

Comité de demolition
Demoltion committee

04-06-2026

2026-025

Demande de démolition du bâtiment principal et projet de remplacement

Request for demolition of the main building and replacement project

20095 Lakeshore

Présentation des membres du Comité de demolition
Introduction to the Demolition Committee members

Tony Brown
Conseiller, poste 1 / Councillor, seat 1

Martial Pagé
Conseiller, poste 4 / Councillor, seat 4

Maggie Caron
Conseillère, poste 6 / Councillor, seat 6

Interventions assujetties au règlement relatif à la demolition d'immeubles No. 1116

Le Règlement No. 1116 encadre de manière spécifique :

1. La démolition d'un immeuble patrimonial de valeur supérieure et forte ;
2. La démolition d'un immeuble patrimonial de valeur moyenne et faible et d'un immeuble autre qu'un immeuble patrimonial.

Les critères d'évaluation varient en fonction de la valeur patrimoniale de l'immeuble.

Certains immeubles sont exemptés.

Interventions subject to the by-law respecting the demolition of immovables No. 1116

Regulation No. 1116 specifically governs:

1. The demolition of a heritage building of high and significant value;
2. The demolition of a heritage building of medium and low value and of a building other than a heritage building.

The evaluation criteria vary depending on the heritage value of the building.

Some buildings are exempt.

CRITÈRES D’ÉVALUATION
/ Evaluation criteria

Critères d'évaluation de la demande de demolition / Evaluation criteria of the demolition application

Baie-D'Urfé

Les membres du comité de démolition doivent évaluer la demande de démolition en vertu des critères suivants :

- ❑ 1. L'état de l'immeuble visé par la demande;
- ❑ 2. Sa valeur patrimoniale;
- ❑ 3. La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- ❑ 4. Le coût de la restauration de l'immeuble visé; L'impact environnemental de la démolition en comparaison à une approche de restauration notamment au niveau des matériaux et déchets issus de la démolition et de la gestion durable du chantier de démolition ;
- ❑ 5. L'utilisation projetée du sol dégagé au niveau de sa contribution au milieu et de la qualité environnementale, sociale et économique ;
- ❑ 6. La plus-value pour la communauté de l'utilisation projetée du sol dégagé comparativement à la perte d'un bâtiment, particulièrement dans le cas où ce bâtiment est un immeuble patrimonial;

The members of the demolition committee must evaluate the demolition request according to the following criteria:

- ❑ 1. The condition of the immovable concerned by the application;
- ❑ 2. Its heritage value;
- ❑ 3. The deterioration of architectural and esthetic aspects or quality of life in the vicinity;
- ❑ 4. The cost of restoring the immovable concerned; the environmental impact of demolishing the immovable rather than restoring it, specifically in terms of the materials and waste resulting from demolition and the sustainable management of the demolition site;
- ❑ 5. The proposed utilization of the vacated land in terms of its contribution to the community and its environmental, social and economic quality;
- ❑ 6. The added value of the proposed utilization of the vacated land for the community compared to the loss of a building, especially in the event that the building is a heritage immovable;

Critères d'évaluation de la demande de demolition / Evaluation criteria of the demolition application

Baie-D'Urfé

Les membres du comité de démolition doivent évaluer la demande de démolition en vertu des critères suivants :

- ❑ 7. Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires et les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs ;
- ❑ 8. Les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires ;
- ❑ 9. Lorsque la demande vise un immeuble patrimonial, le Comité de démolition doit aussi prendre en considération:

10. L'histoire de l'immeuble visé;

11. Sa contribution à l'histoire locale;

12. Son degré d'authenticité et d'intégrité;

13. Sa représentativité d'un courant architectural particulier;

14. Sa contribution à un ensemble à préserver.

The members of the demolition committee must evaluate the demolition request according to the following criteria:

- ❑ 7. Where the immovable includes one or more dwellings, the prejudice caused to the lessees and the effects on housing needs in the surrounding area ;
- ❑ 8. The housing needs in the surrounding area and the possibility of relocating the lessees ;
- ❑ 9. Where the application concerns a heritage immovable, the Demolition Committee shall also consider:

10. The history of the immovable concerned

11. Its contribution to local history;

12. Its degree of authenticity and integrity;

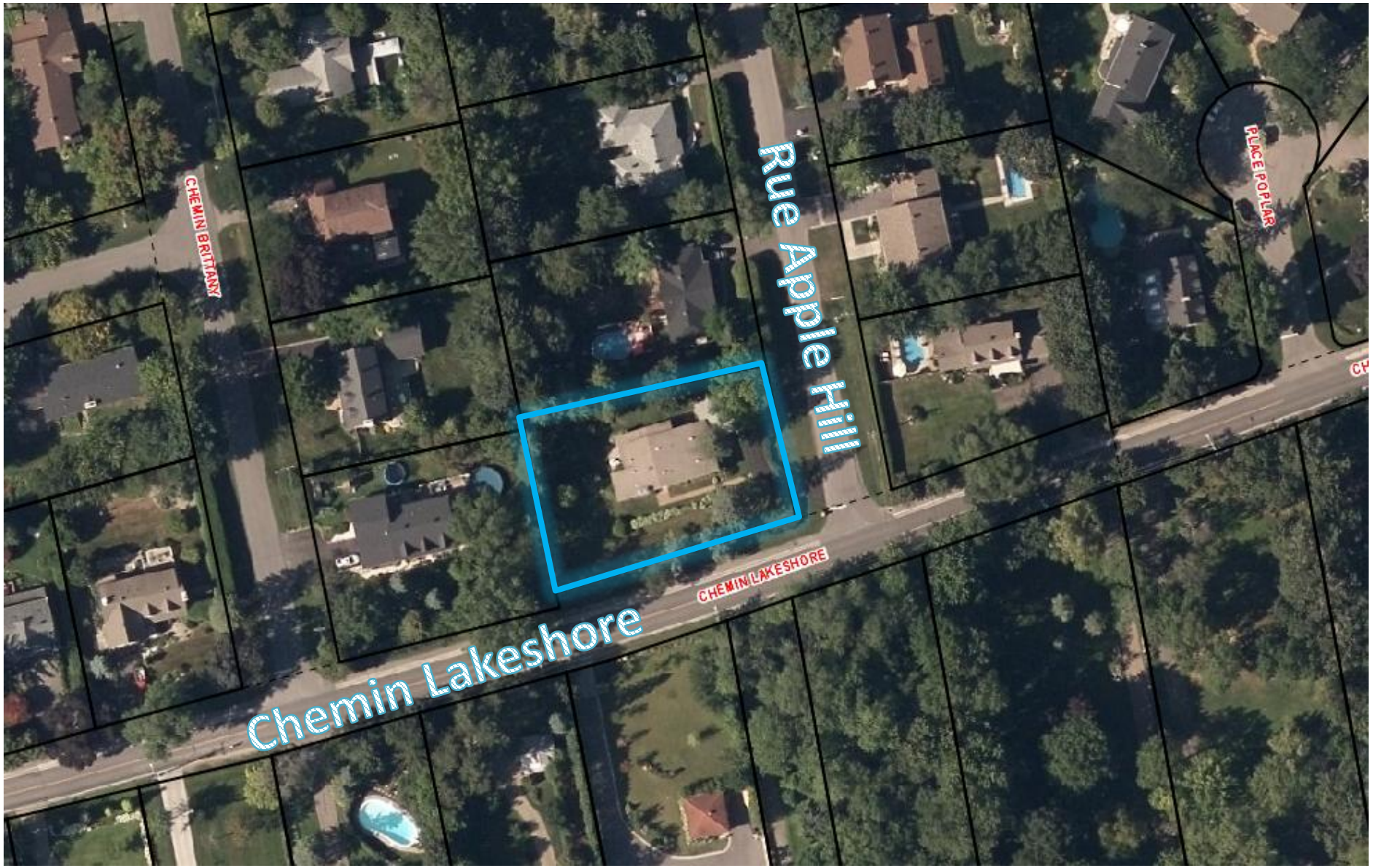
13. The extent to which it represents a specific architectural movement;

14. Its contribution to preserving a group of buildings.

MISE EN CONTEXTE / CONTEXT



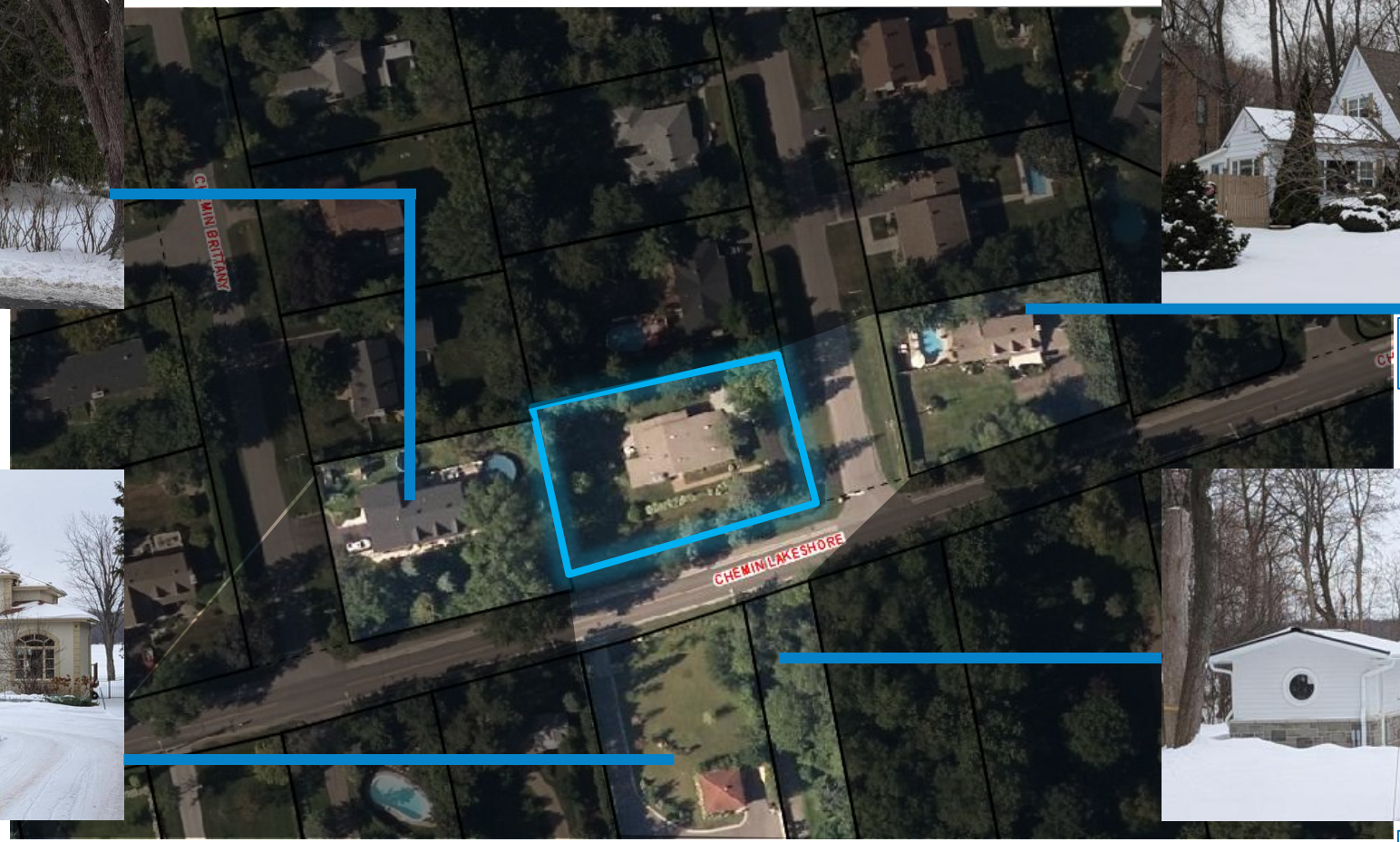
Contexte: Localisation / Context : Location



Contexte: Localisation / Context : Location



20099 Lakeshore





20091 Lakeshore



20110 Lakeshore



20100 Lakeshore

Contexte: Photos du bâtiment / Context: Photos of the building

Baie-D'Urfé



Façade avant (vue du chemin Lakeshore) / Front facade (Seen from Lakeshore)



Façade avant secondaire (côté Apple Hill) / Secondary front facade (Apple Hill)

Contexte: Photos du bâtiment / Context: Photos of the building

Baie-D'Urfé



Façade latérale / Side facade

Contexte: Photos du bâtiment / Context: Photos of the building



Façade arrière / Back facade



Entrée principale / Main entrance

Contexte: Photos du bâtiment / Context: Photos of the building



Salle à manger / Dining room



Toilette / Toilet



Chambre à coucher / Bedroom

Contexte: Photos du bâtiment / Context: Photos of the building



Sous-sol / Basement

Historique et occupation de l'immeuble / History and occupancy of the building	
1953	**Construction de l'immeuble /** Construction of the building
2000	**Ajout d'un garage /** Addition of a garage
2022-2023	**Vente de la maison qui est restée inhabitée depuis 2022 /** Sale of the house which has remained uninhabited since 2022

PROJET DE REMPLACEMENT
/ REPLACEMENT PROJECT

Description

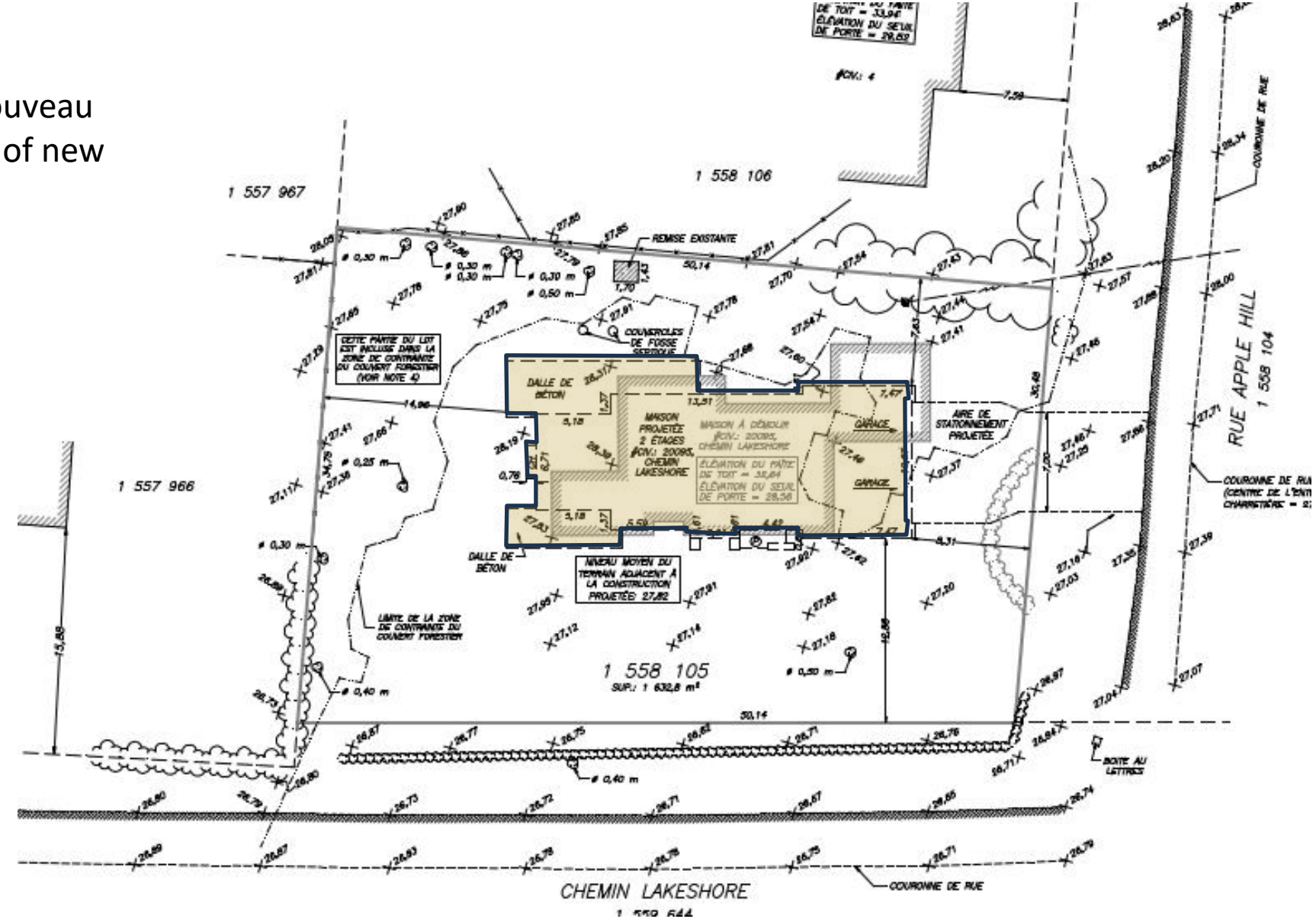
- **Immeuble résidentiel unifamilial de deux étages /**
  Two-storey single-family dwelling
- **Revêtement de bois avec accent de pierre /**
  Wood cladding with stone accents
- **Projet proposé en concordance avec la protection du ciel étoilé /**
  Proposed project in conformity with the protection of the night sky
- **Projet soucieux des impacts du drainage /**
  Project mindful of drainage impacts
- **Aménagement de terrain qui met en valeur les arbres et la canopée** / Site development that highlights and preserves the trees and tree canopy
- **Projet favorisant une architecture de qualité, avec une matérialité durable /**
  Project promoting high-quality architecture using durable materials

Normes réglementaires pour la zone H-19 / Normative regulations for zone H-19

Usages / Uses	**H1**
Hauteur / Height	**Maximum 9 mètres**
Nombre d'étages / Number of Storeys	**Maximum 3**
Taux d'implantation / Land coverage	**Maximum 16%**
Ratio Plancher terrain / Floor Area Ratio	**Maximum 24%**

Projet de remplacement: Implantation / Replacement project: Site plan

Emprise au sol proposée du nouveau bâtiment / Proposed footprint of new building





Façade avant (du côté du chemin Lakeshore) / Front facade (facing Lakeshore road)

Projet de remplacement: Élévations / Replacement project: Elevations



Façade avant (du côté du chemin Lakeshore) / Front facade (facing Lakeshore road)



Façade avant secondaire (Apple Hill) / Secondary front facade (Apple Hill)



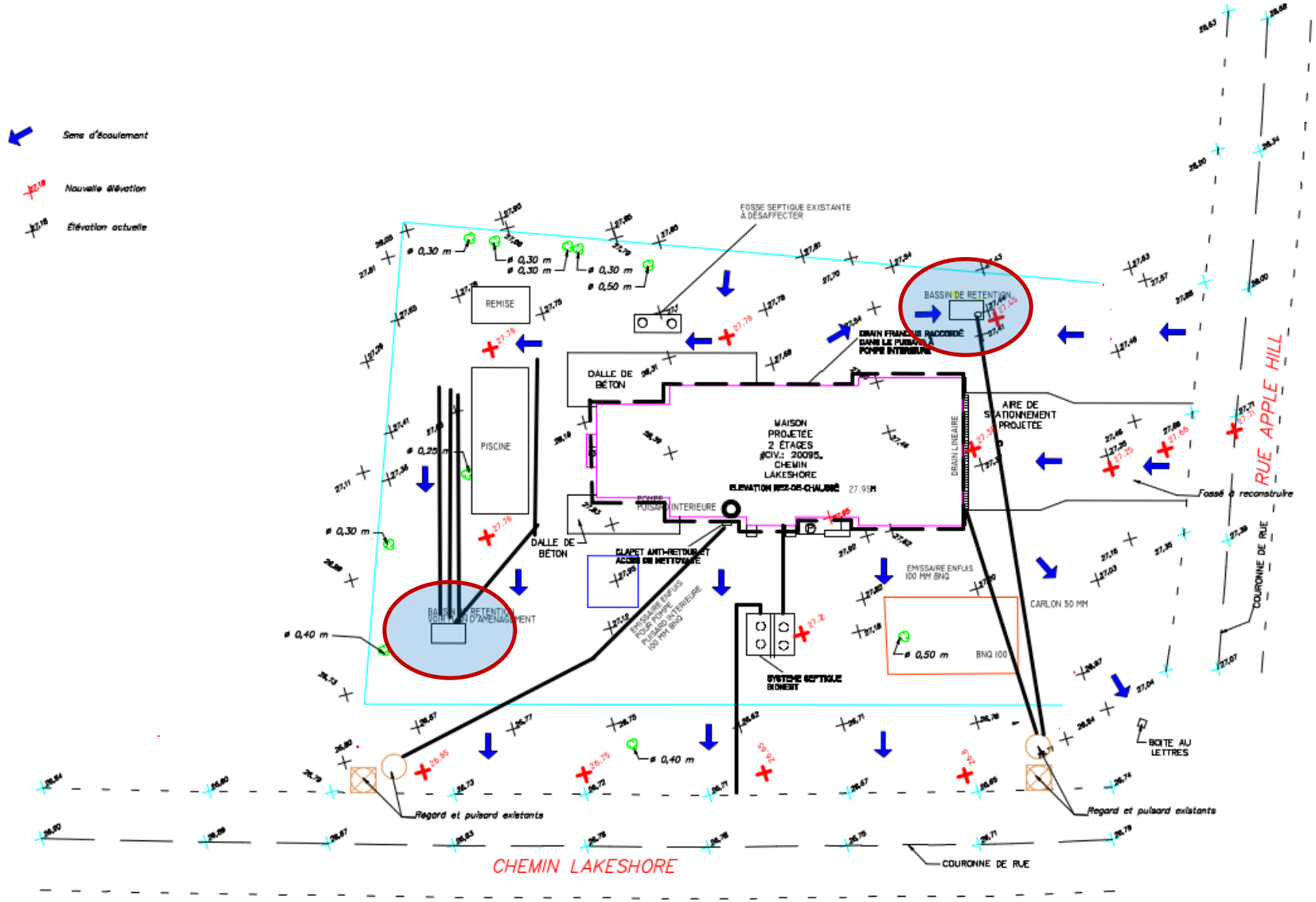
Façade latérale / Side facade



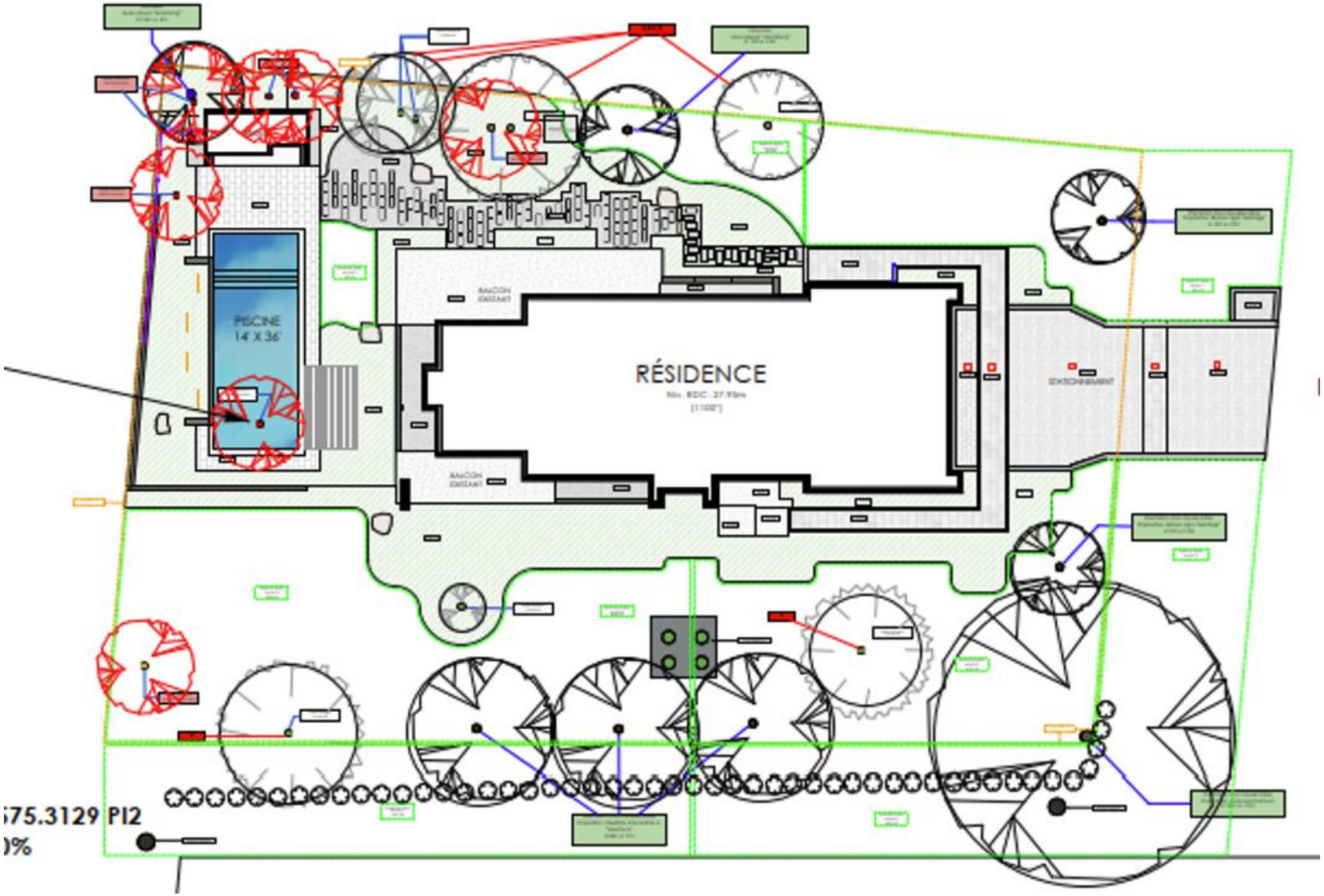
Façade arrière / Back facade

Projet de remplacement: Drainage / Replacement project: Drainage

Puit sec / Dry well



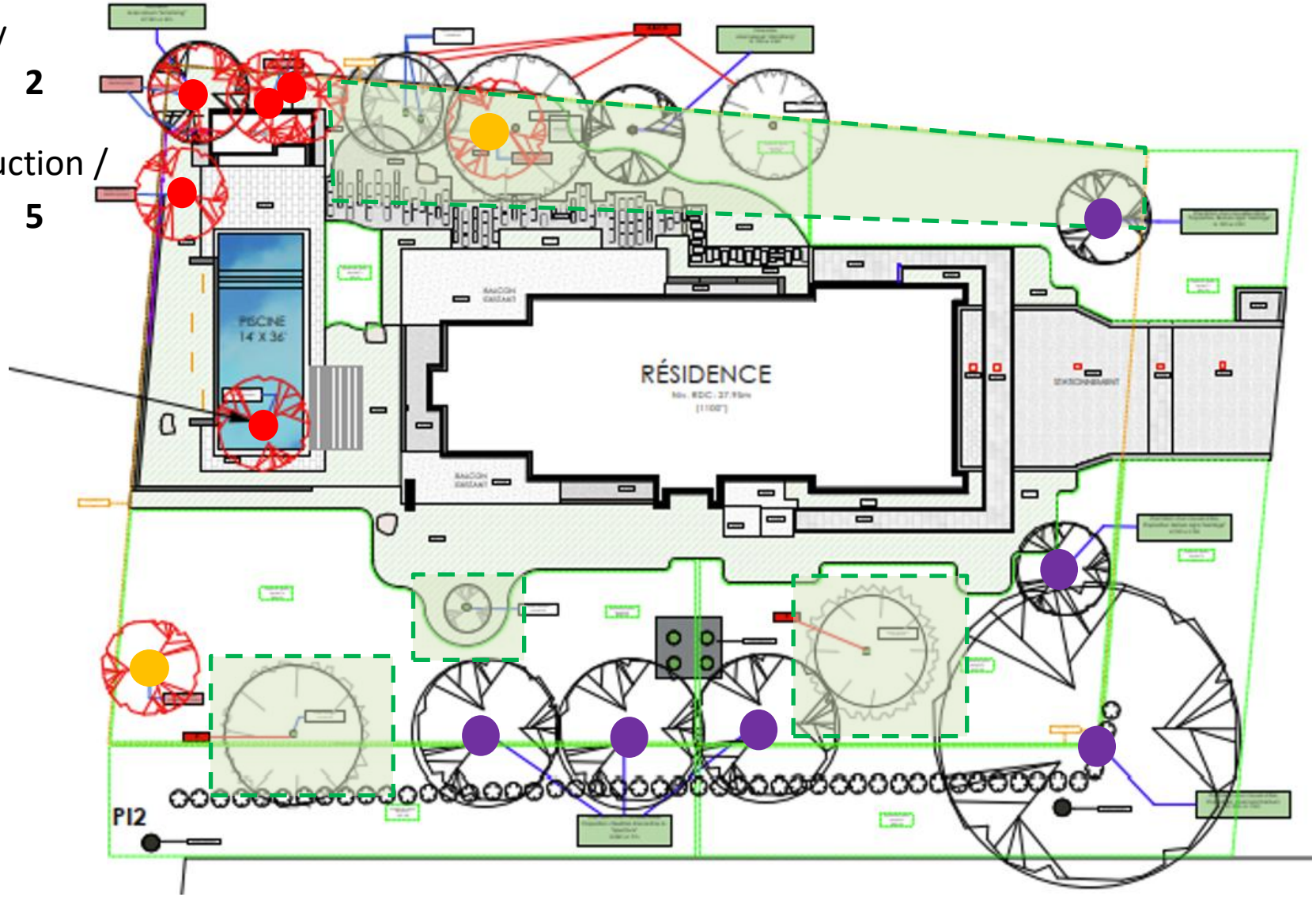
Projet de remplacement: Canopée / Replacement project: Canopy



Projet de remplacement: Gestion des arbres / Replacement project: Trees management

Baie-D'Urfé

- Abattage d'arbre pour raison naturelle / Tree felling due to natural reasons **2**
- Abattage d'arbre pour projet de construction / Tree felling due to construction project **5**
- Nouvel Arbre / New Tree **6**
- Zone de protection pour arbres / Tree protection zone

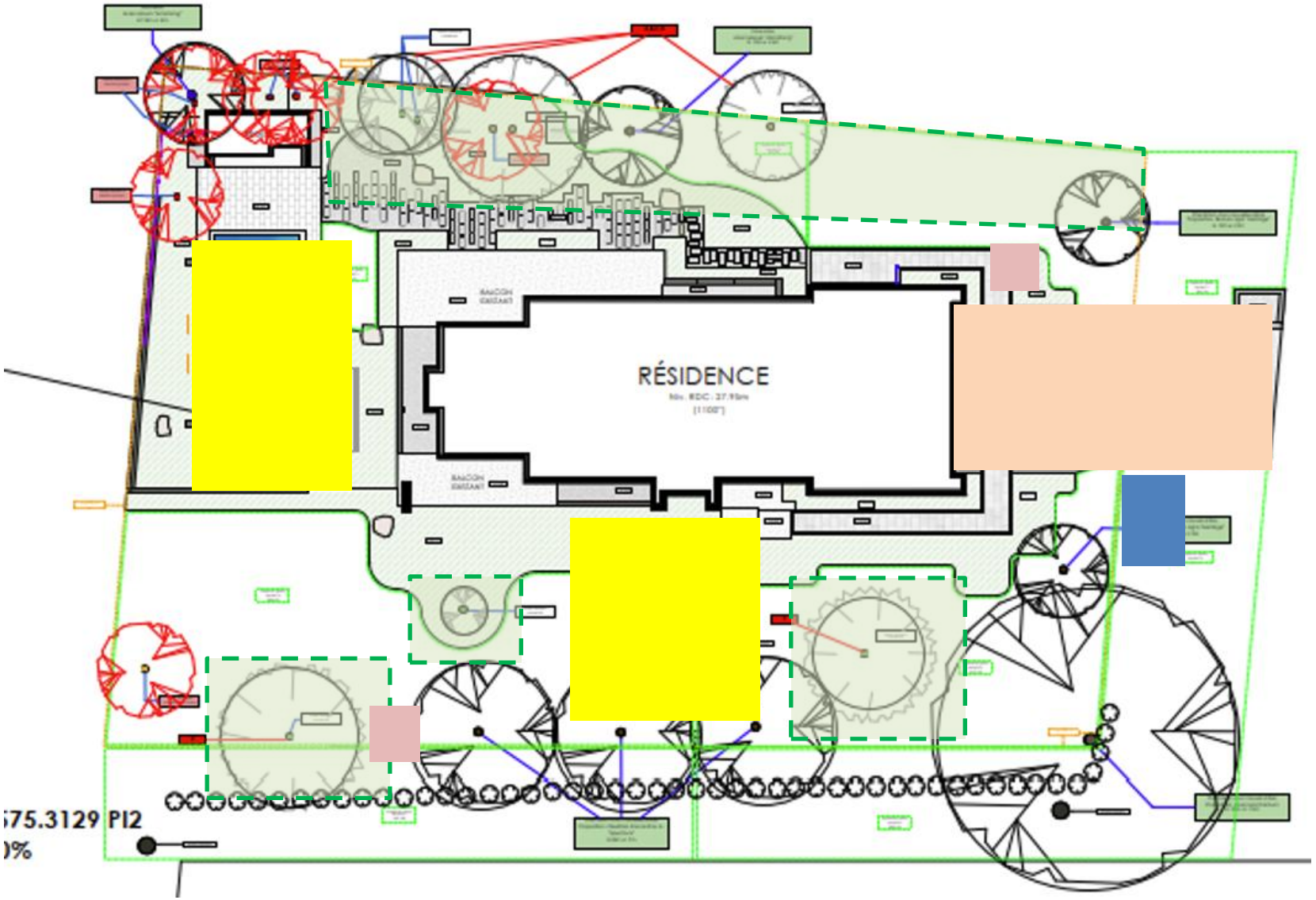


Toilette / Toilet

Zone d'entreposage / Storage zone

Conteneur / Container

Livraison et stationnement /
Delivery and parking



Rappel de la résolution du Conseil Municipal

Le 20 mars 2026, le Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU) a émis un avis favorable concernant ce projet;

Le 14 avril 2026, le Conseil Municipal approuve la demande de PIIA déposée en vertu du Règlement No. 1113 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée en remplacement d'un bâtiment existant, ainsi que l'aménagement du terrain situé au 20095 chemin Lakeshore.

Reminder of the municipal council resolution

On March 20, 2026, the Town Planning Advisory Committee (TPAC) issued a favorable recommendation for this project;

On April 14, 2026, the Municipal Council approved the application for a Site Planning and Architectural Integration Program (SPAIP) filed under By-law No. 1113, concerning site planning and architectural integration programs (SPAIP), for the construction of a detached single-family dwelling to replace an existing building, as well as the development of the land located at 20095 Lakeshore road.

RAPPORTS PROFESSIONNELS
/ PROFESSIONAL REPORTS



Motifs de la demande de démolition / Reasons for the demolition request

Baie-D'Urfé

Le requérant souhaite démolir l'immeuble pour les raisons suivantes:

- ❑ L'état du bâtiment nécessite des travaux majeurs;
- ❑ Les coûts de renovation versus de reconstruction sont disproportionnés;
- ❑ Inadéquation fonctionelle et énergétique.

The applicant wishes to demolish the building for the following reasons:

- ❑ The condition of the building requires major repairs;
- ❑ The cost of renovation is disproportionate when compared to reconstruction;
- ❑ Functional and energy-performance inadequacies.

Rapport sur l'état du bâtiment / Building condition report

Rapport de structure / Structural report	
Fondations / Foundations	**Fissures et signes de mouvements structurels.** **Infiltration d'eau au niveau des murs et de la dalle du sous-sol /** Cracks and signs of structural movement. Water infiltration in the basement walls and slab.
Structure / Structure	**Bois de charpente présentant des signes d'affaissement et d'humidité.** **Poutre centrale craqué /** Framing lumber showing signs of sagging and moisture damage. Cracked central beam.
Revêtement extérieur / Exterior siding	**Fin de vie utile de plusieurs matériaux, ils sont bosselés et/ou endommagés /** End of service life for several materials; they are dented and/or damaged.
Toiture / Roof	**Fin de vie utile du revêtement de la toiture , structure non typique en train de s'affaisser /** End of service life of the roofing material; non-standard structure showing signs of sagging.
Autres éléments / Other elements	**Performance énergétique très faible, tuyauterie d'origine en acier galvanisé fortement corrodée, conduits d'égout en fonte fortement corrodée et sur le point de percer, très haut taux d'humidité avec moisissures, aucun système de drain français fonctionnel/** Very low energy performance; original galvanized steel plumbing is heavily corroded; cast-iron sewer pipes are severely corroded and on the verge of failure; very high humidity levels with mold growth; no functional French drain system.

Rapport sur le coût de restauration estimé / Report on estimated restoration cost

Rénover le bâtiment afin de le remettre dans un état viable en respectant son caractère architectural: ***Le coût de rénovation représente 214% de la valeur du bâtiment existant /** Renovate the building to restore it to a livable condition while preserving its architectural character: *The renovation cost amounts to 214% of the existing building's value	413 000$
Reconstruire la même maison à neuf / Rebuilt the same home as new:	684 000$
Le projet prévu / Proposed project:	1 150 000$
Évaluation municipale actuelle du bâtiment / Actual municipal evaluation of the building:	192 500$

Impact environnemental / Environmental impact

- La démolition du bâtiment entraînera la production de déchets de construction et de démolition, comme c'est généralement le cas pour ce type d'intervention.
- Les rapports techniques indiquent que plusieurs composantes du bâtiment sont en fin de vie utile et devraient être remplacées dans le cadre d'une restauration, notamment la toiture, les fenêtres, le revêtement extérieur ainsi que plusieurs systèmes mécaniques. Dans ce contexte, une restauration impliquerait également le remplacement d'une proportion importante des matériaux existants.
- L'impact environnemental associé à la démolition apparaît modéré, puisque celle-ci entraînerait des impacts environnementaux typiques, sans toutefois qu'il soit démontré que la restauration permettrait de conserver une proportion significativement plus importante de matériaux existants.

- The demolition of the building would generate construction and demolition waste, as is generally the case for this type of intervention.
- Technical reports indicate that several components of the building have reached the end of their service life and would need to be replaced as part of a restoration, including the roof, windows, exterior cladding, and several mechanical systems. In this context, a restoration would also involve replacing a significant proportion of the existing materials.
- The environmental impact associated with demolition appears moderate, as it would result in typical environmental impacts. However, it has not been demonstrated that restoration would allow for the retention of a significantly greater proportion of existing materials.

Étude patrimoniale / Heritage study

❑ Non applicable, le bâtiment ne possède aucune valeur patrimoniale.

L'immeuble visé est une maison unifamiliale isolée construite en 1954, de typologie bungalow avec un seul étage et de construction standard. Aucun élément au dossier n'indique que le bâtiment fait l'objet d'une reconnaissance patrimoniale particulière ou qu'il présente des caractéristiques architecturales remarquables d'intérêt patrimonial.

❑ Not applicable, the building has no heritage value.

The building in question is a detached single-family home built in 1954, a single-story bungalow of standard construction. There is nothing in the file to indicate that the building has been designated as a heritage site or that it possesses any notable architectural features of heritage interest.

PROCHAINES ÉTAPES
/Next steps

La Ville de Baie-D'Urfé n'a reçu **aucune opposition et aucun commentaire** relativement à la demande de certificat d'autorisation de démolition dans les 10 jours suivant la publication et l'affichage des avis.

The City of Baie-D'Urfé **have not received any objections or comments** regarding the application for a demolition permit within 10 days of the publication and posting of the notices.

Baie-D'Urfé

Appel de décision du Comité de démolition *Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du Comité de démolition, contester cette décision devant le conseil.*	*Appeal of the Demolition Committee's Decision* *Any person may, within 30 days of the Demolition Committee's decision, appeal that decision to the council.*
Si aucune demande d'appel n'est reçue	If no appeal request is received
Finalisation de la demande avant l'émission du permis	Finalization of the application prior to permit issuance
Émission du permis de démolition et du permis de construction, le cas échéant	Issuance of the demolition permit and, if applicable, the building permit

QUESTIONS?



DÉCISION DU COMITÉ
/ DECISION OF COMMITTEE

