

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 8 JUILLET 2021, APRÈS QU'UN AVIS PUBLIC FUT PUBLIÉ LE 16 JUIN 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, Cindy Fisher, Gestionnaire – projets particuliers – développement urbain et France Giguère, Coordinatrice Planification et Directrice-adjointe du Service d'urbanisme, sont également présentes.

DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 1-243, PLACE FRONTENAC

Madame Cindy Fisher du service de l'urbanisme présente la demande d'autorisation de démolition de l'immeuble situé au 1-243, Place Frontenac soumise par M. André Doudak, président de Corporation Jadco 12269775 CANADA INC., propriétaire. Un programme de réutilisation du sol dégagé accompagne cette demande.

Le propriétaire est présent et ce dernier ne soumet aucune information supplémentaire au comité à l'appui de la demande.

La greffière adjointe informe le comité du fait qu'il y a eu une opposition écrite reçue hors-délai donc, non conforme aux dispositions de l'article 148.0.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Il n'y a aucun commentaire ou question adressés au comité lors de la séance.

DÉCISION

ATTENDU QUE le comité a considéré la contribution du bâtiment au caractère particulier de Pointe-Claire;

ATTENDU QUE tous les documents pertinents à la demande ont été analysés par le comité, incluant, mais ne se limitant pas aux rapports suivants :

- Rapport d'évaluation _2021-04-14

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, le programme de réutilisation du sol dégagé, la durabilité environnementale du projet de démolition et de réutilisation du sol et tout autre critère pertinent, notamment :

- Qu'une opposition écrite a été reçue par l'assistante-greffière hors délai donc, non conforme aux dispositions de l'article 148.0.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;
- Qu'aucune représentation supplémentaire n'a été reçue suite à la publication de l'avis ;
- Les recommandations du comité consultatif d'urbanisme.

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 le coût approximatif d'une rénovation complète est de 919 000 \$ alors que le coût approximatif d'un remplacement à neuf est de 9 244 000 \$;

POUR CES MOTIFS, il est :

DÉCIDÉ :

1. D'AUTORISER la démolition du bâtiment situé au 1-243, Place Frontenac, à Pointe-Claire, sur la base des critères pertinents mentionnés au règlement de démolition.
2. D'APPROUVER le programme de réutilisation du sol dégagé, ci-après décrit, sous réserve :

- a) que les plans finaux ci-après énumérés et reçus au Service d'urbanisme le 14 juin 2021, lesquels documents sont substantiellement similaires à ceux présentés au comité consultatif d'urbanisme le 7 décembre 2020, soient approuvés par une résolution du conseil de la Ville:
 - Plan projet_élévations, perspectives (14pp)
 - b) que la démolition du bâtiment débute au plus tard 6 mois suivant la délivrance du permis de démolition et que la première phase du programme de réutilisation du sol dégagé soit terminée au plus tard 24 mois suivant la délivrance du permis de démolition du bâtiment existant;
 - c) que le projet de démolition intègre les mesures nécessaires prévues aux articles 10.1 à 10.4 du règlement de démolition concernant la gestion de l'amiante, de la sécurité et de la poussière ;
3. D'INFORMER le requérant que, préalablement à la délivrance d'un permis de démolition, une garantie monétaire au montant de 153 300 \$ doit être remise à la Ville afin d'assurer l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, et ce, conformément à l'article 42 du Règlement n° PC-2818;
 4. D'INFORMER le requérant que la construction doit être effectuée en stricte conformité avec les plans approuvés et la réglementation d'urbanisme applicable.

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.

Monsieur le conseiller Bissonnette et madame la conseillère Homan votent pour l'approbation du plan de réutilisation pour le 1-243, Place Frontenac.

Monsieur le conseiller Cowan vote contre l'approbation du plan de réutilisation pour le 1-243, Place Frontenac motivant son raisonnement avec les explications suivantes :

« Il y a une dizaine d'années, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement, ou PMAD, était établi pour guider le développement dans le contexte de la croissance démographique anticipée dans la Communauté métropolitaine de Montréal. Il demande que la banlieue de Montréal se prépare à absorber une croissance démographique attendue d'environ un demi-million de personnes au cours des vingt prochaines années et il demande que cette densification soit orientée vers le transport en commun. C'est-à-dire qu'il devrait être concentré dans la mesure du possible dans des zones appelées TOD qui se situeraient à moins de 800 mètres, ce qui représente une marche de dix minutes des stations de transport en commun. L'agglomération de Montréal et toutes les villes et villages de l'île de Montréal étaient chacune tenues par la loi de créer dans un délai prescrit leur propre règlement d'urbanisme, qui devait s'harmoniser avec l'orientation générale établie par le PMAD. Pointe-Claire a répondu à cette obligation avec son règlement d'urbanisme, entré en vigueur le 1er mars 2011. À ce moment-là, des TOD locaux ont été retrouvés aux gares de Pointe-Claire et Cedar Park et, dans la mesure du possible, le plan d'urbanisme comprenait des dispositions pour la densification à cet endroit. Puis, en 2017, l'arrivée imminente du REM a été annoncée et inclurait deux stations à Pointe-Claire, l'une près du boulevard des Sources et l'autre près de Fairview. Pour s'adapter à cette évolution, le Plan Particulier d'Urbanisme du Centre-Ville a été élaboré et approuvé par le précédent Conseil en 2017.

De nouvelles dispositions de zonage ont été demandées dans toute la zone du centre-ville, ce qui a créé la grande zone d'utilisation mixte à l'ouest de Fairview, ce qui permettrait un mélange d'utilisations commerciales, de bureaux et résidentielles. D'autres zones ont été reconfirmées à des fins commerciales. Un défi de développement majeur identifié pour le centre-ville dans le programme d'urbanisme original était l'augmentation de la circulation et le bouchon de circulation au viaduc St-Jean/autoroute 40. Il a été reconnu, lors de la rédaction de ce règlement, qu'une mesure d'atténuation vitale serait la construction d'un viaduc alternatif reliant le corridor Jacques Bizard à l'avenue Stillview.

Depuis, le centre-ville a connu un développement important, amenant de nombreuses nouvelles unités résidentielles. Il y a également eu un développement important ailleurs dans la ville, apportant de nouvelles maisons en rangée, de nouveaux logements multifamiliaux de taille moyenne et de nouvelles unités multifamiliales à plus grande échelle au nord et au sud de l'autoroute 20 et le long du boulevard Hymus. Je crois que Pointe-Claire a déjà rempli ses responsabilités en vertu du PMAD pour accommoder la densification. C'est la principale raison pour laquelle j'ai voté contre la modification des dispositions de zonage dans les zones C7 (990 St-Jean) et Cb4 (Place Frontenac) qui permettraient un usage résidentiel conditionnel. J'ai alors voté contre l'octroi de l'usage conditionnel actuel qui a ouvert la voie au projet du 990, boulevard St-Jean et au projet de réaménagement de la Place Frontenac.

ATTENDU QUE depuis l'entrée en vigueur du PPU pour le centre-ville, il y a eu une augmentation significative du nombre de résidences tant au centre-ville qu'au nord de la limite de la ville à DDO, ce qui augmentera la congestion au viaduc St-Jean/autoroute 40 et il n'y a toujours pas de progrès sur la proposition d'un viaduc alternatif et il n'y a pas eu d'autres mesures d'atténuation de la circulation mises en œuvre ;

ATTENDU QUE la Place Frontenac est située à l'extérieur du secteur TOD du centre-ville;

ATTENDU QUE la disposition d'utilisation conditionnelle récemment entrée en vigueur n'est pas demandée dans le PPU qui a étudié l'impact de la future station REM ni dans aucune étude depuis;

ATTENDU QUE Pointe-Claire respecte déjà toute interprétation raisonnable de ses obligations de densification en vertu du PMAD;

ATTENDU QU'il est déjà établi qu'une densification supplémentaire très importante est prévue pour le TOD de Fairview, exactement là où le PMAD demande qu'une telle densification soit concentrée;

ATTENDU QUE le site de Place Frontenac est zoné commercial et qu'il semble très probable et approprié qu'il soit réaménagé pour un usage principalement commercial;

Je trouve que je ne peux pas appuyer le réaménagement proposé de Place Frontenac, malgré sa conception élégante, ses caractéristiques progressives et son mariage réussi entre densité et échelle humaine. Il est simplement au mauvais endroit au mauvais moment et je vote donc contre le plan de réutilisation. »

M. André Doudak remercie monsieur le conseiller Cowan de ses commentaires et soumet au comité des informations supplémentaires concernant les problèmes de circulation :

- Navette électrique au Fairview Pointe-Claire et REM;
- Station gratuite de partage de vélo;
- Co-voiturage.

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 RÉUNION

La réunion est levée à 19H34.



Brent Cowan
Président du comité



Danielle Gutierrez
Secrétaire du comité