

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE POINTE-CLAIRE TENUE À L'HÔTEL HOLIDAY INN ET SUITES DE POINTE-CLAIRE, 6 700, AUTOROUTE TRANSCANADIENNE, POINTE-CLAIRE, LE **MERCREDI 26 SEPTEMBRE** 2018, À 19 H.

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

Monsieur Robert-F. Weemaes, directeur général, madame France Giguère, coordonnatrice au zonage pour le service d'urbanisme, madame Danielle Gutierrez, assistante-greffière et secrétaire du conseil, ainsi que Me Jean-Denis Jacob, greffier et directeur du service des affaires juridiques sont également présents.

*En guise de mot d'ouverture, monsieur le maire John Belvedere, ainsi que monsieur le conseiller Paul Bissonnette, président du comité de démolition, procède à donner des explications sur les éléments suivants :*

- *Processus et suivi jusqu'à maintenant ;*
- *Le fait que la séance de ce soir est tenue en appel des deux décisions rendues par le comité de démolition les 9 et 10 août 2018 ;*
- *Le retrait de l'installation, sur le toit, d'une salle commune utilitaire ;*
- *L'impact de la réalisation du projet sur des aménagements futurs au parc Alexandre-Bourgeau ;*
- *Les impacts anticipés sur le stationnement dans le secteur du Village ;*
- *La vente d'un terrain utilisé jusqu'à maintenant comme stationnement municipal ;*
- *Explications sur le déroulement de la séance ;*

**2018-690**     **APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR**

**RÉSOLU :** Il est proposé par monsieur le conseiller Cousineau, appuyé par madame la conseillère Stainforth, et unanimement D'approuver l'ordre du jour ayant été dressé pour la présente séance tel quel.

**05.01**     **APPEL DE LA SOCIÉTÉ POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE DE POINTE-CLAIRE**

Le conseil entend ensuite l'appel logé par la Société pour la Sauvegarde du Patrimoine de Pointe-Claire et par monsieur Claude Lesage, tous deux représentés par Me Chantal Paquet.

Me Paquette présente son argumentaire à partir des éléments suivants :

- La Ville se serait liée les mains par sa promesse d'achat envers le promoteur ;

- La Société pour la Sauvegarde du Patrimoine de Pointe-Claire devrait être remerciée pour avoir soulevé le doute quant à la valeur de la propriété ;
- Bien que le rapport « Patri-Arch » reconnaisse une valeur patrimoniale « faible » au bâtiment faisant l'objet de la discussion, il n'en reste pas moins qu'il demeurerait une certaine valeur patrimoniale ;

Me Paquet invite le conseil à agir avec prudence ;

- Selon elle, il y a absence de considération des éléments et critères contenus au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ; des doutes subsistent quant au fait que l'immeuble pourrait être situé en zone inondable ;

Monsieur Claude Lesage, ajoutant aux arguments soulevés par Me Paquet, ajoute les éléments suivants :

- Engagement qui aurait été pris au cours de la campagne électorale par monsieur le conseiller Claude Cousineau et par monsieur le maire John Belvedere ;
- L'existence d'un parallèle avec un autre projet possiblement en cours, à l'angle de l'avenue Cartier et du chemin du Bord-du-Lac-Lakeshore ;

Madame Linda Proulx-Swidzinski, au nom de son fils, monsieur Andrew Swidzinski, lit une déclaration axée principalement sur les impacts du projet relativement à l'aménagement du parc Alexandre-Bourgeau et sur le fait qu'il s'agirait pour le conseil municipal de la dernière opportunité pour modifier le cours des choses.

*Le conseil procède à suspendre la séance pour une dizaine de minutes à 20 h 15.*

*La séance reprend ensuite à 20 h 25.*

#### **05.02**      APPEL DE LA CORPORATION DE DÉVELOPPEMENT KOEBRA

Monsieur Gregory J. Koegl, dépose un document illustrant les mesures prises pour limiter les impacts de la réalisation du projet sur le stationnement et la circulation ;

Monsieur Koegl insiste sur les éléments suivants :

- La sécurité est une préoccupation première ;
- L'exécution de démarches afin de limiter les impacts pendant la construction ;
- Les efforts proposés afin d'assurer la sécurité pour les piétons, sur le sentier situé à l'est du projet proposé ;

#### **05.03**      APPELS ÉCRITS REÇUS DES CITOYENNES ET CITOYENS DE POINTE-CLAIRE

Par la suite, les membres du conseil entendent les représentations de la part de certains citoyens ayant logé des appels écrits auprès du service des affaires juridiques et du greffe, à l'intérieur du délai prescrit :

Madame Linda De Witt :

- Référence à la lettre de M. Martin Dubois (Patri-Arch) ;
- Comparaison avec Costco.

Madame Joan Dyer :

- Le présent exercice est un procès contre « Le Pionnier » ;
- « Le Pionnier » agit comme un aimant pour le Village ;
- Citation de Shakespeare: « Quality of mercy... ».

Madame Barbara Chliplaski :

- Beaucoup de construction au cours des dernières années ;
- Absence de traverses piétonnières ;
- Promotion insuffisante des activités des commerçants.

Madame Suzanne Daoust :

- Sainte-Anne-de-Bellevue ne procéderait pas ainsi ;
- Pas en faveur de modifier le chemin du Bord-du-Lac—Lakeshore.

Madame Hélène Cantin :

- Un des votes les plus lourds de l'histoire de Pointe-Claire ;
- Le patrimoine, c'est la vie ;
- Parallèle avec « Vieux-Aylmer ».

Monsieur André Charbonneau :

- Citation de Jean-Paul L'Allier ;
- Perte de l'identité de Pointe-Claire ;
- Comparaison avec Terrebonne.

Monsieur Tim Thomas :

- Veut protéger le « Pionnier » et son stationnement ;
- Nouveaux résidents ne s'intégreraient pas dans le Village ;
- Projet déficient.

Madame Donna Cameron :

- Pétition de 4 000 noms ;
- Création d'une page Facebook ;
- Citoyens ont forcé la réévaluation.

Madame Tracy McBean :

- Contre la démolition du « Pionnier » ;
- Rappel de la campagne électorale.

Madame Susan Gaskin :

- Chance de pouvoir préserver le patrimoine ;
- Bâtiments patrimoniaux : « Priceless ».

**05.04** APPELS ÉCRITS REÇUS D'AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES

De la liste de ces appelants aucune personne ne s'est adressée aux membres du conseil.

**05.05** COMMENTAIRES ÉCRITS REÇUS HORS-DÉLAI

Le conseil entend ensuite les questions et les commentaires provenant de personnes ayant adressé des écrits au conseil municipal, mais en dehors du délai prévu à cette fin pour loger un appel :

Madame Lois Butler :

- Clients ne viendront pas s'ils doivent marcher davantage ;
- Déneigement du sentier proposé : un problème ;
- Ville devrait investir davantage dans le patrimoine.

Monsieur Stéphane Licari :

- Présentation de statistiques ;
- Remise en question du travail des experts ;
- Utilité du terrain de stationnement près de la rampe de bateaux ;
- Citoyens opposés à la réfection du parc Bourgeau.

Monsieur Marc Legault :

- Dame évincée (projet Quorum) ;
- Comparaison avec Beaconsfield (Boisé Angell) ;
- Ville aurait dû subventionner la rénovation du « Pionnier ».

Monsieur Daniel Montpetit :

- Contre la vente du stationnement à l'angle nord-est de Sainte-Anne et Bord-du-Lac – Lakeshore.

Monsieur Normand Lapointe :

- Cite dispositions règlement PIIA ;
- Statistiques sur volume du bâtiment ;
- Création possible d'un amphithéâtre ;
- *Présentation d'une maquette.*

*À 21 h 45, la séance est suspendue afin de permettre aux personnes présentes de prendre une pause de quelques minutes.*

*La séance reprend à compter de 21 h 55.*

Madame Karine Lavergne :

- Fréquente encore le « Pionnier ».

**05.06** AUTRES COMMENTAIRES ET QUESTIONS DES PERSONNES PRÉSENTES S'ÉTANT ENREGISTRÉS AU DÉBUT DE LA SÉANCE

Les personnes suivantes s'adressent au conseil pour faire valoir leur point de vue :

Monsieur Richard Leonardo :

- Sujet de discussion à la grandeur de la province ;
- Démantèlement du kiosque de la SSPPC ;
- Implantation de tours d'autobus guidés.

Monsieur Matthew Trudel :

- Les prix des propriétés poussent les gens à l'extérieur de l'île.

Monsieur Michel Forest (en tant que président pour la Société pour la Sauvegarde du patrimoine) :

- Manque de transparence du processus ;
- Le Code Villageois ne reflète pas la volonté des gens ;
- Densification d'un milieu du XIX<sup>ième</sup> siècle ne fait pas de sens.

Monsieur Réjean Lachance :

- Contre les condos ;
- Village est beau tel quel.

Madame Shereen Quraeshi :

- Base d'appel à cause d'erreur d'application de la loi ;
- Site historique.

Monsieur Robert Butler :

- Longue route pour camions de construction ;
- Impossible de garder sous-sol au sec (zone inondable) ;
- Les commerçants ont besoin de l'apport d'une clientèle extérieure.

Monsieur Jean-Charles Labelle :

- Absence d'acceptabilité sociale ;
- O.K. pour revitalisation, mais pas pour condos ;
- Évaluation patrimoniale devrait être refaite ;
- Moratoire; pas de condos, le temps de décider ce qu'on fait.

Monsieur Paul Parfett :

- Veux voir le « Pionnier » renaître et être exploité comme il se doit ;
- Veux s'engager à restaurer le bâtiment ;
- Conseil devrait considérer un référendum.

Madame Élise Semethys :

- Veut conserver le Village tel quel.

Madame Michèle Girard :

- Rénovations plus difficiles pour simples citoyens que pour les promoteurs.

*À 22 h 35, la séance est suspendue afin de permettre aux membres du conseil de délibérer sur la décision à prendre.*

*À 23 h 10, la séance reprend.*

**2018-691**     AJOURNEMENT DE LA SÉANCE

RÉSOLU : Il est proposé par monsieur le conseiller Cousineau, Appuyé par monsieur le conseiller Webb, et unanimement D'ajourner la présente séance au 2 octobre 2018, à 18 h 30, à la salle du conseil de l'Hôtel de ville de Pointe-Claire afin de permettre aux membres du conseil de bénéficier d'une période de délibération suffisante pour rendre leur décision à l'égard des appels entendus au cours de la soirée.

La séance est ajournée à 23 h 30.

Monsieur le maire Belvedere procède à la réouverture de la séance en précisant qu'il s'agit ici de la continuité de la séance du 26 septembre 2018.

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

Monsieur Robert-F. Weemaes, directeur général, madame France Giguère, coordonnatrice au zonage pour le service d'urbanisme, ainsi que Me Jean-Denis Jacob, greffier et directeur du service des affaires juridiques sont également présents.

Monsieur le maire précise que la décision du conseil de ce soir est rendue à la suite des quatre-vingt-une (81) demandes d'appel qui ont été logées à l'encontre des décisions du comité de démolition rendues les 9 et 10 août 2018.

Monsieur le maire fait lecture d'une déclaration préalablement à l'adoption de la résolution du conseil, laquelle est adoptée selon les termes suivants :

**2018-692** DÉCISION À L'ÉGARD DES APPELS LOGÉS À L'ENCONTRE DES DÉCISIONS RENDUES PAR LE COMITÉ DE DÉMOLITION LES 9 ET 10 AOÛT 2018

---

ATTENDU QU'une demande de démolition de l'immeuble situé au 286, chemin du Bord-du-Lac – Lakeshore et d'approbation d'un programme de réutilisation du sol dégagé a été présentée à la Ville de Pointe-Claire, pour autorisation et approbation ;

ATTENDU QUE conformément aux critères, règles et procédures énoncés au règlement numéro PC-2818 et à la Loi, le comité de démolition, les 9 et 10 août 2018, a rendu une décision pour autoriser la démolition de l'immeuble visé par la demande ;

ATTENDU QUE le même jour, le comité de démolition a refusé d'approuver le programme de réutilisation du sol dégagé, essentiellement pour des motifs liés à la circulation et le stationnement ;

ATTENDU QUE le 3 juillet 2018, le conseil municipal a approuvé une promesse d'achat/vente conditionnelle relativement à la vente d'une partie du lot 2 528 094, mesurant 1 328 mètres carrés, au promoteur « Corporation de développement Koebra Inc. », afin de permettre la réalisation du projet relatif au programme de réutilisation du sol dégagé ;

ATTENDU QUE le 11 septembre 2018, le conseil municipal a adopté une résolution visant à accepter une modification de la superficie du terrain visé par la promesse d'achat, pour la réduire à 860,7 mètres ;

ATTENDU QUE suite à de nouvelles informations communiquées à la Ville, monsieur le maire John Belvedere a refusé d'approuver cette résolution du 11 septembre 2018 ;

ATTENDU QUE quatre-vingt-un (81) appels ont été logés à l'encontre des décisions du comité de démolition à l'effet d'autoriser la démolition de l'immeuble sis à 286, chemin du Bord-du-Lac – Lakeshore et son remplacement par le programme de réutilisation du sol dégagé présenté par la requérante ;

ATTENDU QUE la requérante « Corporation de Développement Koebra Inc. » a fait appel de la décision du comité de démolition à l'effet de refuser le programme de réutilisation du sol dégagé ;

ATTENDU QUE le conseil municipal, le 26 septembre 2018, a entendu les appels logés par les intéressés à l'encontre des décisions ci-haut mentionnées ;

VU l'état de détérioration du bâtiment (sa structure intérieure dénaturée, la présence de moisissures et d'amiante) et sa faible valeur patrimoniale ;

VU la détérioration de l'apparence architecturale et du caractère esthétique du bâtiment existant et sa faible contribution à la vie du voisinage ;

ATTENDU QUE les principales orientations du programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur central du Village, soit le chemin du Bord-du-Lac—Lakeshore, entre les avenues Cartier et du Golf favorisent des nouvelles constructions avec des élévations comparables au bâti existant, soit une hauteur maximale moyenne de deux étages ;

ATTENDU QUE l'intégration architecturale de tout nouvel immeuble avec le bâti existant est essentielle pour préserver le caractère historique et villageois de ce secteur ;

ATTENDU QUE l'utilisation de matériaux extérieurs qui ne s'apparentent pas visuellement aux matériaux déjà présents pour les autres bâtiments existants, représente une problématique d'intégration aussi importante et essentielle que la composition architecturale d'un nouveau bâtiment projeté en comparaison avec son futur voisinage existant et immédiat ;

ATTENDU QUE l'actuel Code Villageois ne reflète pas suffisamment les orientations initiales du Programme Particulier d'Urbanisme et que les écarts observés jusqu'à maintenant sont au cœur des problématiques soulevées par les nombreux intervenants concernés par ce dossier ;

ATTENDU QUE la problématique soulevée à l'égard des cases de stationnement qui seraient éliminées pour ce projet oblige de revoir toute la planification du stationnement dans le secteur du Village et que les solutions offertes tout en apparaissant techniquement viables, ne font pas l'objet d'une acceptabilité sociale suffisante pour en garantir minimalement le succès ;

ATTENDU QUE l'intérêt évident manifesté par les nombreux citoyens et par divers groupes communautaires du secteur pour la préservation du caractère historique et patrimonial applicables à certains bâtiments et l'impact que cette caractéristique particulière devrait avoir sur le développement futur du secteur du Village ;

ATTENDU QUE la revitalisation du Village de Pointe-Claire passe par la bonification de l'offre en logements ;

ATTENDU QU'il est primordial de conserver l'identité patrimoniale distincte du Village et pour ce faire de permettre aux citoyens qui ont proposé une solution alternative de restauration du bâtiment du « Pionnier » de réaliser un éventuel projet en collaboration avec la communauté villageoise qui supporte cette alternative ;

ATTENDU QUE l'immeuble du « Pionnier », tout en ayant des caractéristiques historiques indéniables, en fonction de son état actuel n'a plus qu'une faible valeur architecturale et n'offre plus de possibilité raisonnable de le rénover d'une façon viable et rentable.

POUR CES MOTIFS,

Il est proposé par monsieur le maire Belvedere,  
Appuyé par monsieur le conseiller Cousineau, et unanimement

**RÉSOLU :** DE déclarer que le préambule de la présente résolution en fait partie intégrante ;

DE confirmer la décision du comité de démolition et autoriser la démolition du bâtiment existant du « Pionnier », sous réserve de l'approbation d'un programme de réutilisation du sol dégagé conformément aux dispositions réglementaires applicables ;

DE confirmer la décision du comité de démolition et de refuser d'approuver le programme de réutilisation du sol dégagé tel que présenté (impliquant la construction de quatre (4) commerces et de quinze (15) logements en copropriété) ; et

DE préciser que tout projet futur à l'égard de ce bâtiment devrait reconstruire le plus fidèlement possible les deux façades de l'hôtel original au 20<sup>e</sup> siècle, sur le chemin du Bord-du-Lac—Lakeshore et l'avenue Sainte-Anne, incluant l'utilisation d'un déclin horizontal et des balcons ;

DE plus, le bâtiment devrait être enveloppé avec des matériaux de qualité, mais s'apparentant visuellement aux matériaux initiaux de l'immeuble et ceux déjà présents sur les divers bâtiments historiques du Village ;

Pour fins d'intégration, la hauteur maximale et le volume maximal de tout nouveau projet ne pourrait excéder la hauteur et le volume du bâtiment original du « Pionnier ». Dans l'éventualité d'un agrandissement de cet immeuble vers le côté ou l'arrière, la hauteur maximale d'un tel agrandissement ne pourrait excéder deux étages ou les deux tiers de la hauteur totale du bâtiment original du « Pionnier » ;

D'indiquer que l'autorisation de démolir ne pourra être effective que si un nouveau programme de réutilisation du sol dégagé est soumis à l'attention du comité, conformément aux règlements de la municipalité, dans les six (6) mois de la présente (au plus tard le 2 avril 2019) et qu'il soit approuvé par la suite ;

DE confirmer la teneur de la résolution numéro 2018-688, adoptée le 11 septembre 2018 concernant l'acceptation d'une modification à la promesse d'achat acceptée le 12 juillet 2018, pourvu que la valeur de l'immeuble dont la vente est considérée fasse l'objet d'une nouvelle évaluation prenant en compte l'ensemble des données disponibles afin d'en établir la juste valeur marchande et le juste prix, laquelle évaluation devra être soumise à la Ville au plus tard le 31 octobre 2018.

**2018-693** LEVÉE DE LA SÉANCE

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

**RÉSOLU :** DE lever la séance à 18 h 50.

---

John Belvedere, Maire

---

Me Jean-Denis Jacob, directeur des affaires  
juridiques et greffier