



PROCÈS-VERBAL d'une séance extraordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Lambert, tenue le 5 juillet 2021 à 17 h en visioconférence, sous la présidence de monsieur le maire Pierre Brodeur et à laquelle sont présents :

Francis Le Chatelier, conseiller du district n° 1
Philippe Glorieux, conseiller du district n° 2
Bernard Rodrigue, conseiller du district n° 3
Julie Bourgoïn, conseillère du district n° 4
Loïc Blancquaert, conseiller du district n° 5
Brigitte Marcotte, conseillère du district n° 6
David Bowles, conseiller du district n° 7
France Désaulniers, conseillère du district n° 8

Sont également présentes :

Lucille Angers, greffière adjointe par intérim
Jacques Des Ormeaux, directeur général par intérim

Ouverture de la séance

La greffière adjointe par intérim constate que le quorum est atteint et invite les membres du conseil à observer un moment de silence.

(2021-07-228)

Adoption de l'ordre du jour

Il est proposé par le conseiller David Bowles
appuyé par la conseillère Julie Bourgoïn

D'ADOPTER l'ordre du jour de la séance extraordinaire du 5 juillet 2021.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

(2021-07-229)

Nomination - greffière adjointe par intérim

Il est proposé par la conseillère France Désaulniers
appuyé par le conseiller Philippe Glorieux

DE NOMMER Madame Lucille Angers à titre de greffière adjointe par intérim, et ce, pour la durée de l'absence de la greffière de la Ville.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ



Période de questions du public

Cette période de questions débute à 17 h 04 et se termine à 17 h 11.

Procédure d'appel

Le maire explique l'objet de la réunion :

Le conseil doit rendre une décision suite aux appels interjetés au conseil municipal quant à l'autorisation de démolir accordée par le Comité de démolition le 31 mai 2021 relativement à l'immeuble situé au 263, Elm, le tout en conformité avec la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et le *Règlement 2006-12* de la ville de Saint-Lambert.

La greffière adjointe par intérim explique la procédure conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme:

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit que toute personne peut interjeter appel devant le conseil d'une décision du Comité de démolition dans les 30 jours suivant cette décision.

Le *Règlement 2006-12 décrétant l'interdiction de démolir totalement ou partiellement un immeuble comprenant un ou plusieurs logements sauf les bâtiments accessoires et annexes au bâtiment principal* prévoit également ce droit d'appel et stipule que:

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité de démolition, peut siéger au Conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du premier alinéa.

Le Conseil peut confirmer la décision du comité de démolition ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.

Aucun permis de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente (30) jours ni, s'il y a eu appel, avant que le Conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel permis.

Dépôt des appels

Le Directeur du génie, de l'urbanisme et de l'environnement, monsieur Eric Painchaud, procède au dépôt des appels de la décision du comité de démolition et résume les arguments des appelants suivants:

- *Mme Edith Moranville*: la citation afin de préserver l'ancienne Église Anglicane (Règlement 2325); le non-respect des clauses prévues à l'acte de vente; le droit de la ville de reprendre l'immeuble afin de le rénover et de retourner en appel d'offres.



- *Mme Louise-Marie Ménard*: le préambule au projet de construction; les arbres matures qui ne survivront pas; le terrain et le futur bâtiment qui serviront uniquement au profit d'un entrepreneur privé; le manque d'information; les modifications et dérogations ajoutées en cours de processus qui causeront des préjudices aux voisins immédiats; la prévalence du promoteur d'user de sa propriété au détriment des voisins; la méfiance envers le promoteur; le manque d'intérêt à communiquer des démarches ou expertises quant aux problématiques possibles causées par le dynamitage et le creusage; les travaux d'excavation dans un sol en pierre de schiste qui risquent d'endommager les structures des maisons de la Terrasse William.

M. Painchaud souligne que les appels déposés par messieurs Serge Gracovetsky et Denis Lecompte, faisant l'objet d'information confidentielle et privilégiée qui avait été transmise aux élus dans le cadre d'une réunion de travail, ne sont pas déposés pour les motifs qu'en ce faisant, le Service du greffe s'expose à des poursuites en rendant public de l'information qui avait été fournie aux élus sous pli confidentiel, en l'occurrence la liste des propriétés dont les taxes n'ont pas été payées en date du 29 juin 2021.

- *Mme Janet Sader*: le manque d'information dans son ensemble; la nécessité d'espace de co-working; les risques liés aux travaux d'excavation; la citation pour préserver l'ancienne Église anglicane; le sondage et la lettre des propriétaires du condominium situé au 80, Lorne; le non-respect de la réglementation en vigueur de la part du promoteur lors de la rénovation de sa demeure; la réputation et l'intégrité des promoteurs; demande d'ouverture d'un registre, suivi d'un référendum.

Commentaires du propriétaire

M. Stéphane Boivin, le propriétaire de l'immeuble, est invité à commenter le projet.

M. Boivin se présente à titre d'actionnaire et partenaire du projet de déconstruction et de construction du nouveau temple. Comme il n'a pas noté chacun des arguments soulevés, il fournit une réponse globale.

Son intention a toujours été, comme les gens de la Ville de Saint-Lambert et selon l'orientation du conseil, de préserver le temple actuel. Lors de sa première visite, il a constaté que le temple était en très mauvaise condition; son partenaire et lui ont donc constaté que la seule façon de répondre aux demandes était de récupérer:

« Notre intention n'a jamais été de démolir complètement, mais plutôt de conserver le temple en procédant au démantèlement pièce par pièce; nous prévoyons la déconstruction sur une période de 2 semaines : nous allons sauvegarder certains éléments et les réutiliser dans la construction; d'autres éléments en piètre état (les vitraux, les moulures, etc.) seront reproduits et nous comptons retrouver la beauté du plafond dans le toit du nouveau temple ».

Il confirme son accord avec toutes les résolutions et les propositions du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) par rapport à la démolition et la reconstruction du temple. Il se dit totalement en accord avec les ajouts proposés par le Comité de démolition, dont le cautionnement financier. Malgré ces coûts supplémentaires, il faut « montrer patte blanche et ça nous fait plaisir de répondre à ces conditions et nous sommes d'accord pour prouver notre bonne foi. »



Quant à la question posée au sujet du manque de communication : nous avons décidé de communiquer avec les voisins et il affirme avoir eu une excellente relation avec l'église voisine, en plus d'avoir des projets communs avec eux et le désir d'assurer l'aménagement du « coin qui a besoin d'amour ». En revanche, d'autres ont choisi la voix des médias sociaux, la dénigration des personnes, les attaques personnelles, c'est l'avenue qu'ils ont choisie et c'est malheureux; à chaque tentative, nous avons répondu avec des solutions, sans succès. Il est difficile d'avoir un dialogue avec des gens qui opèrent dans un *modus operandi* basé sur le dénigrement.

Questions des membres du conseil

Les membres du conseil sont invités à poser des questions. Cette période de questions débute à 17 h 24 et se termine à 17 h 47.

Le maire invite les membres du conseil à poser des questions.

Le conseiller Bernard Rodrigue:

1. Comment justifier l'intégration du projet avec 9 dérogations mineures dans un environnement bâti dont un voisin (bâtisse patrimoniale):

Réponse: Plusieurs projets ont été déposés; ce fut un travail de longue haleine avec les professionnels de la Ville et le Comité consultatif d'urbanisme; un bâtiment plus moderne peut se marier avec de vieux bâtiments; le choix final n'est pas nécessairement celui que nous avons présenté; la justification du contexte architectural par rapport aux alentours a été pris en considération.

2. Comment justifier l'acceptabilité sociale?

Réponse: Bien qu'il ne soit pas une personne publique, il a reçu beaucoup de félicitations de la part de citoyens sur la rue; plusieurs demandent la destruction du temple. C'est le projet qui a demandé le plus d'interventions et de rapport avec des gens; un site internet a été créé sur lequel il a reçu des commentaires positifs et des commentaires négatifs. Sans avoir consulté toute la population de St-Lambert, il est d'avis que la majorité des gens veulent sauver cet édifice.

3. Chiffrez le montant de la garantie monétaire afin de démontrer le sérieux de votre démarche; quelle est la date butoir à laquelle vous prévoyez terminer les travaux et à laquelle vous seriez prêt à perdre cette garantie?

Réponse: Quant à la garantie monétaire, nous n'avons pas encore échangé avec la Ville sur les montants, les calculs ne sont pas non plus précisés: il est question d'un montant entre 300 000 \$ et 500 000 \$ et il n'a aucun problème à verser les montants qui seront demandés.

M. Rodrigue ajoute ce qui suit:

« Vous comprendrez que ce projet a fait l'objet d'amendement et de non-respect des échéanciers, pas nécessairement de la part de la même entreprise, mais vous êtes responsable de son passé. Considérant que la première date butoir n'a pas été respectée, bien que je ne mette pas en doute vos intentions, j'aimerais un engagement de votre part afin de défaire le flou du projet qui perdure depuis 2017; je demande des actions de votre part: un chiffre et une date. »



Réponse: Je vais communiquer avec les représentants de la Ville d'ici la fin de la semaine; la Ville ne m'a pas fait part de ses chiffres, environ 1/3 de 800 000 \$, un montant qui devra être validé par les deux parties.

M. Painchaud ajoute en complément de réponse:

« Conformément à l'article 4 du règlement de démolition: Le montant de la garantie s'élevant soit à 33 $\frac{1}{3}$ % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation en vigueur de l'immeuble à démolir, soit à 33 $\frac{1}{3}$ % de la valeur de l'immeuble à y être érigé sans excéder la valeur inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir, la plus élevée des deux (2) valeurs. »

La conseillère Julie Bourgoin:

Suite à une visite sur le terrain, elle réfère à ce qui semble déranger les voisins immédiats; entre autres, une des demandes vise la question de la ligne zéro, à savoir que le stationnement a été construit afin de prendre le moins d'espace possible et de déranger le moins possible le voisinage. Cependant, dans les documents reçus, ça n'apparaît pas clair. Une autre préoccupation: le dynamitage, le creusage et la protection des immeubles voisins.

Avez-vous protégé le site? La question du dynamitage a été soulevée et la protection des bâtiments historiques voisins? Avez-vous préparé un plan pour protéger les immeubles voisins?

Réponse: Nous prévoyons recevoir la nouvelle étude de sol basée sur les deux sous-sols d'ici 2 jours. Un mur de rétention berlinois érigé à la ligne zéro va contenir les fondations et les structures du voisinage. Quant à la question des assurances, il ne s'agit pas seulement de question de dollars; il faut retenir que les ingénieurs fonctionnent avec des responsabilités civiles et pénales, puisqu'il s'agit d'une question de sécurité publique et de santé publique qui vont être prises en compte. Il ne s'agit pas d'une première au monde; la Ville de New York est d'ailleurs un exemple où de nouvelles constructions comme des gratte-ciels côtoient de vieux bâtiments. En tant qu'expert en construction, je peux affirmer qu'il ne s'agit pas d'un défi énorme et soyez assurés que toutes les cases en matière de sécurité vont être remplies.

La conseillère Bourgoin ajoute qu'elle seconde ses expériences quant aux commentaires du public et que la majorité des gens sont contents de la reconstruction.

Le conseiller Blancquaert :

Quant à la finalité de l'occupation des lieux, les actionnaires de la compagnie propriétaire nous ont fourni beaucoup d'information pour mousser l'acceptabilité sociale de ce projet, bien avant l'entente avec la Ville. Il avait été question d'un marché fermier, d'un toit vert pour le jardinage et d'un processus énergétique pour la récupération des déchets récoltés. Quelles sortes de commerces prévoyez-vous et en quoi ça respecte les propositions des actionnaires?

Réponse: Nous avons une bonne idée des occupants dans les étages où nous avons déjà des contrats conditionnels pour des bureaux mais nous prévoyons que le rez-de-chaussée sera occupé par des commerces avec possibilité d'un restaurant avec lequel nous sommes toujours en pourparlers.



Le conseiller Bowles:

Quant à l'échéancier, il aimerait avoir une idée de la date de début ainsi que de la fin des travaux.

Réponse: Puisque le ministère de la culture doit se prononcer, nous prévoyons une date butoir possiblement autour du 30 août; une fois que cette étape bureaucratique et politique sera réglée, nous allons déposer des plans sous peu pour l'obtention du permis; nous avons besoin d'un peu plus d'assurance au niveau de la démolition et de la décision politique. La date de départ prévue pour un test avec le contracteur et la préparation des équipes et du chantier se situe autour du mardi 6 septembre, en raison de la Fête du travail; nous prévoyons un délai d'environ 18 mois pour compléter le projet.

La conseillère Désaulniers:

Dans l'espace de l'église, il avait été question d'un marché fermier; elle demande s'il y aura des boutiques ou des kiosques de produits alimentaires ou s'il s'agira de restaurateurs?

Réponse: Il y a des discussions avec des restaurants qui souhaiteraient un marché public, avec des produits offerts au public, alors que d'autres n'ont pas cette option; plusieurs restaurateurs proposent une mixité. C'est son partenaire qui est responsable du marché fermier, et il insiste pour mentionner qu'il aimerait faire un happening basé sur l'alimentation, mais que pour le moment, il n'y a pas de finalité. Il n'y a aucune discussion pour l'instant quant à l'installation d'un marché public. Il ne souhaite pas donner de fausse impression à ce sujet.

Le conseiller Blancquaert

Est-ce que l'arbre mature à l'arrière du lot va être conservé?

Réponse : Plusieurs racines seront amputées près des fondations et c'est pourquoi on ne peut donner de garantie pour l'instant quant à la préservation de l'arbre en question.

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL

La séance publique est ajournée pour permettre au conseil de délibérer à huis clos. Cette période de délibérations du conseil débute à 17 h 48 et se termine à 18 h 35.

(2021-07-230)

DÉCISION DU CONSEIL

CONSIDÉRANT QUE le Comité de démolition a siégé le 31 mai 2021 en visioconférence afin d'étudier le projet de démolition de l'immeuble situé au 263, Elm à Saint-Lambert;

CONSIDÉRANT la décision du Comité de démolition à l'effet d'autoriser la demande d'autorisation de démolir à la majorité des membres;

CONSIDÉRANT QUE, conformément à l'article 32 du *Règlement sur la procédure des séances du conseil*, une proposition aux fins de retirer ou de reporter à plus tard l'étude ou l'adoption d'une affaire, suspend le débat sur la proposition principale.



PROPOSITION TECHNIQUE

Il est proposé par le conseiller Bernard Rodrigue
appuyé par la conseillère Julie Bourgoin

DE SUSPENDRE la séance et de reporter la décision du conseil à une séance extraordinaire qui se tiendra le mercredi 7 juillet 2021 à 19 h, quant à l'appel interjeté suite à l'approbation de démolir rendue par le Comité de démolition pour l'immeuble situé au 263, rue Elm.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CLÔTURE

Le maire procède à la levée de la séance à 18 h 36.

Pierre Brodeur
Maire

Lucille Angers
Greffière adjointe par intérim