

DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION DE LA VILLE DE POINTE-CLAIRE, À LA RÉUNION TENUE À L'HÔTEL DE VILLE, 451, BOULEVARD SAINT-JEAN, POINTE-CLAIRE (QUÉBEC) LE 14 JUIN 2018, À 19 H 30, APRÈS QU'UN AVIS PUBLIC FUT PUBLIÉ LE 30 MAI 2018.

PRÉSENTS : Messieurs les conseillers P. Bissonnette, agissant à titre de président du comité de démolition, B. Cowan et E. Stork, en tant que membres de ce comité.

Danielle Gutierrez, assistante-greffière, agissant comme secrétaire du comité, Naomi Lane, Coordinatrice du Comité consultatif d'urbanisme et Heather Leblanc, Directrice du service de l'urbanisme, sont également présentes.

DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 100, AVENUE WALTON

Monsieur le conseiller Paul Bissonnette, agissant à titre de président du comité de démolition, fait mention que l'avis public publié dans *The Suburban* en date du 30 mai 2018 mentionnait l'adresse civique 100, avenue Walton et que ladite adresse aurait dû être le 100-112, avenue Walton. En raison de cette inexactitude et afin d'assurer la transparence, une deuxième séance du comité de démolition sera tenue le jeudi 12 juillet à 19h30, dans la salle du conseil de l'hôtel de ville, relativement à la demande traitant cette adresse, et ce, afin d'assurer que toutes les personnes aient l'occasion de donner leurs commentaires. Un nouvel avis public sera diffusé le 27 juin 2018 et une nouvelle affiche sera installée devant le 100-112, avenue Walton.

Madame Naomi Lane du Service de l'urbanisme présente la demande d'autorisation de démolition de l'immeuble situé au 100, Avenue Walton, soumise par Monsieur David Owen, président et administrateur de la compagnie 7663609 Canada Inc., propriétaire. Cette demande est accompagnée d'un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;

Le requérant est présent et ne soumet aucune information supplémentaire au comité à l'appui de la demande;

L'assistante-greffière informe le comité du fait qu'il y a eu des oppositions écrites reçues de quatre-vingt-quinze (95) adresses représentant cent quarante et un (141) signataires, trois (3) pétitions et un (1) document de commentaires conformément aux dispositions de l'article 148.0.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le comité prend connaissance des commentaires et questions des personnes présentes lors de la séance;

- Gerald Sztuka: Bouleversé par le projet Walton, il explique qu'une famille a acheté une place d'affaire située sur le lieu en question et que si les citoyens de Pointe-Claire, y compris cette famille, auraient eu connaissance que l'endroit deviendrait résidentiel, la famille n'aurait pas acheté l'entreprise. Il suggère que tout l'argent que Pointe-Claire recevrait de toute vente potentielle d'un terrain adjacent au « Pioneer » devrait être donné à ladite famille en compensation. Il ajoute que les citoyens s'inquiètent de ce projet.
- Patrick St-Louis: Commentaires concernant le rétablissement de la pyramide des âges et la possibilité de considérer une densification plus faible. Souligne que trois lots sont concernés par le projet et non pas un seul lot. Mentionne le bail entre le propriétaire de l'espace vert et la Ville de Pointe-Claire et parle de prescription acquisitive. Commentaires sur les faits saillants du dossier, à savoir les droits acquis du bâtiment commercial, la hauteur des maisons en rangée proposées, le plan d'élévation et la largeur du sentier.
- James Baxter: Questionne la raison pour laquelle le petit dépanneur ne peut être conservé et est de l'opinion que la Ville le fait pour bénéficier des taxes.
- Raymond Delage: Commentaires au sujet des petites entreprises à Pointe-Claire, les données démographiques ont changé au cours des dix dernières années, la communauté a besoin d'un lieu de rassemblement et non des maisons en rangée et que le projet ne convient pas à la communauté.
- Isabelle Picard: Commentaires sur la possibilité de se déplacer à pied pour faire des achats, la comparaison entre l'orientation de la province en matière de transport public et actif et celle de la Ville de Pointe-Claire, estime que le bâtiment existant devrait être revitalisé et que la démolition entraînerait une perte pour la communauté et la perte des droits acquis.

- Craig Buchanan: Commentaires concernant la perte totale de commerces dans le secteur, la perte de l'opportunité pour les petites entreprises familiales et que le propriétaire a laissé détériorer le bâtiment au cours des 8-10 dernières années. Discute de la densification et se demande pourquoi les maisons individuelles ne sont pas considérées.
- Genny Gomes: Résume l'histoire de Louis B. Magil et rappelle que ce dernier voulait un esprit de la communauté et mentionne que la démolition du centre commercial Walton serait une perte.
- Erika Johnson: Explique comment il n'y a pas d'appui de la communauté pour le projet proposé et que l'opportunité existe pour le comité de démolition de faire une différence. Commentaires sur une proposition d'un développement à usage mixte.
- Robert Walker: Se questionne à savoir si la décision peut être changée entre la première et la deuxième réunion. Commentaires sur la façon dont le centre commercial Walton fonctionne depuis 1958-59, comment le public n'était pas bien informé relativement à l'adoption du Plan d'urbanisme 2010-2011, comment le projet est trop dense pour ce secteur et demande que la décision soit prise pour la communauté.
- Christopher Derek: Commentaires concernant la démographie actuelle et future, les dangers potentiels des stationnements des maisons en rangée pour les enfants et l'espace vert à préserver.
- Andrew Swidzinski: Commentaires concernant la correction de l'avis public afin de mentionner l'adresse complète de la propriété et que le bail de l'espace vert est un document public qui devrait être disponible et aurait dû être enregistré. Mentionne la pyramide des âges et que les prix de vente des maisons en rangée ne seront pas abordables.
- Robert Walker: Commentaires sur la façon dont le bail a probablement été fait pour la somme d'un dollar afin que la Ville entretienne l'espace vert.
- Susan Weaver: S'adresse à M. David Owen, et l'interroge afin de savoir s'il a l'impression que son projet s'intégrera dans la communauté ainsi que ses intentions concernant les espaces verts.
- Jennifer Ferguson: Explique qu'elle vient de déménager à Pointe-Claire de Dorval et vit dans un condominium, ne veut pas être éloignée et veut faire partie de la communauté. Commentaires sur le clivage dans notre communauté. Croit que la communauté doit s'unir autour d'une vision commune et encourage les citoyens à ne pas laisser ce projet les diviser.
- David Owen (président et administrateur de la compagnie 7663609 Canada Inc., propriétaire): Exprime son empathie envers tout le monde et envers le comité, explique comment il a récemment acquis la propriété pour son zonage (résidentiel à 2 étages), l'impossibilité de construire un bâtiment à usage mixte selon les règlements présentement en vigueur. Reçoit les questions et commentaires suivants de diverses personnes présentes:
 - o Croit-t-il que 24 maisons de ville s'intégreraient dans le caractère du quartier?
 - o L'espace vert sera-t-il préservé ou considéré? Dans l'affirmative, quel pourcentage?
 - o Les petites entreprises seront-elles préservées?
 - o Le prix de vente des maisons de ville;
 - o Une modification du zonage sera-t-elle demandée?
 - o Exemples de lieux ou de villes où les maisons de ville existent;
 - o Est-il flexible ou non au sujet de reconsidérer ses plans?
- Isabelle Picard: Les prix de vente de 500 000 \$ à 600 000 \$ ne sont pas abordables pour les jeunes familles.
- Tracy McBean: Questionne pourquoi le propriétaire du dépanneur n'a pas été informé du changement de zonage qui a eu lieu en 2010-2011.
- Normand Lapointe: Souhaite savoir si le chapitre 4 du PC-2774 a été considéré par le service d'urbanisme dans ce dossier.

Ajournement de la séance à 21h42 et le comité de démolition quitte la salle.

Le comité de démolition revient dans la salle et la réunion reprend à 21h57.

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 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 :

- 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 public et de l'intérêt 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 et en considérant les objections reçues;

CONSIDÉRANT que l'état général du bâtiment est mauvais, que les murs de la fondation sont affectés par des fissures, efflorescences et moisissures, qu'il y a des infiltrations d'eau dans le sous-sol, que le plancher se détériore et qu'il y a des barres d'armature exposées dans la dalle de béton, que les murs extérieurs sont endommagés et fissurés et que de nombreux d'éléments, tel que les fenêtres et le toit nécessitent un remplacement et que la vie économique de l'immeuble est nulle;

CONSIDÉRANT qu'en dépit du fait que le bâtiment offre certains services locaux, la durabilité des entreprises est en déclin et ne sert plus la communauté comme elles le faisaient autrefois;

CONSIDÉRANT que le coût d'une restauration majeure est de 1,660,000 \$ alors que le remplacement à neuf coûterait 1,471,800 \$;

DÉMOLITION

Le conseiller Bissonnette demande aux membres du comité de démolition de voter.

Tous les membres du comité de démolition sont en faveur et pour ces raisons, il est unanimement:

RÉSOLU :

1. D'AUTORISER la démolition du bâtiment situé au 100 avenue Walton, à Pointe-Claire, basée sur les critères pertinents ci-haut mentionnés du règlement de démolition.

PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

Le conseiller Bissonnette demande aux membres du comité de démolition de voter.

Tous les membres du comité de démolition sont en faveur et pour ces raisons, il est unanimement résolu:

RÉSOLU :

2. DE REFUSER le programme de réutilisation du sol dégagé, ci-après décrit, pour le motif suivant :

Que le projet proposé ne s'intègre pas harmonieusement dans la typologie des bâtiments environnants et le mode de vie du voisinage (Article 31.10 du chapitre 3 du Règlement PIIA PC-2787).

3. D'ORDONNER au service des affaires juridiques et du greffe de la Ville de Pointe-Claire de publier un nouvel avis public le mercredi 27 juin 2018 dans le journal *The Suburban*;
4. D'ORDONNER au service d'urbanisme de la Ville de Pointe-Claire d'installer une affiche devant l'immeuble annonçant la tenue de la deuxième séance du comité de démolition avec les numéros d'immeubles 100-112 avenue Walton;

Le comité de démolition de la Ville de Pointe-Claire tiendra une deuxième séance le jeudi 12 juillet 2018 à 19h30 dans la salle du conseil, à la suite de laquelle la décision sera officialisée.

Il est noté que tout intéressé peut, dans les 30 jours de la décision du Comité rendue le 12 juillet 2018, 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

Il est proposé par monsieur le conseiller Stork,
Appuyé par monsieur le conseiller Cowan, et unanimement

RÉSOLU :

DE lever la présente réunion à 22 H 06.



Paul Bissonnette
Président du comité



Danielle Gutierrez
Secrétaire du comité