

COMMENT OBTENIR UN PERMIS DE DÉMOLITION

Renseignements généraux

La procédure pour démolir un immeuble est établie selon le Règlement PC-2818 sur 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

- La démolition totale d'une résidence unifamiliale ou d'un immeuble commercial ou industriel, ou sa démolition partielle entraînant une destruction de plus de 75 % de son volume;
- La démolition partielle ou totale d'un bâtiment d'intérêt patrimonial identifié au chapitre 13 du Règlement sur les PIIA, résultant en un démantèlement ou une destruction de plus de 50 % soit des murs extérieurs originaux, de son volume, ou de la superficie de son plancher hors terre;
- La démolition partielle ou totale d'un immeuble comprenant plus d'un logement, locatif ou non, entraînant une diminution du nombre de logements.

Lorsqu'applicable, le projet de réutilisation du sol doit respecter les critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) no 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 dans un journal local, 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 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:

1. Demande officielle incluant :

- Formulaire de demande dûment complété.
- Lettre expliquant le projet (utilisation proposée du sol, description des techniques qui seront utilisées pour la démolition, comment le projet respecte le règlement PIIA, etc.)
- 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.
- Plans du niveau et de la profondeur des conduites municipales et les raccordements aux services existants.
- Confirmation qu'il n'y a aucun locataire habitant l'immeuble ou, la preuve à l'effet que le(s) locataire(s) a (ont) été avisé(s).
- Échéancier approximatif des travaux de démolition et de reconstruction.
- Autre information pertinente à considérer dans l'analyse de cette demande, dont la description de l'état de détérioration de l'immeuble expliquant pourquoi il ne peut être rénové.

Tarifs

Tarif de 1469.82\$ comme paiement du rapport d'évaluation et d'inspection en bâtiment.

Tarif initial de 440\$ en deux chèques séparés (220\$ pour la révision et 220\$ d'avis public).

Tarif de révision PIIA - Multifamilial ou projet immobilier – 1060\$.

Tarif de révision PIIA - Résidentiel (1 à 4 logements) ou autre usage – 525\$.

2. Plans (en format électronique) incluant :

- Un certificat de localisation ou plan d'implantation de l'immeuble à démolir, incluant l'emplacement exact du bâtiment existant, la localisation des arbres matures existants et les servitudes (Bell Canada, Hydro-Québec, municipal, légal, etc.)
- Un bilan de foresterie urbaine : rapport, préparé par une personne compétente en la matière, faisant état des conditions de la végétation existant sur le terrain, montrant l'emplacement de tous les arbres, arbustes et haies existants, ainsi qu'une description de ces arbres : essence, diamètre du tronc, hauteur et condition physiologique, accompagnée d'une photo de chacun des arbres ou groupements d'arbres (voir le gabarit du bilan de foresterie urbain).
- Plans d'architecture incluant le plan de site à l'échelle indiquant l'emplacement et les dimensions du futur bâtiment sur le terrain et l'emplacement et les dimensions des entrées d'auto, les plans d'élévation de toutes les façades, les détails de matériaux de revêtement (types et couleurs) de murs, de toiture et des boiseries, les plans de plancher de chaque étage.
- Plans topographiques indiquant les niveaux de terrain existants et proposés à chaque 5 m d'intervalle (exigés par le Service de l'Ingénierie).
- Si le bâtiment existant est remplacé par un nouvel aménagement paysager, un plan d'aménagement paysager préparé par un architecte paysagiste, montrant les aires pavées et gazonnées, le stationnement et ses dimensions, les plantations proposées, etc.
- Rendus des élévations ou perspective en couleur du bâtiment proposé.
- Plan à l'échelle de la façade principale (couleur ou noir et blanc), ou montage photo, montrant l'insertion de la nouvelle construction entre les constructions existantes voisines.

3. Documents additionnels importants

- Échantillons des revêtements extérieurs – couleurs et matériaux (murs extérieurs, toiture, boiseries, etc.).
- Photos couleur de chaque mur du bâtiment à démolir.
- Autorisation écrite du propriétaire, pour toute personne déposant une demande de démolition ou de permis pour le compte du propriétaire.
- Demande de lotissement s'il y a lieu.

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

Demande de permis et garantie financière

À la fin de la période de 30 jours, si la décision est favorable et sans appel, le Service d'urbanisme communiquera avec le requérant pour la délivrance du permis¹. Le requérant doit obtenir le permis du Service d'urbanisme et fournir une garantie financière comme suit :

- Habitation unifamiliale et bâtiment d'intérêt patrimonial – démolition : 10 000 \$
- Tout autre immeuble résidentiel : démolition partielle : 5 000 \$; démolition totale : 15 000 \$
- Immeuble commercial / industriel : voir article 42 du Règlement sur la démolition d'immeubles

Cette garantie financière doit être déposée sous forme de traite bancaire, chèque visé, paiement comptant ou par carte de crédit. Si les travaux ne sont pas conformes aux permis, ou si les conditions du permis ne sont pas remplies, la garantie financière est confisquée par la Ville.

¹ Une demande de permis peut être déposée durant la procédure de demande de démolition. Toutefois, le Service d'urbanisme a un délai maximal de 30 jours pour émettre un permis une fois que tous les documents requis pour une révision de permis sont soumis, même si le projet est préalablement approuvé par le comité de démolition.