

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 OCTOBRE 2019, À 19H30, APRÈS QU'UN AVIS PUBLIC FUT PUBLIÉ LE 18 SEPTEMBRE 2019.

**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, assistante-greffière, agissant comme secrétaire du comité et Naomi Lane, coordonnatrice du comité consultatif d'urbanisme, sont également présentes.

#### **DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 45, AVENUE SAINT-JOACHIM**

Le comité renonce à la présentation de Madame Naomi Lane du service de l'urbanisme relativement à la demande d'autorisation de démolition de l'immeuble situé au 45, avenue Saint-Joachim soumise par Mme Clara Fehrmann, propriétaire, laquelle demande est accompagnée d'un programme de réutilisation du sol dégagé.

La propriétaire est présente et soumet les informations supplémentaire suivantes au comité à l'appui de la demande :

- A travaillé en collaboration avec la Ville de Pointe-Claire;
- Le projet est un bel ajout au village de Pointe-Claire.

L'assistante-greffière 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

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

#### **Claude Arsenault**

- Le projet est surdimensionné;
- Le projet ne concorde pas avec le cachet du villageois;
- Le PIIA doit être appliqué;
- Problème de circulation pendant la construction.

#### **Deuxième intervention de Mme Clara Fehrmann**

- Apprécie le travail de Claude Arsenault pour le village;
- Stationnement sous-terrain dans le village;
- Le projet proposé respecte les règlements;
- Prête à travailler avec la Ville de Pointe-Claire pour ne pas nuire aux voisins.

#### **Patrick McGee (architecte)**

- Unité préfabriquée pour minimiser l'impact sur le voisinage;
- Immeuble est moyen par rapport aux autres.

Ajournement de la séance à 19h45 et le comité de démolition quitte la salle.

Le comité de démolition revient dans la salle et la réunion reprend à 19h53.

Il est proposé par monsieur le conseiller Bissonnette :

#### **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 la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne par rapport à son âge, que plusieurs composantes sont en fin de vie utile, que plusieurs déficiences ont été remarquées, que les aménagements intérieurs sont désuets, et qu'il y a des problèmes importants au niveau des fondations, remettant en cause la pertinence de restaurer ou rénover le bâtiment;

CONSIDÉRANT que le bâtiment ne contribue pas au caractère particulier de Pointe-Claire et que sa démolition ne contribue pas à la détérioration de l'apparence architecturale ou du caractère esthétique du voisinage;

CONSIDÉRANT que le coût approximatif d'une rénovation complète est de 207 000 \$ alors que le coût approximatif d'un remplacement à neuf est de 222 000 \$;

CONSIDÉRANT que le projet respecte les exigences du Code Villageois, incluant le volume et la marge avant.

POUR CES MOTIFS il est :

Proposé par monsieur le conseiller Cowan,  
Appuyé par monsieur le conseiller Stork, et unanimement

**RÉSOLU :**

1. D'AUTORISER la démolition du bâtiment situé au 45, avenue Saint-Joachim 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 le 7 juin 2019 :
    - Plans\_2019-06-07
    - Évaluation Arboricole\_45\_Saint-Joachim\_arboriculture\_\_05-06-2019
  - b) 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;
  - c) 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;
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 numéro PC-2818;
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.

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 DÉCISION**

La décision est levée à 19h58.



---

Brent Cowan  
Président du comité



---

Danielle Gutierrez  
Secrétaire du comité