

DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION DE LA VILLE DE POINTE-CLAIRE, RENDUE À LA RÉUNION TENUE À L'HÔTEL DE VILLE, 451, BOULEVARD SAINT-JEAN, POINTE-CLAIRE, QUÉBEC LE 3 JUIN 2020, À 19H00, APRÈS QU'UN AVIS PUBLIC FUT PUBLIÉ LE 13 MAI 2020.

PRÉSENTS : Messieurs les conseillers B. Cowan (district 8 – Oneida), agissant à titre de président du comité de démolition, P. Bissonnette (district 2 – Lakeside) et E. Stork (district 7 – Northview), en tant que membres de ce comité.

Danielle Gutierrez, Greffière adjointe, Affaires juridiques et greffe, agissant comme secrétaire du comité, Naomi Lane, coordonnatrice du comité consultatif d'urbanisme, sont également présentes et Robert F. Weemaes, directeur général sont également présents.

En raison des circonstances entourant la COVID-19, la séance est tenue par vidéoconférence et tous les commentaires et oppositions mentionnés ont été transmis par courriel à l'attention des membres du comité pour leur appréciation, préalablement à la tenue de la séance.

DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 10, AVENUE CLAREMONT

Madame Naomi Lane du service de l'urbanisme présente la demande d'autorisation de démolition de l'immeuble situé au 10, avenue Claremont soumise par Monsieur James Lee, propriétaire, laquelle demande est accompagnée d'un programme de réutilisation du sol dégagé.

Le propriétaire a soumis de l'information supplémentaire au comité à l'appui de la demande.

La greffière adjointe informe le comité du fait qu'il y a eu une opposition écrite reçue conformément aux dispositions de l'article 148.0.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

La greffière adjointe informe le comité des documents reçus et résume les commentaires reçus.

Le comité prend connaissance des commentaires qui lui ont été adressés par écrit par les personnes suivantes:

- Susan Weaver
- Kun Chang
- Robert et Rakhee Laberge
- Howard Huxham et Idem Sama

VOLET DÉMOLITION :

- La coupe de treize (13) arbres.

VOLET PROGRAMME DE RÉUTILISATION :

- Crainte de perdre le style campagnard et le charme du quartier;
- La maison actuelle est un bel immeuble avec un style architectural distinct qui rend l'avenue Claremont unique, toutefois, la maison proposée n'a rien de distinctif et manque de caractère;
- Quel caractère le règlement du PIIA de la Ville de Pointe-Claire tente-t-il de préserver;
- Le style de la maison proposée ne concorde pas avec les maisons actuellement présentes.

Il est proposé par monsieur le conseiller Cowan:

DÉCISION

ATTENDU QUE le comité a considéré l'état de l'immeuble visé par la demande, la détérioration de son apparence architecturale, le caractère esthétique et la qualité de vie du voisinage, le coût de la restauration, l'utilisation projetée du sol dégagé, la durabilité environnementale du projet de démolition et du programme de réutilisation du sol et tout autre critère pertinent, notamment :

- Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, le besoin des logements dans les environs et la possibilité de relocalisation des locataires;
- Les oppositions écrites reçues par l'assistante-greffière, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'article 148.0.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- Toute autre opposition ou représentation reçue ou présentée lors de la séance.

ATTENDU que le comité est convaincu que la démolition est appropriée compte tenu de l'intérêt du public et des parties;

CONSIDÉRANT les dispositions des articles 148.0.1 à 148.0.26 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et celles du Règlement numéro PC-2818 de la Ville de Pointe-Claire sur la démolition d'immeubles;

CONSIDÉRANT que le projet a été révisé soigneusement avant la réunion;

CONSIDÉRANT que le bâtiment est de qualité standard, que plusieurs composantes sont en fin de vie utile et que plusieurs déficiences ont été identifiées, incluant des irrégularités au niveau structurel;

CONSIDÉRANT que le comité a déterminé que le bâtiment ne contribue pas au caractère particulier de Pointe-Claire et que la structure du remplacement proposé ne nuira pas à l'apparence architecturale ni au caractère esthétique du voisinage;

CONSIDÉRANT que le coût approximatif d'une rénovation complète est de 173 000 \$ alors que le coût approximatif d'un remplacement à neuf est de 460 000 \$;

POUR CES MOTIFS, il est :

RÉSOLU :

1. D'AUTORISER la démolition du bâtiment situé au 10, avenue Claremont, à Pointe-Claire, basée sur les critères pertinents ci-haut mentionnés du règlement de démolition.
2. D'APPROUVER le programme de réutilisation du sol dégagé, ci-après décrit, sous réserve :
 - a) que le plan d'implantation et les plans architecturaux présentés au comité consultatif d'urbanisme soient approuvés par une résolution du conseil de la Ville selon les documents suivants, reçus au Service d'urbanisme les 20 janvier, 2, 10 et 13 février, et le 4 mars 2020 :
 - Évaluation Arboricole_10 Claremont_arboriculture__13-02-2020_révision #1
 - Paysage de rue_2020-01-20
 - Perspective_2020-01-20
 - Plans complets_2020-02-10
 - Rapport évaluation_Fr
 - Rapport_évaluation_An
 - Rapport_inspection 10, Ave. Claremont, Pointe Claire Louise Coutu, arch. 1836-2020-02-032
 - b) qu'une inspection pour la présence d'amiante soit faite tel que recommandé dans le rapport d'inspection soumis dans le présent dossier, et ce, préalablement à l'émission du permis de démolition;
 - c) qu'un test environnemental de sol soit fait par un expert en décontamination, tel que recommandé dans le rapport d'inspection soumis dans le présent dossier ;
 - d) qu'une entente écrite signée par les propriétaires du 10 et du 12, avenue Claremont soit transmise aux membres du comité dans les quinze (15) jours suivant la tenue de la séance, concernant la disposition de l'arbre #8 mentionné dans l'évaluation arboricole;
 - e) que la démolition du bâtiment débute au plus tard 6 mois suivant la délivrance du permis de démolition et que le programme de réutilisation du sol dégagé soit terminé au plus tard 12 mois suivant la délivrance du permis de démolition du bâtiment existant;
3. D'INFORMER le requérant que, préalablement à la délivrance d'un permis de démolition, une garantie monétaire au montant de 10 000 \$ doit être remise à la Ville afin d'assurer l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, et ce, conformément à l'article 41 du Règlement de démolition;
4. D'INFORMER le requérant qu'un permis de construction sera délivré conformément aux règlements d'urbanisme applicables en même temps que la délivrance du permis de démolition;

5. D'INFORMER le requérant que la construction doit être effectuée en stricte conformité avec les plans approuvés.

Un vote est demandé. (Tous les membres du comité sont en faveur).

Il est à noter que tout intéressé peut, dans les 30 jours de la décision du Comité, interjeter appel de cette décision par écrit devant le Conseil municipal et d'informer le requérant de l'effet de cet appel sur la délivrance du permis.

LEVÉE DE LA SÉANCE

La séance est levée à 19H32.



Brent Cowan
Président du comité



Danielle Gutierrez
Secrétaire du comité