

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 14 AVRIL 2021, À 19H07 APRÈS QU'UN AVIS PUBLIC FUT PUBLIÉ LE 24 MARS 2021.

**PRÉSENTS :** Messieurs les conseillers B. Cowan (district 8 – Oneida), agissant à titre de président du comité de démolition, P. Bissonnette (district 2 – Lakeside) et C. Homan (district 5 – Lakeside Heights), en tant que membres de ce comité.

Danielle Gutierrez, Greffière adjointe, Affaires juridiques et greffe, agissant comme secrétaire du comité, Sébastien Blanche, Coordonnateur par intérim du comité consultatif d'urbanisme et Nicole Loiselle, Directrice adjointe du service de l'urbanisme, sont également présents.

*Cette séance se tient par vidéoconférence sans la présence du public, en raison de l'alerte maximale donnée par le gouvernement du Québec pour limiter la propagation de la COVID-19.*

### **DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 575, BOULEVARD SAINT-JEAN**

Monsieur Sébastien Blanche du service de l'urbanisme présente la demande d'autorisation de démolition de l'immeuble situé au 575, boulevard Saint-Jean soumise par M. Stefano Lopez du Groupe Brivia, représentant du propriétaire Développement 575 St-Jean S.E.C. Un programme de réutilisation du sol dégagé accompagne cette demande.

La greffière adjointe informe le comité du fait qu'il n'y a eu 49 lettres d'oppositions reçues conformément aux dispositions de l'article 148.0.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Monsieur le conseiller Cowan résume les principaux points d'opposition reçus concernant le plan de réutilisation, qui se compose des trois points majeurs suivants :

- Un bâtiment de dix étages est trop haut;
- Plus de 200 unités résidentielles est trop dense;
- Problèmes de trafic causés par la densité du projet dans ce secteur en particulier.

Ajournement de la séance à 19h25 et le comité de démolition interrompt la vidéoconférence.

Le comité de démolition reprend la vidéoconférence à 19h30.

### **DÉCISION**

CONSIDÉRANT QUE le lot 2 528 422 du cadastre du Québec d'une superficie d'un 1,08 hectare est celui proposé par LE GROUPE BRIVIA pour accueillir et soutenir le projet de construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial faisant l'objet de la présente demande de démolition et de reconstruction;

CONSIDÉRANT QUE ce lot se localise dans le quadrant sud-est du Programme particulier d'urbanisme (PPU) Centre-ville du Plan d'urbanisme portant le n° PC-2768;

CONSIDÉRANT QUE les orientations proposées pour le secteur du PPU Centre-ville sont les suivantes :

- Un centre-ville animé;
- Une intensification et une diversification de l'offre en commerces et services;
- Un environnement de plus en plus favorable aux piétons.

CONSIDÉRANT QUE la mise en œuvre récente du Réseau express métropolitain (REM) et l'implantation conséquente de 2 gares sur le territoire de Pointe-Claire bouleversent en profondeur toute la planification de développement du Centre-ville et que la nouvelle réalité du trafic de transit sera différente de ce qui était raisonnablement prévisible il y a tout juste quelques années.

CONSIDÉRANT QUE les projets de redéveloppement urbain « Greenwich-Sotramont » (en cours de réalisation) et « BRIVIA » (projeté), situés de part et d'autre du boulevard Saint-Jean, se localisent aux limites méridionales du secteur Centre-ville tel que décrit au PPU;

CONSIDÉRANT QUE le projet BRIVIA se situe à l'extérieur de l'aire TOD (*Transit-oriented development*) du REM associée à la station Fairview-Pointe-Claire alors que le projet « Greenwich-Sotramont » ci-haut mentionné se localise en partie dans ladite aire TOD;

CONSIDÉRANT QUE les caractéristiques et le gabarit du bâtiment proposé ne favorisent pas une transition progressive des volumes en imposant une distinction trop forte et trop contrastante avec son environnement résidentiel existant, ce qui rend difficile l'intégration et la cohabitation dudit projet tel que proposé par LE GROUPE BRIVIA avec les secteurs résidentiels avoisinants;

CONSIDÉRANT QUE le recul approximatif des bâtiments en relation avec le boulevard Saint-Jean est de 30 mètres pour le projet de redéveloppement urbain « Greenwich-Sotramont » alors que celui du projet BRIVIA est inférieur à 15 mètres;

CONSIDÉRANT QUE la densité brute du projet de redéveloppement urbain « Greenwich-Sotramont » est inférieure à 75 logements / hectare alors que celle proposée par BRIVIA est supérieure à 200 logements/hectare, et cela, malgré sa situation à l'extérieur de l'aire TOD associée à la station Fairview-Pointe-Claire;

CONSIDÉRANT QUE le gabarit et la volumétrie de même que les caractéristiques architecturales du bâtiment résidentiel multifamilial proposé par LE GROUPE BRIVIA posent différents défis d'intégration et d'acceptabilité sociale, et cela nonobstant les différentes activités d'information et « portes ouvertes » réalisées par les promoteurs du projet au bénéfice de la population locale;

CONSIDÉRANT QUE les accès proposés (entrées et sorties) au projet résidentiel multifamilial de 224 unités de logement du projet BRIVIA se localisent sur les avenues Maywood pour le stationnement intérieur et le stationnement pour visiteurs et Chaucer pour l'accès à l'entrée principale et le stationnement pour les visiteurs;

CONSIDÉRANT QUE le gabarit, les caractéristiques et la configuration actuelle de la grille des rues locales adjacentes au lot permettent difficilement de soutenir durablement les flux de circulation supplémentaires associés au projet résidentiel multifamilial tel que proposé par LE GROUPE BRIVIA et que cette préoccupation, maintes fois soulevée par les citoyens, affecte négativement l'intérêt public associé audit projet de construction;

CONSIDÉRANT QUE le seul véritable accès au réseau routier supérieur (boulevard Saint-Jean) du projet BRIVIA sera via l'avenue Chaucer, laquelle appartient au réseau de desserte locale;

CONSIDÉRANT QUE les conditions anticipées de la mobilité tant active que véhiculaire aux limites du secteur centre-ville affectent négativement l'acceptabilité sociale globale du projet auprès de la population locale résidant à proximité du projet;

CONSIDÉRANT QUE les rapports suivants ont été analysés :

- Rapport évaluation\_FR\_Paris Ladouceur\_2020-07-31
- Rapport évaluation\_EN\_Paris Ladouceur\_2020-08-13
- Rapport\_d'inspection\_Louise Coutu, arch. 1848-2020-05-20

CONSIDÉRANT que conformément aux dispositions de l'article 10 du règlement PC-2818 et, nonobstant que ce soit un projet de remplacement d'une autre catégorie d'usage, un rapport rédigé par un évaluateur agréé a déterminé ce qui suit pour le bâtiment existant :

- Coût de remplacement à neuf : ± 2 655 000 \$;
- Dépréciation physique estimée : 53 %
- Coût de remplacement déprécié : ± 1 250 000 \$
- Coût approximatif d'une rénovation complète : 381 000 \$.

CONSIDÉRANT 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 de réutilisation du sol et tout autre critère pertinent, notamment :

- Les oppositions écrites reçues 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.

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/déconstruction d'immeubles;

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

Un vote est demandé concernant la démolition.

Le comité vote à l'unanimité en faveur de la démolition.

Un vote est demandé concernant le programme de réutilisation du sol dégagé.

Le comité vote à l'unanimité pour refuser le plan de réutilisation pour le 575, boulevard Saint-Jean.

POUR CES MOTIFS, il est :

**DÉCIDÉ :**

1. D'AUTORISER la démolition du bâtiment situé au 575, boulevard Saint-Jean, à Pointe-Claire, basée sur les critères pertinents ci-haut mentionnés du Règlement sur la démolition/déconstruction d'immeubles PC-2818.
2. DE REFUSER, en s'appuyant sur le préambule, lequel fait partie intégrante de la présente décision, le programme de réutilisation du sol dégagé, ci-après décrit :
  - Plans complets\_Révision 10-2021-03-16

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 et qu'aucun permis de démolition ne sera émis durant cette période.

**LEVÉE DE LA SÉANCE**

La séance est levée à 19H53.



Brent Cowan  
Président du comité



Danielle Guierrez  
Secrétaire du comité