

DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION DE LA VILLE DE POINTE-CLAIRE, À LA RÉUNION TENUE À L'HÔTEL HOLIDAY INN ET SUITES POINTE-CLAIRE, 6700, AUTOROUTE TRANSCANADIENNE, POINTE-CLAIRE (QUÉBEC) LE 9 AOÛT 2018, À 19 H 30, APRÈS QU'UN AVIS PUBLIC FUT PUBLIÉ LE 18 JUILLET 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, Heather Leblanc, Directrice du service de l'urbanisme et Robert F. Weemaes, Directeur général sont également présents.

Monsieur François Picard, évaluateur pour la firme PCG Carmon, et Madame Natalie Smith, architecte en conservation pour la firme Architecture 49 Inc., sont également présents

### **DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 286, CHEMIN DU BORD-DU-LAC-LAKESHORE**

Monsieur le conseiller Paul Bissonnette, agissant à titre de président du comité de démolition, souhaite la bienvenue à toutes les personnes présentes à la réunion et explique la façon dont la réunion se déroulera. Il clarifie le rôle du comité de démolition et explique les trois types de demandes possibles qui peuvent être présentées au comité en plus de l'échéancier et les étapes requises pour chaque type de demande. Il indique que la demande examinée à la présente réunion est celle d'une demande de démolition accompagnée d'un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé. Il souligne les procédures requises accomplies avant la présente réunion, à savoir la publication d'un avis public dans le journal "*The Suburban*" et l'installation d'un panneau devant la propriété en question en date du 18 juillet 2018, les plans et documents ayant été mis à la disposition du public pour consultation au département de l'urbanisme et sur le site web de la Ville ce même jour et la réception des oppositions écrites au département des affaires juridiques et du greffe.

Conseiller Bissonnette détaille l'histoire du plan d'urbanisme de la Ville débutant en 2011, précisant qu'une étude était requise pour trois secteurs précis de la Ville, incluant le Village de Pointe-Claire. Le processus de création du Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) de la Ville de Pointe-Claire a débuté en 2013 par lequel les principales lignes directrices de planification pour le secteur seraient définies. Ce processus a été réalisé et le programme a été adopté en juin 2016 en collaboration avec la communauté à travers des rencontres d'information et de consultation, un forum villageois, des rencontres avec les parties prenantes et un sondage auprès de la communauté. Le résultat de tout ce travail a permis d'établir une vision claire pour le Village: le positionner comme une destination privilégiée de l'ouest de l'île de Montréal, que ce soit au niveau de son milieu de vie, de son identité patrimoniale distinctive ou encore de son ancrage fort dans la communauté. Depuis son adoption en juin 2016, la Ville travaille à la mise en œuvre du Programme Particulier d'Urbanisme. De plus, le Code Villageois a été adopté au printemps 2018 par le conseil municipal et permet de guider tous ceux et celles qui souhaitent déposer une demande de rénovation, d'agrandissement ou de redéveloppement auprès de la Ville en simplifiant la réglementation municipale du village. Les objectifs adoptés par le conseil municipal, à la suite d'une séance de consultation publique qui se trouve dans le Code Villageois sont les suivants:

- Créer un milieu de vie dynamique;
- Consolider le front bâti;
- Atténuer l'impact négatif des stationnements;
- Encadrer l'insertion de nouvelles constructions;
- Conserver la diversification de l'offre commerciale;
- Mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux.

Conseiller Bissonnette explique que le comité de démolition analysera et répondra à deux questions lors de la présente réunion. La première question sera de déterminer si le bâtiment situé au 286, chemin Bord-du-Lac-Lakeshore peut être démoli et, deuxièmement, si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé soumis est acceptable conformément aux critères et aux normes stipulés dans les règlements municipaux de la Ville de Pointe-Claire.

Madame Naomi Lane du service de l'urbanisme présente la demande d'autorisation de démolition de l'immeuble situé au 286, chemin du Bord-du-Lac-Lakeshore, soumise par Monsieur Geoffrey Koegl, président de la compagnie *Koebra Development Corporation*, promoteur. Cette demande est accompagnée d'un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;

Le requérant est présent et soumet les informations supplémentaires suivantes au comité à l'appui de la demande :

- Exprime son enthousiasme pour l'adoption du Code Villageois;
- Explique qu'il a développé le projet en considérant et en appliquant le Code Villageois;
- Vise à reproduire l'architecture de l'immeuble actuel avec une conception moderne;
- Décrit le bâtiment proposé, à savoir 4 unités commerciales et 15 unités de condominium.

L'assistante-greffière informe le comité du fait qu'il y a eu des oppositions écrites reçues de deux cent quatre-vingt-treize (293) adresses représentant trois cent soixante-cinq (365) signataires, quatre mille deux cent quatre-vingt-dix-neuf (4 299) signataires provenant de pétitions et six (6) documents 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;

- Paul Parfett: Commentaires que les condominiums ne sont pas désirés dans le Village, que le bâtiment historique doit être conservé et que la restauration est essentielle.
- Claude Arsenault: Mentionne qu'il est l'ancien président/fondateur de la Société pour la sauvegarde du patrimoine de Pointe-Claire. Commentaires que l'Hôtel Pointe-Claire est un bâtiment patrimonial historique, que l'étude n'est pas recevable, car elle n'est pas impartiale ni indépendante, que la Ville a participé à mettre en valeur l'aspect patrimonial de cet immeuble en défrayant les coûts de la plaque et que ce qui est proposé contrevient au Code Villageois. Cite des extraits du Programme Particulier d'Urbanisme.
- Suzanne D'Aoust: Souhaite garder son héritage et s'oppose aux condominiums. Commentaire que Pointe-Claire devrait se baser sur la ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.
- Timothy Thomas: Remercie Monsieur Koegl pour avoir spécifié le délai de 3 ans pour compléter le projet. Commentaires au sujet de la vente d'une portion du stationnement public, que les condominiums sont déjà sur le marché depuis un certain temps, que le Village a une clientèle spéciale, que le Village perdra son caractère et ressemblera comme partout ailleurs et que le projet n'a pas une vision à long terme.
- Rob Geller: Précise qu'il ne possède aucune entreprise commerciale dans le Village. Commentaires qu'il n'y a pas de problème de stationnement dans le Village et que les architectes sont des professionnels et que leurs études devraient être approuvées. Questionne combien de personnes ont réellement été au Pionnier au cours des 20 dernières années et combien de personnes s'opposant à la démolition et au projet vivent actuellement dans le Village. Commentaires que le Village a besoin de plus d'habitants et que les condominiums ne sont pas nécessairement une chose négative.
- Robert Brodeur: Appui la démolition et commente que le bâtiment actuel n'a aucune ressemblance à l'ancien bâtiment.
- Tom Patterson: Appui la démolition et commente que l'existence de condominiums dans le Village augmentera les revenus dans les commerces locaux, que le projet est positif pour l'avenir du Village et que le bâtiment existant a dépassé sa durée de vie utile.
- Shereen Quraeshi: Commentaires qu'il y a une offre d'achat de valeur égale en attente et que la démolition et le développement entraîneront un problème de stationnement car le stationnement est lié à la démolition. Questionne s'il y a eu une étude de stationnement dans le Village.
- Stéphane Licari: Commentaire que le Parc Alexandre Bourgeau est un joyau. Questionne les plateaux sportifs et les coûts des changements à apporter au stationnement. Commentaire sur le fait que cette décision est la première en vertu du Code Villageois ce qui créera un précédent pour le futur.
- Charles Desrochers: Questionne qui a soumis la demande pour un permis de démolition. Commentaires que la Ville de Dorval a subventionné un immeuble, que des subventions existent pour le privé, que le stationnement proposé ne respecte pas le Programme Particulier d'Urbanisme et que les lots sont trop grands.
- Andrew Swidzinski: Dépose un document d'évaluation concernant le terrain de la Ville. Mentionne qu'il est le vice-président de la Société pour la sauvegarde du patrimoine de Pointe-Claire. Commentaire que 60% du projet concerne les terrains de la Ville et une évaluation indépendante a été effectuée. Explique le «coût assemblé », c'est-à-dire la valeur lorsque vous associez un lot à un projet. Commentaires que le terrain de la Ville n'est pas vendu pour sa valeur réelle, sur la perte du stationnement et sur le nombre de développements de condominiums autour de la Ville.

- Joan Dyer: Souhaite que la demande de démolition soit refusée. Mentionne que Madame Natalie Smith a des solutions et commentaires sur la préservation, la réhabilitation, la restauration et discute de leurs différences.
- Gail Webster: Mentionne qu'elle est reconnaissante envers le gouvernement de Pointe-Claire et explique que le comité de démolition devrait être aboli.
- Hélène Cantin: Représente Monsieur André Charbonneau. Lecture d'un texte de Monsieur Charbonneau. Mentionne qu'elle trouve le projet irrecevable.
- Gary Malcolm: Remercie le conseil et le service d'urbanisme pour leur bon travail. Appui la démolition du Pioneer, à défaut de quoi il deviendra un bâtiment abandonné. Commentaire que dans le processus de conception, certains éléments pourraient être ajoutés pour ressembler au Pioneer.
- Ronald Williams: Mentionne qu'il est architecte paysagiste. Commentaires que le bâtiment est unique, qu'il est un repère et l'importance de conserver le bâtiment, mais d'amener le bâtiment dans les temps modernes. Commentaire que le nouveau bâtiment proposé dépasse l'empreinte du bâtiment existant.
- Vito Pelosi: Commentaires sur la réputation de Madame Natalie Smith dans son domaine, que le bâtiment n'est plus l'Hôtel Pointe-Claire, que le propriétaire, Madame Marois, détient le droit de vendre sa propriété, sur la valeur du terrain, que le bâtiment ne vaut pas la peine d'être sauvé et remercie la Ville pour sa transparence.
- Lissa Matyas: Exprime à quel point elle est fière que les citoyens de Pointe-Claire se soient soutenus. Commentaires que le bâtiment est irréparable, que les revenus des taxes pourront aider les bâtiments historiques, que les commerçants nécessitent le soutien de la communauté et qu'elle aime que Pointe-Claire envisage la revitaliser du bâtiment.
- Quentin Tully: Appui la démolition. Commentaires que le bâtiment existant est laid, qu'il est irréparable et aime la démocratie du processus.
- Patrick Russel: Mentionne qu'il est un commerçant dans le Village et qu'il existe des problèmes de stationnement et de circulation.
- Larry Smith: Commentaires que sur le chemin du Bord-du-Lac-Lakeshore il n'y a pas de bâtiments au-dessus de deux étages, à l'exception du Pioneer, que le comité doit être objectif, que la grandeur du bâtiment proposé ne s'intègre pas dans le Village, que les plans présentés ne sont pas à l'échelle.
- Alessandro Commodari: Commentaire qu'il ne veut pas que le Village se transforme en un lieu similaire à Laval, exprime son soutien au projet et estime que c'est la première étape dans la revitalisation du Village et que ce sera un pas dans la bonne direction. S'excuse auprès de Madame Natalie Smith pour les commentaires des autres intervenants.
- Renée Marak: Commente que le Pioneer est irréparable et appui la démolition, qu'elle n'approuve pas le nouveau projet car il ne s'intègre pas et qu'il est trop grand, que les stationnements sont toujours pleins et que différentes manières devraient être envisagées pour empêcher la détérioration d'autres bâtiments.
- Barbara Cheetham: Mentionne qu'elle est résidente du Village. Commente sur le fait que le Village doit être préservé, que les règlements municipaux doivent être appliqués afin d'éviter le délabrement, qu'il y a des problèmes de circulation et de stationnement et que la nouvelle avenue Cartier est horrible.
- Norberto Majilis: Commentaires qu'il y a un élément psychologique à l'égard de ce projet, que cela aura comme résultat que les citoyens deviennent habitués aux condominiums, que ce sera le début d'une tendance et qu'il est contre le projet.
- Danny Yakubosky: Commentaires que le chemin du Bord-du-Lac-Lakeshore comprend des bâtiments d'un ou deux étages, et non de trois ou quatre étages, et que tous les nouveaux projets ne devront pas dépasser deux étages.
- Clause Lesage: Commentaires que le projet est la continuité de la vision de l'ancien maire, Monsieur Bill McMurchie pour des revenus additionnels par la densification, qu'il faut réduire les dépenses à l'Hôtel de Ville, que le Village a besoin de stationnement, que le nouveau projet ne s'intègre pas au caractère du Village, que la nouvelle rue Cartier est mal conçue et qu'il ne sent pas la volonté du conseil de servir le public.

Ajournement de la séance à 23h40 et le comité de démolition quitte la salle.

Le comité de démolition revient dans la salle et la réunion reprend à 23h51.

- Jean-Charles Labelle: Commentaires sur le rôle du comité de démolition, sur la signature unique du Village de Pointe-Claire, qu'un projet de condominiums n'intégrera pas au caractère du Village, que la bâtisse actuelle est négligée et la Ville devrait avoir un programme spécial, que le bâtiment devrait être restauré, que la Société pour la sauvegarde du patrimoine de Pointe-Claire a une grande crédibilité et demande un moratoire de construction de condominium dans le Village.
- Daniel Montpetit: Commentaire sur la grosseur du stationnement dans le parc Bourgeau, les condominiums à venir au coin de l'avenue Cartier et du chemin du Bord-du-Lac-Lakeshore et questionne si le stationnement face au Pionnier sera développé en condominium.
- Stephen Waencke: Commentaires que le bâtiment est vieux et nécessite des réparations importantes, que le comité devrait élever les standards pour des nouveaux projets et que la Ville a permis que le bâtiment devienne en mauvais état.
- Paul Parfett: Commentaires que le pionnier doit continuer, qu'il sacrifiera tout ce qu'il a et qu'il offre une alternative pour restaurer le bâtiment.
- Michael D'Arrisso: Commentaires que le stationnement à être vendu se trouve dans un endroit pratique, que le projet est erroné et que le terrain de la Ville a été vendu sans appel d'offres public. Demande au comité de préserver la qualité de vie.
- Erik Love: Commentaires qu'il faut se poser la question de savoir si la vente de la propriété est nécessaire ou non, si des condominiums sont vraiment nécessaires, si les évaluations augmenteront et si les citoyens pourront conserver leurs propriétés.
- Michel Forest: Nouveau président de la Société pour la sauvegarde du patrimoine de Pointe-Claire. Commentaires sur le prix de vente de l'immeuble, sur la conservation et l'importance d'éviter de nuire à l'objet qui devrait être préservé.
- Nedia El Khouri: Commentaires que le Village semble être un peu plus vivant, que le projet la concerne parce qu'elle considère le Pionnier comme étant beau, que le bâtiment devrait être restauré si possible, que des condominiums sur une rue principale ne sont pas favorables à la revitalisation du Village, que le stationnement a été initialement vendu à la Ville avec une condition d'utilisation publique et que le projet est trop grand pour le secteur.
- Yvan Desrochers: Commente qu'avant tout les 2<sup>e</sup> étages étaient habités par des citoyens. Questionne pourquoi le Pionnier a été laissé à l'abandon et s'il est encore viable. Commente que ça prend du monde pour faire vivre un village avec des commerces de proximité et que la densification est importante.
- Martha Bond: Commentaires que le projet est inapproprié et qu'elle soutient les opposants.
- Patrick St-Louis: Commentaires sur le fait qu'il est arrogant de questionner pourquoi personne n'a acheté cette propriété, que d'autres promoteurs parlent à la Ville mais que les citoyens n'en ont pas été informés et que les propriétés sont à vendre et que les citoyens ne le savent pas non plus.
- Suzanne Vaillant: Commentaires qu'elle a suivi des conditions strictes pour rénover 3 propriétés et maintenant le promoteur pourra faire ce qu'il veut, que tout peut être réparé et que la densification n'est pas la solution. Questionne pourquoi la Ville n'achète pas l'immeuble.
- Corinne Williams: Commentaires qu'elle a rénové sa maison patrimoniale et qu'une restauration est possible.
- Linda De Witt: Commentaires que si le projet de démolition et de redéveloppement se réalise ceci créerait un précédent pour d'autres développements et que le stationnement souterrain pourrait ne pas fonctionner.
- Christina Duvander: Commentaires que le Pionnier devrait être restauré, que le nouveau projet est trop grand, qu'il y a un problème de stationnement et que si le projet proposé se réalise, il ne peut pas être annulé.
- Ronald Marceau: Commentaire que retirer un stationnement causera un problème.
- Daniel Montpetit: Commentaire que les citoyens de Pointe-Claire ne veulent pas démolir le Pionnier et questionne où sera déposée la neige l'hiver.



- Lois Butler: Remercie Facebook et Deakin Realty pour avoir porté le projet à l'attention des citoyens. Commentaires que le projet proposé ne s'intègre pas dans le Village et que le caractère du Village est en train de disparaître.
- Rohan Rosario: Questionne l'impartialité des rapports produits et si le public appréciera le nouveau bâtiment proposé.
- Joel Kennedy: Commentaires que Pointe-Claire est plus que le Village, que la décision ne détruira pas Pointe-Claire et qu'il s'agit d'une communauté sécuritaire, amicale et dynamique.

Ajournement de la séance à 1h12 et le comité de démolition quitte la salle.

Le comité de démolition revient dans la salle et la réunion reprend à 1h55.

## **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.

CONSIDÉRANT 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'immeuble a subi d'importantes modifications intérieures et extérieures au cours des 87 dernières années, perdant ainsi son intégrité physique et architecturale et menant à une faiblesse structurale, et que tous les éléments qui auraient contribué à sa valeur patrimoniale sont disparus;

CONSIDÉRANT que l'immeuble ne ressemble plus à la construction d'origine, que peu d'améliorations ont été faites au cours des dernières années et que la vie économique de l'immeuble est terminée;

CONSIDÉRANT que l'immeuble ne figure pas sur la liste d'immeubles à valeur patrimoniale dans l'Évaluation du patrimoine urbain préparée par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de Montréal;

CONSIDÉRANT que les experts-conseil en patrimoine à la firme Patri-Arch ont jugé que l'immeuble avait une faible valeur patrimoniale dans l'évaluation préparée pour la Ville de Pointe-Claire en 2004;

CONSIDÉRANT que la contribution de l'immeuble au caractère unique à Pointe-Claire est faible du point de vue architectural et que sa contribution en tant qu'hôtel, bar, restaurant et salle de spectacle, bien qu'important au tissu social du village de Pointe-Claire pour plus de 100 ans, est terminée, étant donné que Le Pionnier est maintenant fermé et la propriétaire désire vendre l'immeuble;

CONSIDÉRANT que le coût d'une rénovation complète est de 1 680 000 \$ alors que le remplacement à neuf coûterait 1 678 300 \$;

CONSIDÉRANT que la recommandation dans le Rapport patrimonial de la firme Architecture 49 est de démolir l'immeuble;

CONSIDÉRANT que la conclusion du Rapport d'évaluation de la firme PCG Carmon est que la vie économique de l'immeuble est terminée;

ATTENDU QUE le comité, en prenant compte de l'intérêt public et de l'intérêt des parties;

## **DÉMOLITION**

Il est proposé par monsieur le conseiller Stork,

Appuyé par monsieur le conseiller Cowan, et unanimement

**RÉSOLU :**

1. D'AUTORISER la démolition du bâtiment situé au 286, chemin du Bord-du-Lac-Lakeshore, à Pointe-Claire, basée sur les critères pertinents ci-haut mentionnés du règlement de démolition et autres informations afférentes au projet.

**PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ**

Il est proposé par monsieur le conseiller Stork,

Appuyé par monsieur le conseiller Cowan, et unanimement

**RÉSOLU :**

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

Les problématiques de stationnement et de circulation conséquentes à l'implantation de ce nouvel immeuble doivent être traitées pour limiter les conséquences négatives dans le secteur immédiat.

Il est noté 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**

Il est proposé par monsieur le conseiller Stork,


Appuyé par monsieur le conseiller Cowan, et unanimement

**RÉSOLU :**

DE lever la présente réunion à 2 H 00.



Paul Bissonnette  
Président du comité



Danielle Gutierrez  
Secrétaire du comité