

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE POINTE-CLAIRE TENUE À L'HÔTEL DE VILLE, 451, BOULEVARD SAINT-JEAN, POINTE-CLAIRE, QUÉBEC, **LE MARDI 13 MARS 2018**, À 19 H 30, APRÈS QU'AVIS DE CONVOCATION FUT TRANSMIS LE VENDREDI 9 MARS 2018.

PRÉSENTS : Messieurs les conseillers P. Bissonnette, C. Cousineau, B. Cowan, E. Stork et D. Webb, ainsi que mesdames les conseillères C. Homan, T. Stainforth et K. Thorstad-Cullen, formant quorum sous la présidence de monsieur le maire John Belvedere.

Monsieur Robert-F. Weemaes, directeur général, ainsi que Me Jean-Denis Jacob, directeur du service des affaires juridiques et greffier sont également présents.

Dès le début de la séance monsieur le maire Belvedere explique les raisons pour lesquelles la séance est tenue, à savoir l'appel d'une décision du comité de démolition prise le 8 août 2017 à l'effet de ne pas permettre la démolition de la maison existante au 17, avenue du Bras-d'Or, à Pointe-Claire.

Monsieur le maire explique les grandes lignes relatives à la tenue de la soirée, en précisant que le promoteur sera d'abord invité à faire valoir ses arguments et qu'ensuite les personnes s'opposant à l'appel seraient invitées à faire connaître les leurs.

2018-193 **APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR**

RÉSOLU : Il est proposé par madame la conseillère Thorstad-Cullen, Appuyé par monsieur le conseiller Bissonnette, et unanimement D'approuver l'ordre du jour ayant été dressé en regard de la présente séance.

2018-194 **PÉRIODE DE QUESTIONS**

Des questions et représentations sont adressées aux membres du conseil relativement à la démolition de l'immeuble situé au 17, avenue du Bras-d'Or :

Monsieur Gabriel Lemmo (propriétaire de l'immeuble) :

- Fait valoir les raisons pour lesquelles le conseil devrait accueillir son appel ;
- Il a acquis la propriété avec l'intention d'y vivre ;
- Selon lui le conseil devrait prendre sa décision en évaluant les critères énoncés au Règlement PC-2818 ;
- Le projet de réutilisation du sol vacant qu'il propose constitue l'usage le plus approprié pour le terrain.

À l'invitation de monsieur Lemmo, un deuxième intervenant monsieur Marcel Gervais, locataire de l'immeuble sis au 17, avenue du Bras-d'Or fait valoir les points suivants :

- Le loyer réduit à cause de la pauvre qualité de l'air de l'immeuble ;
- Le mauvais état de la plomberie.

Par la suite se présentent devant les membres du conseil certaines personnes du voisinage qui s'opposent à l'octroi du permis de démolition et à la réutilisation du sol dégagé :

Madame Isabelle Picard, voisine à l'arrière de l'immeuble :

- Présente des photographies, illustrant l'impact sur la disparition d'arbres.

Madame Picard dépose également un rapport sur la qualité de l'air.

Monsieur Horacio Tiburcio, résident voisin de l'immeuble :

- Refus du propriétaire d'effectuer des réparations à la cuisine ;
- Opposition à la construction de deux maisons de deux étages.

Madame Susan Weaver :

- L'avenue du Bras-d'Or et la maison faisant l'objet des discussions font partie du secteur connu comme étant le « secteur des vétérans » ;
- Cette avenue possède un cachet particulier, en raison de la façon suivant lesquelles les maisons ont été construites d'un côté et de l'autre de l'avenue ;
- Le caractère bureaucratique des décisions prises par le conseil précédent en ce qui concerne les règles d'aménagement dans ce secteur ;
- L'abattage d'arbres qu'entraînerait la réalisation du projet.

Monsieur Denis Brunelle :

- Suivant le rapport PCG, l'immeuble situé au 17, avenue du Bras-d'Or, ne souffre pas de dommages majeurs ;
- Il souligne certaines erreurs relevées dans le rapport produit par le propriétaire en ce qui concerne la qualité de l'air ;
- La façon suivant laquelle les entrées charretières sont proposées entraînerait l'abattage de nombreux arbres ;
- Le non-respect du caractère particulier du « secteur des vétérans ».

Monsieur David, résidant de l'avenue Braebrook :

- Mentionne que les murs des constructions érigées à l'époque de la construction du 17, avenue du Bras-d'Or contiennent de l'amiante et que leur démolition entraînerait des précautions particulières à prendre.

Monsieur Auger :

- Indique aux membres du conseil qu'il s'est récemment porté acquéreur d'une maison dans le secteur de l'avenue du Bras-d'Or pour les raisons suivantes :
 - Sa famille a apprécié que le secteur était établi ;
 - Il ne souhaite pas que le caractère du secteur soit modifié, ce qui l'amènerait à considérer quitter la Ville de Pointe-Claire.

Monsieur Eddy Brunet, occupant la maison adjacente à celle visée par la demande de démolition :

- La maison située au 17, avenue du Bras-d'Or est une maison parfaitement habitable, mais dont l'entretien a été déficient au cours des dernières années, notamment en ce qui concerne les gouttières.

Monsieur Doug Duke :

Fait état des éléments suivants :

- La présentation peu fiable du projet de démolition et de la construction de deux nouvelles maisons ;
- Manifeste son opposition à la construction des nouvelles maisons telles que présentées ;
- La densification en cours sur le territoire de la Ville de Pointe-Claire, ne devrait pas s'appliquer dans des secteurs matures et tranquilles.

Madame Linda DeWitt :

- Indique quant à elle que les maisons proposées ne respectent pas du tout le caractère de l'avenue.

Monsieur Michael Pasternak :

- Demande si les permis de construction ont déjà été émis pour la construction des deux nouvelles maisons ; réponse négative est fournie.

2018-195

DÉCISION – DÉMOLITION – 17, AVENUE DU BRAS-D'OR

ATTENDU QUE le conseil municipal conformément aux dispositions de l'article 30 du Règlement PC-2818 sur la démolition d'immeubles a pris en considération, notamment, les critères suivants :

- L'état de l'immeuble visé par la demande ;
- La contribution de l'immeuble au caractère particulier du voisinage et de la Ville ;
- Le coût de la restauration ;
- La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage pouvant résulter de la démolition ou de l'approbation du programme de réutilisation du sol dégagé, le cas échéant ;
- La durabilité environnementale du projet de démolition ou de réutilisation du sol ;
- L'utilisation projetée du sol dégagé ;
- Le préjudice causé aux locataires, le cas échéant ;

ATTENDU QUE le conseil municipal a longuement analysé le dossier, les rapports présentés, les représentations faites par les parties intéressées, incluant celles exprimées séance tenante ;

VU les dispositions des articles 148.01 à 148.0.26 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et celles du Règlement PC-2828 sur la démolition d'immeubles de la Ville de Pointe-Claire ;

POUR CES RAISONS,

RÉSOLU : Il est proposé par monsieur le conseiller Cowan, Appuyé par madame la conseillère Homan, et unanimement D'ACCORDER l'autorisation de démolition, notamment pour les raisons suivantes :

- L'état actuel de l'immeuble ne permet pas d'envisager qu'il puisse être maintenu à long terme ;
- Le conseil municipal est d'avis qu'il est possible de procéder à la démolition de l'immeuble en question et de réaliser un programme de réutilisation du sol dégagé qui contribue au caractère particulier du voisinage et de la Ville ;
- Le coût prohibitif de la restauration de l'immeuble existant ;

DE REFUSER d'approuver le programme de réutilisation du sol dégagé, tel que ci-après décrit :

- 15 juin 2017 - Élévation ;
- 11 juillet 2017 - Plan d'implantation ;
- 3 août 2017 - Plans ;
- 2 août et 3 août 2017 - Rapport arboricole soumis par madame Charline Hébert, agente technique - Parcs et horticulture;
- 7 août 2017 - Rendu de la couleur de la façade, de la perspective et du plan d'insertion ;

Ce refus s'appuie notamment sur les critères suivants :

- Le conseil est d'avis que les immeubles proposés ne respectent pas le critère numéro 10 de l'article 31 du Règlement PC-2787 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, en ce que les bâtiments proposés ne s'intègrent pas harmonieusement à leur milieu d'insertion et ne sont pas compatibles avec les bâtiments voisins, notamment en ce qui a trait à leur hauteur, leur échelle et à leur volume ;
- Le promoteur-proprétaire devrait revoir son projet, de manière à préserver le maximum d'arbres matures, tant en ce qui concerne l'empreinte au sol des nouveaux bâtiments que celles des accès véhiculaires et piétonniers, tel qu'indiqué au critère numéro 4 de l'article 31 du Règlement PC-2787 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;
- Le plan de réutilisation du sol dégagé devrait également être revu de manière à examiner la possibilité de conserver davantage d'arbres, notamment ceux qui s'étendent au-dessus de l'emprise de la rue en application d'un critère énoncé à l'article 46, applicables aux « secteurs des vétérans » du Règlement PC-2787 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

D'ANNULER ET D'ABROGER à toutes fins que de droits, la résolution 2017-427 adoptée le 4 juillet 2017 relativement à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale relativement à la construction d'un nouvel immeuble au numéro civique 17A, avenue du Bras-d'Or ;

D'INDIQUER ET D'INFORMER le requérant en conséquence que l'autorisation de démolition, mentionnée au premier alinéa du dispositif de la présente résolution, pourra devenir effective dans la mesure où celui-ci soumet, à l'attention du comité, dans les trois mois de la présente décision, un programme de réutilisation du sol dégagé, conformes aux règlements de la municipalité en vigueur au moment du dépôt de la demande d'approbation d'un tel programme de réutilisation du sol dégagé ;

L'autorisation de démolition mentionnée au premier alinéa du dispositif de la présente décision est conditionnelle à l'approbation subséquente du programme de réutilisation du sol dégagé, présenté au comité de démolition, conformément à l'alinéa précédent, suite à la décision devant être prise par le comité de démolition ou le conseil municipal, le cas échéant ;

D'informer également le requérant que celui-ci devra obtenir également toute autre approbation requise en vertu de la réglementation municipale applicable, incluant l'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale selon le règlement en vigueur sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

2018-196

LEVÉE DE LA SÉANCE

RÉSOLU :

Il est proposé par monsieur le conseiller Stork,
Appuyé par madame la conseillère Stainforth, et unanimement
DE lever la séance à 20 h 55.

John Belvedere, Maire

Me Jean-Denis Jacob, Greffier