

COMMENT OBTENIR UN PERMIS DE DÉMOLITION

Renseignements généraux

La procédure pour démolir un immeuble est établie selon le Règlement PC-2987 relatif à la démolition d'immeubles, et vise à préserver et à améliorer les bâtiments et secteurs patrimoniaux de Pointe-Claire, les logements et la valeur foncière des propriétés.

Travaux assujettis

- Le déplacement d'un bâtiment principal résidentiel patrimonial sur un autre terrain;
- La démolition ou la déconstruction de plus de 50 % de l'aire des murs extérieurs (structure, ouverture ou ossature) d'un bâtiment principal
- La démolition partielle ou totale d'un bâtiment d'intérêt patrimonial identifié au chapitre 13 du Règlement sur les PIIA et tout bâtiment construit en 1940 ou avant, résultant en une démolition ou une destruction de plus de 25% de l'aire des murs extérieurs (structure, ouverture ou ossature) ou la démolition ou la déconstruction de plus de 50 % de l'aire de la toiture
- La démolition ou la déconstruction à plus de 50 % d'un immeuble ou bâtiment industriel ou mixte lorsque ce dernier est localisé sur le boulevard Saint-Jean, le boulevard des Sources, le boulevard Hymus ou l'autoroute Transcanadienne;
- La démolition ou la déconstruction à plus de 50 % d'un immeuble ou bâtiment commercial ou mixte. Ce pourcentage est réduit à 25 % lorsque ce dernier se localise à l'intérieur des limites des villages Valois ou Pointe-Claire ;
- La destruction ou le démantèlement cumulatif de parties d'un immeuble ou de bâtiment sur une période de trente-six (36) mois. Ce délai débute à l'émission du premier permis;
- La démolition ou la déconstruction d'une église ou d'un établissement de culte lorsque la requête implique un changement de l'usage;

Lorsqu'applicable, le projet de réutilisation du sol doit respecter les critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) - PC-2787.

Processus de révision

Sur réception de la demande de permis complétée et de tous les renseignements requis, le service d'urbanisme demandera un rapport d'évaluation et d'inspection et déterminera la date de la séance publique qui sera tenue par le comité de démolition. Un avis informant de la démolition projetée et de la date de tenue de la réunion du comité sera publié sur le site web de la Ville de Pointe-Claire, et un panneau affichant cet avis sera installé devant l'immeuble pour une période de dix jours.

Les discussions et la décision du comité s'appuieront sur les critères suivants :

- L'état de l'immeuble visé par la demande;
- La contribution de l'immeuble au caractère particulier de la ville;
- Le coût de la restauration;
- La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- L'utilisation projetée du sol dégagé;
- La durabilité environnementale du projet, soit entre autres : l'opportunité de récupération et de valorisation des matériaux et équipement de l'immeuble, la provenance régionale et la qualité des matériaux, la performance éco-énergétique des systèmes mécaniques, etc.;
- Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements locatifs, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logement dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

La décision de permettre la démolition et le programme de réutilisation du sol, d'accepter le projet avec modifications ou conditions ou de refuser le projet de démolition, relèvera du comité.

Suite à la séance publique, la décision du comité sera transmise au propriétaire par le greffier. Toute personne intéressée, pourra, dans les trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil.

Documents requis

Les documents suivants doivent être fournis au Service d'urbanisme:

Demande officielle incluant :

- Formulaire de demande dûment complété avec les renseignements du propriétaire.
- Procuration ou lettre d'autorisation signé par le propriétaire le cas échéant.
- Une preuve de propriété le cas échéant.
- Dans le cas d'un bâtiment comprenant un ou plusieurs logements, la déclaration du propriétaire ou son représentant dûment mandaté indiquant que chaque locataire a été dûment informé de son intention d'obtenir

une autorisation de démolition ainsi que les conditions de relogement des locataires évincés incluant les indemnités versées, le cas échéant.

- Lettre expliquant les motifs qui justifient la démolition de l'immeuble ou du bâtiment et les raisons pour lesquelles il ne peut être conservé, rénové ou recyclé.
- Un certificat de localisation incluant les dimensions extérieures et la superficie d'implantation du bâtiment à démolir.
- Des photos récentes de toutes les façades du bâtiment existant.
- Le nombre de logements à démolir et le nombre de ceux-ci occupés par des locataires au moment du dépôt de la requête. Dans le cas où l'immeuble ou le bâtiment est inoccupé, une déclaration du propriétaire ou de son mandataire à cet effet.
- Lettre expliquant le projet de réutilisation du sol et l'usage proposé.
- Un plan des façades décrivant les caractéristiques volumétriques préliminaires projetées incluant la forme, la hauteur et la pente du toit, la localisation de l'entrée principale de même que la localisation et le positionnement du garage par rapport à la rue, lorsque requis
- Le plan d'implantation de la nouvelle construction incluant les dimensions et la configuration de l'accès véhiculaire et espace de stationnement;
- Le plan délimitant la zone affectée par les travaux de démolition de même que celle affectée par les travaux d'excavation incluant les espaces prévus pour la mobilisation des équipements et l'entreposage des matériaux.
- Un plan d'insertion à l'échelle, préparé par un arpenteur géomètre, montrant la façade (volumétrie et hauteur) du bâtiment projeté et la façade des bâtiments voisins situés de part et d'autre de celui-ci.
- Échéancier approximatif des travaux de démolition et de reconstruction du projet et l'estimation des coûts prévus pour les travaux de démolition, de reconstruction et d'aménagement de terrain.
- Rapport d'évaluation et d'inspection du bâtiment désigné par la Ville, payé par le requérant et préparé par un évaluateur agréé et un inspecteur en bâtiment désignés par la Ville, établissant l'état du bâtiment; le coût de remplacement à neuf de l'immeuble à démolir; la dépréciation physique estimée de l'immeuble; le coût de remplacement déprécié de l'immeuble et une estimation du coût de restauration complète de l'immeuble
- Un bilan de foresterie urbaine préparé par une personne compétente (ex. arboriculteur, architecte paysagiste, ingénieur forestier) montrant l'emplacement des arbres existants, à protéger et à abattre dans les 5m de la limite d'excavation, et les plantations proposées, ainsi qu'une description des caractéristiques (dimension, essence, condition physiologique) de ces arbres, existants et proposés. doit aussi inclure une photo récente de tous les arbres ou groupements d'arbres et des haies. Il doit aussi contenir des recommandations sur les interventions arboricoles reliées à la requête en démolition
- La description des méthodes qui seront utilisées pour l'exécution des travaux de démolition (gestion des poussières, de l'amiante, de la décontamination, entreposage et disposition des matériaux de démolition) et des mesures qui seront prises pour atténuer les nuisances reliées au bruit, procéder au nettoyage régulier du chantier et assurer la sécurité sur et aux abords du site.
- Pour les bâtiments patrimoniaux identifiés au chapitre 13 et les bâtiments construits avant 1940, des documents supplémentaires seront requis.
- Tout autre document jugé approprié peut être demandé afin d'appuyer la requête en démolition.

Tarifs applicable pour 2026

Résidentiel (1 à 4 logements) ou Public :

Ouverture de dossier : 1 095 \$

Tarif de 3 295 \$ montant initial pour le rapport d'évaluation et d'inspection en bâtiment

Commercial, industriel ou multifamilial ou projet immobilier:

Ouverture de dossier : 1 920 \$

Tarif de 3 295 \$ montant initial pour le rapport d'évaluation et d'inspection en bâtiment

Important : Durant l'analyse du projet, la Ville peut demander des documents additionnels autres que ceux stipulés.

Délivrance du permis

À la fin de la procédure de démolition et PIIA, si la décision est favorable, définitive et sans appel, le Service de l'urbanisme contactera le demandeur pour la demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation. Le demandeur doit obtenir le permis auprès du Service de l'urbanisme.

DEMANDE POUR LA DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE

Ceci n'est pas une autorisation à commencer la démolition.

ADRESSE		BUREAU OU APPARTEMENT	
OCCUPANT		<input type="checkbox"/> PROPRIÉTAIRE	<input type="checkbox"/> LOCATAIRE
TEL1	TEL2	COURRIEL	
SI LE DEMANDEUR N'EST PAS LE PROPRIÉTAIRE DE L'IMMEUBLE, EST-CE QUE LA LETTRE D'AUTORISATION DU PROPRIÉTAIRE EST JOINTE ?		<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON*
AU MOMENT DE LA DEMANDE, Y A-T-IL UN OU DES LOCATAIRES HABITANT L'IMMEUBLE ?		<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
		*LA LETTRE D'AUTORISATION EST REQUISE AU MOMENT DE LA DEMANDE.	
		ONT-ILS ÉTÉ AVISÉS PAR ÉCRIT ?	
		<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

COORDONNÉES – PERSONNE RESPONSABLE DE LA DEMANDE

NOM		
TEL1	TEL2	VALEUR DU PROJET
COURRIEL		

TOUS LES DOCUMENTS DOIVENT ÊTRE ENVOYÉS EN PDF PAR COURRIEL À : urbanisme@pointe-claire.ca
DOCUMENTS REQUIS

1. DEMANDE OFFICIELLE	OUI	NON	À SOUMETTRE AVANT LE	S/O
LETTRE EXPLIQUANT LE PROJET (utilisation du sol proposée, description des techniques qui seront utilisées pour la démolition, respect du règlement PIIA, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
ÉCHÉANCIER approximatif des travaux de démolition et de reconstruction	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Documentation démontrant ou décrivant L'ÉTAT DE DÉTÉRIORATION DU BÂTIMENT et les raisons pour lesquelles il ne peut être ni réparé ni rénové.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
RAPPORT CONFIRMANT LA PRÉSENCE OU L'ABSENCE D'AMIANTE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

2. PLANS	OUI	NON	À SOUMETTRE AVANT LE	S/O
CERTIFICAT DE LOCALISATION de la propriété existante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

3. AUTRES DOCUMENTS IMPORTANTS	OUI	NON	À SOUMETTRE AVANT LE	S/O
PHOTOS COULEUR de chaque élévation du bâtiment existant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
DEMANDE DE LOTISSEMENT s'il y a lieu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
RAPPORT D'ÉVALUATION ET INSPECTION EN BÂTIMENT	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	COMMANDÉ PAR LA VILLE ET PAYÉ PAR LE REQUÉRANT	

4. FRAIS DE DEMANDE DE DÉMOLITION

PAYÉ	PAYÉ
RÉVISION DE LA DEMANDE DE DÉMOLITION : Résidentiel (1 à 4 logements) et Public: 1 095 \$ Commercial, industriel ou multifamilial ou projet immobilier: 1 920 \$	<input type="checkbox"/>
RAPPORT D'ÉVALUATION ET INSPECTION EN BÂTIMENT: *3 295.00 \$	<input type="checkbox"/>
MULTIFAMILIAL OU PROJET IMMOBILIER : LE TARIF POUR LE RAPPORT D'ÉVALUATION ET INSPECTION EN BÂTIMENT SERA ÉVALUÉ CAS PAR CAS	<input type="checkbox"/>

***FRAIS DES RAPPORTS D'ÉVALUATION ET D'INSPECTION PEUVENT CHANGER SELON LE TYPE DE DEMANDE (COMMERCIAL, INDUSTRIEL, INSTITUTIONNEL, ETC.).**
FRAIS SUPPLÉMENTAIRES EXIGÉS UNE FOIS LA DEMANDE DE DÉMOLITION APPROUVÉE (ci-dessous)

GARANTIE FINANCIÈRE DE DÉMOLITION : VOIR RÈGLEMENT SUR LA DÉMOLITION / DÉCONSTRUCTION DES IMMEUBLES PC-2987

TARIF DE PERMIS DE CONSTRUCTION DÉPÔT POUR DOMMAGES } VOIR RÈGLEMENT SUR LES TARIFS 2026

FRAIS DE L'INGÉNIERIE : À DÉTERMINER AU COURS DE L'ÉTUDE DE LA DEMANDE; À PAYER AVANT L'ÉMISSION DU PERMIS

SIGNATURE DU PROPRIÉTAIRE OU DU RÉPONDANT	
NOM EN LETTRES MOULÉES	DATE



**LETTRE D'AUTORISATION
POUR UN PROJET PARTICULIER
LETTER OF AUTHORIZATION
FOR A SPECIAL PROJECT**

SERVICE D'URBANISME
451, boulevard Saint-Jean H9R 3J3
(514) 630-1206
urbanisme@pointe-claire.ca
www.pointe-claire.ca

RÉFÉRENCE :
SUBJECT

ADRESSE (OU NO. LOT POUR TERRAIN VACANT)
ADDRESS (OR LOT NUMBER FOR VACANT LOT)

autorise
authorizes

Propriétaire
Property owner

Nom du/de la délégué(e)
Name of delegate

à soumettre une demande de | to submit a request for a:

Dérogation mineure
Minor exemption

Révision PIIA
SPAIP review

Usage conditionnel
Conditional use

PPCMOI
SCAOPI

Démolition
Demolition

Modification au règlement
By-law amendment

Section à compléter par le propriétaire de l'immeuble
Section to be completed by the property owner

Adresse du propriétaire de l'immeuble
Property owner's address

Nom du propriétaire ou de l'administrateur,
ainsi que son titre
Property owner or administrator's name and title

Numéro de téléphone
Telephone number

Adresse courriel
Email address

Signature du propriétaire ou de
l'administrateur autorisé
Property owner or authorized administrator's
signature

Date



**LETTRE D'AUTORISATION
POUR UN PROJET PARTICULIER
LETTER OF AUTHORIZATION
FOR A SPECIAL PROJECT**

SERVICE D'URBANISME
451, boulevard Saint-Jean H9R 3J3
(514) 630-1206
urbanisme@pointe-claire.ca
www.pointe-claire.ca

PROJET PARTICULIER SPECIAL PROJECT	RÈGLEMENT BY-LAW
Règlement sur les dérogations mineures Minor Exemptions By-law	PC-2500
Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) Site Planning and Architectural Integration Programme (SPAIP) By-law	PC-2787
Règlement sur les usages conditionnels Conditional Uses By-law	PC-2791
Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) By-law on Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for and Immovable (SCAOPI)	PC-2957
Règlement relatif à la démolition des immeubles By-law Respecting the Demolition of Immovables	PC-2987

PLAN PROFIL - RACCORDEMENT ÉGOUT SANITAIRE PROFILE PLAN - SANITARY SEWER CONNECTION

Raccordement existant/
Existing connection

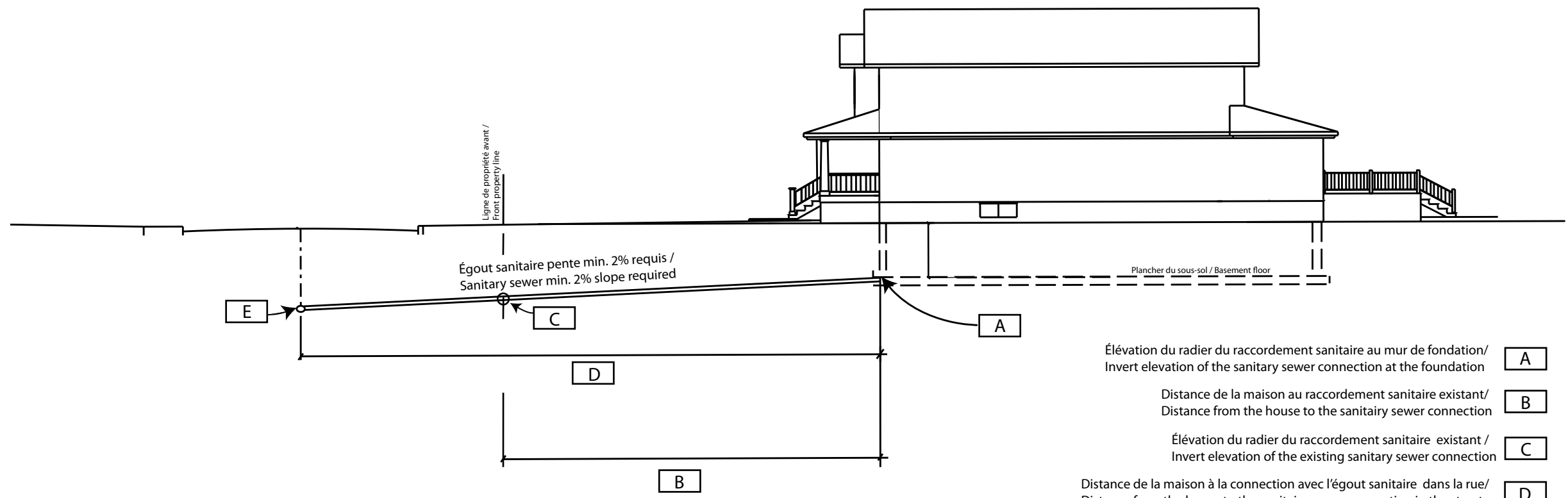
Nouveau raccordement
(Jusqu'à la conduite sanitaire dans la rue)/
New connection
(Up to the sanitary pipe in the street)

$$\frac{\boxed{A} - \boxed{C}}{\boxed{B}} \times 100 = \boxed{\%}$$

Pente de l'égout sanitaire/
Sanitary sewer slope

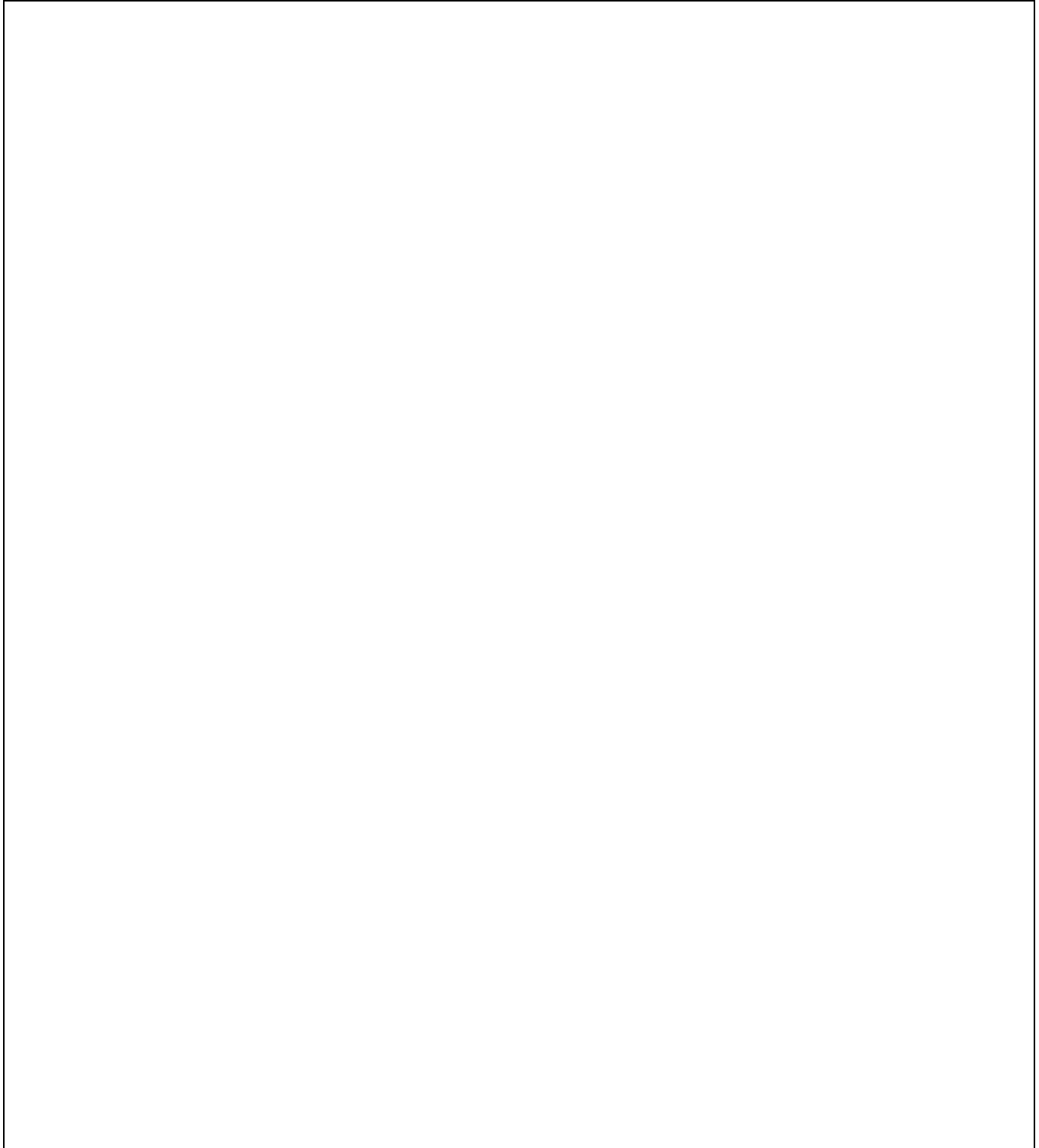
$$\frac{\boxed{A} - \boxed{E}}{\boxed{D}} \times 100 = \boxed{\%}$$

Pente de l'égout sanitaire/
Sanitary sewer slope



- Élévation du radier du raccordement sanitaire au mur de fondation/
Invert elevation of the sanitary sewer connection at the foundation **A**
- Distance de la maison au raccordement sanitaire existant/
Distance from the house to the sanitary sewer connection **B**
- Élévation du radier du raccordement sanitaire existant /
Invert elevation of the existing sanitary sewer connection **C**
- Distance de la maison à la connection avec l'égout sanitaire dans la rue/
Distance from the house to the sanitary sewer connection in the street **D**
- Élévation du radier du raccordement sanitaire à la conduite principale dans la rue /
Invert elevation of the sanitary sewer connection at the main pipe in the street **E**

- 1. Plan de localisation des arbres (implantation des travaux avec les arbres numérotés)
(JOINDRE ÉGALEMENT LE FICHIER D'ORIGINE AVEC LES DOCUMENTS)**



2. Tableau 1 : Inventaire des arbres et recommandations

No	Essence et dhp ¹	Propriété de l'arbre	Condition générale	Impacts et recommandations
1				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Impacts des travaux : ▪ Recommandations : ▪ Méthode de protection si requise : ▪ Remplacement de l'arbre :
2				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Impacts des travaux : ▪ Recommandations : ▪ Méthode de protection si requise : ▪ Remplacement de l'arbre :
3				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Impacts des travaux : ▪ Recommandations : ▪ Méthode de protection si requise : ▪ Remplacement de l'arbre :
4				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Impacts des travaux : ▪ Recommandations : ▪ Méthode de protection si requise : ▪ Remplacement de l'arbre :
5				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Impacts des travaux : ▪ Recommandations : ▪ Méthode de protection si requise : ▪ Remplacement de l'arbre :
6				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Impacts des travaux : ▪ Recommandations : ▪ Méthode de protection si requise : ▪ Remplacement de l'arbre :

¹ Dhp : diamètre mesuré à hauteur de poitrine (1.4 m)

3. Photos

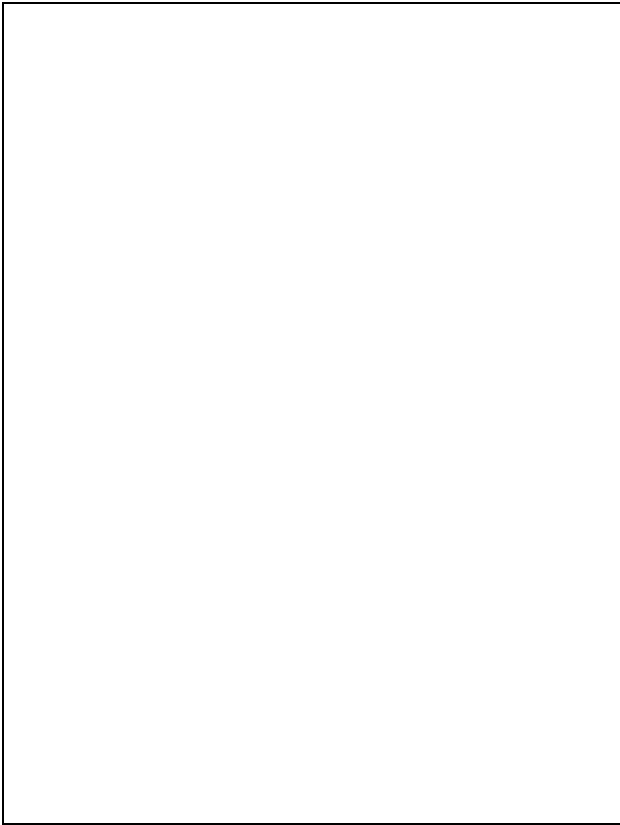


Photo 1 :

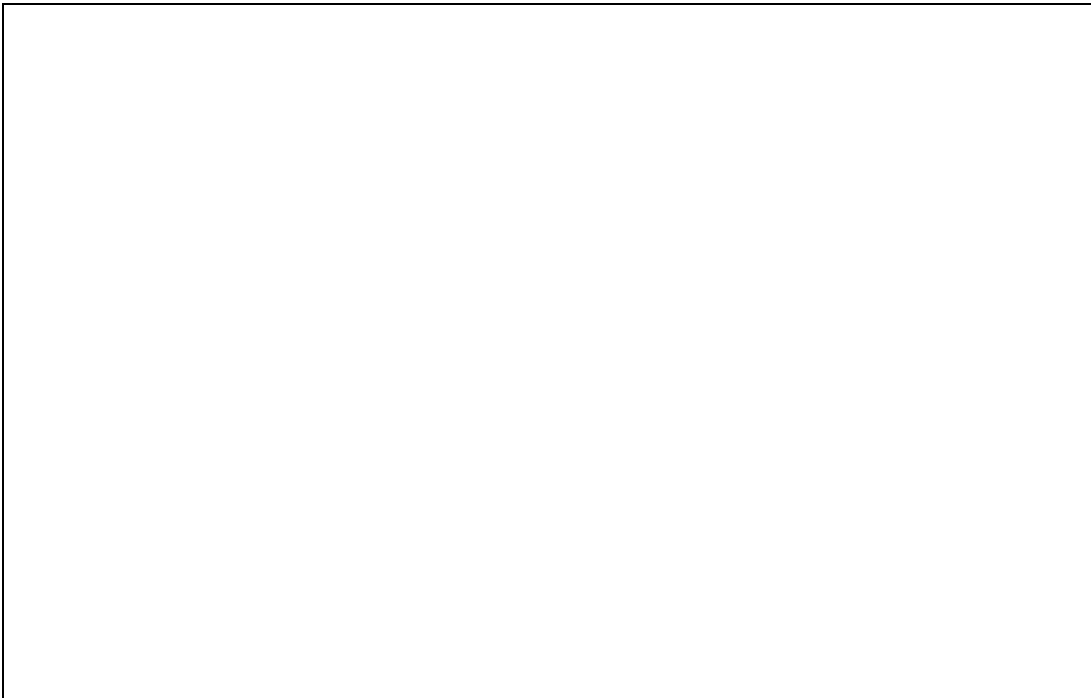


Photo 2 :