiller David Bowles

D'AJOUTER les conditions suivantes :

- que des mesures assurant la sécurité et la fluidité des déplacements autour de l'immeuble soient prises et qu'un nombre suffisant de stationnements pour les véhicules motorisés et de supports à vélos soient prévus;
- que les heures d'opération des deux édifices soient connues et conformes compte tenu des nouveaux usages et de la proximité du voisinage;
- que des mesures et des aménagements soient mis en place pour assurer la quiétude de ce secteur de la rue Elm et des avenues Lorne et Saint-Denis.

Vote sur la proposition d'amendement :

Votent pour : Les conseillers M. Smith, D. Lebeau, B. Chassagne,
H. Létourneau, D. Bowles et M. Croteau.

Vote contre : Le conseiller J.-P. Roy.

La proposition d'amendement est adoptée.

Vote sur la proposition principale telle qu'amendée :

Votent pour : Les conseillers M. Smith, D. Lebeau, B. Chassagne,
H. Létourneau, D. Bowles et M. Croteau.

Vote contre : Le conseiller J.-P. Roy.

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

Une période de commentaires des membres du conseil est annoncée par le maire et se tient de 22 h 55 à 23 h 12.

Période de questions portant exclusivement sur le sujet inscrit à l'ordre du jour

Cette période de questions débute à 23 h 12 et se termine à 23 h 15.

Levée de la séance

L'ordre du jour étant épuisé, le maire déclare la séance close à 23 h 15.

Alain Dépatie
Maire

Hélène Pellerin
Assistante-greffière