

Comité de demolition
Demoltion committee

02-07-2026

2026-018

Demande de démolition du bâtiment principal et projet de remplacement

Request for demolition of the main building and replacement project

15 Sunny Acres

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;

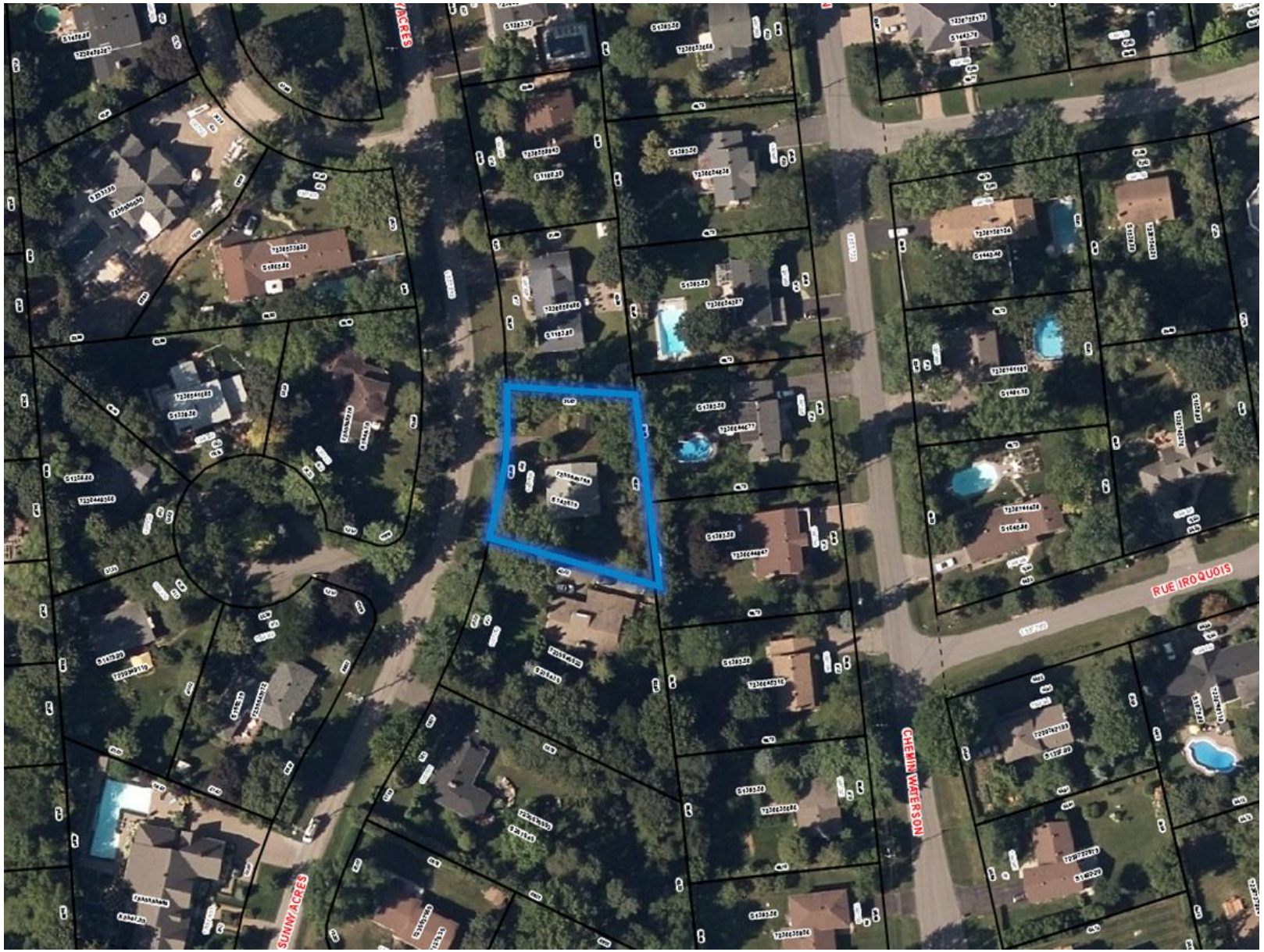
12. Its degree of authenticity and integrity;

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

14. Its contribution to preserving a group of buildings.

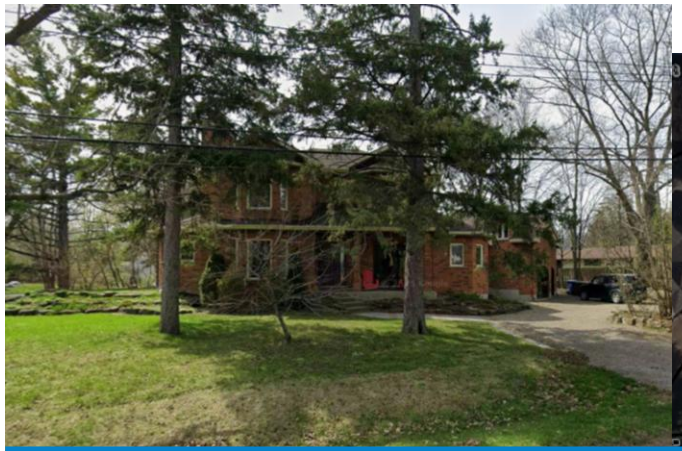
MISE EN CONTEXTE / CONTEXT

Contexte: Localisation / Context : Location



Contexte: Localisation / Context : Location

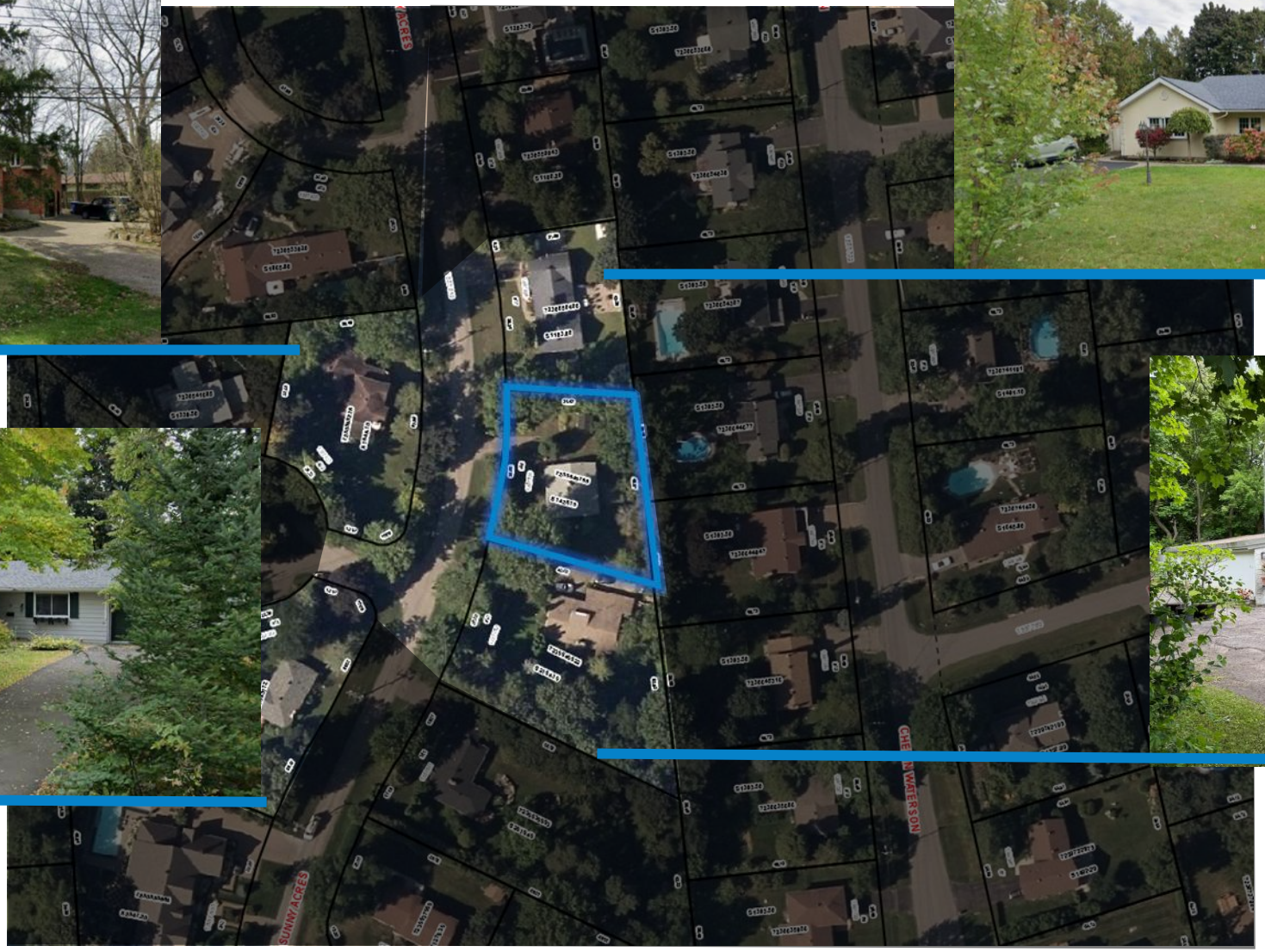
Baie-D'Urfé



22 Sunny Acres

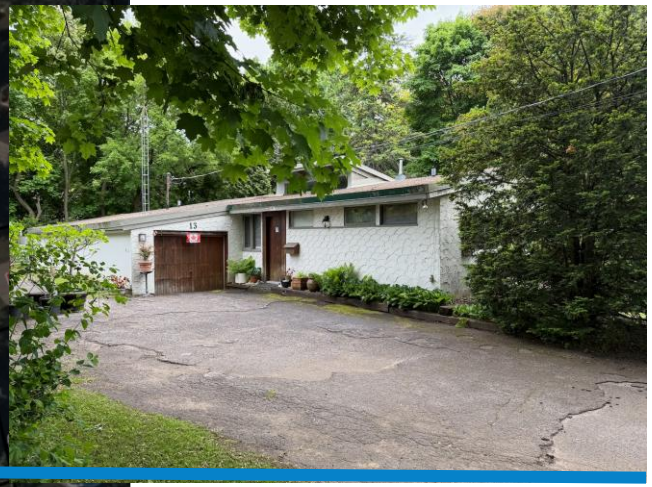


17 Sunny Acres





14 Sunny Acres



13Sunny Acres

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

Baie-D'Urfé



Façade avant / Front facade

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

Baie-D'Urfé



Façade latérale nord / North side facade

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



Façade arrière / Rear facade

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

Baie-D'Urfé



Façade latérale sud / South side facade

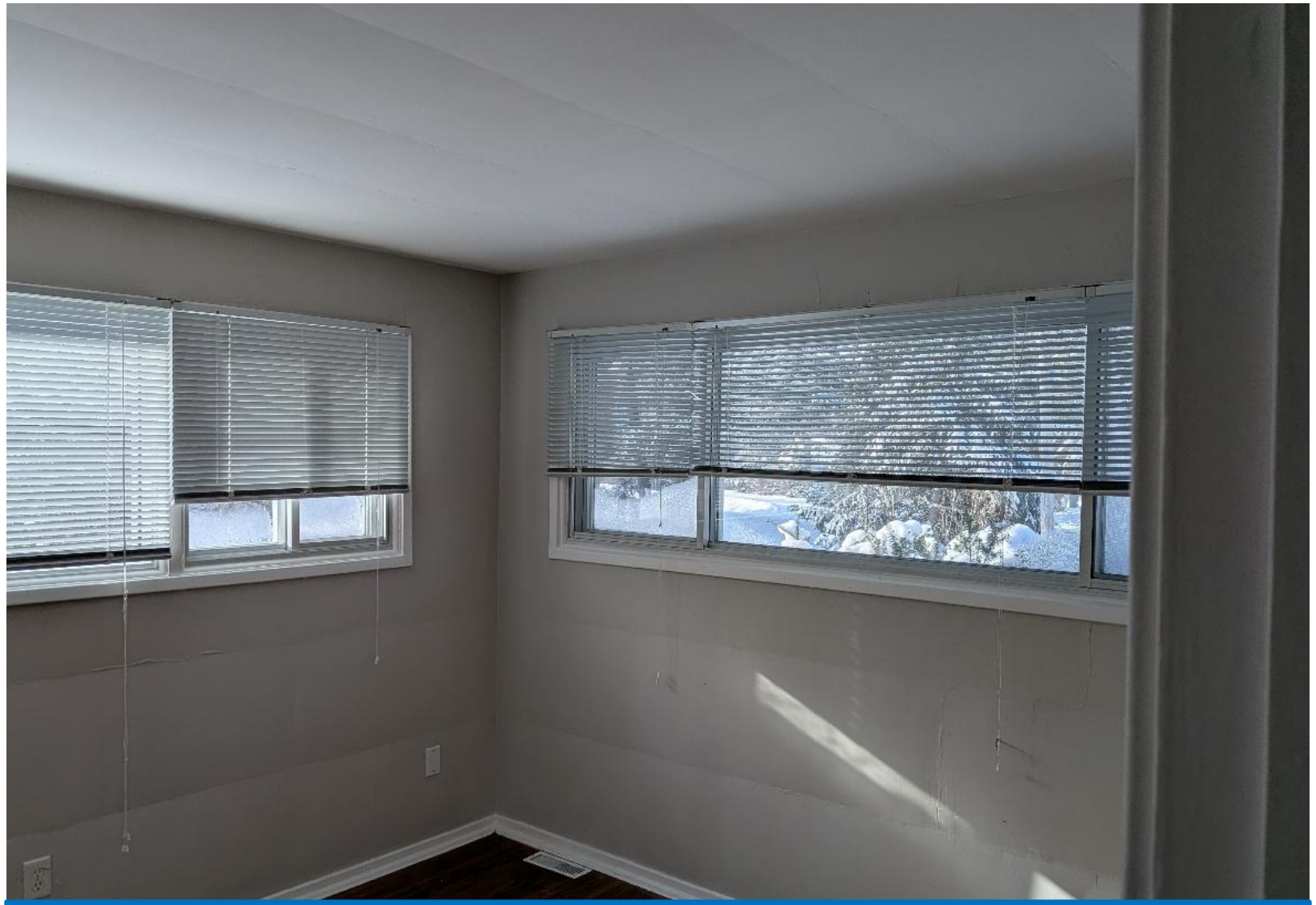
Contexte: Photos du bâtiment / Context: Photos of the building



Salon / Living room

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

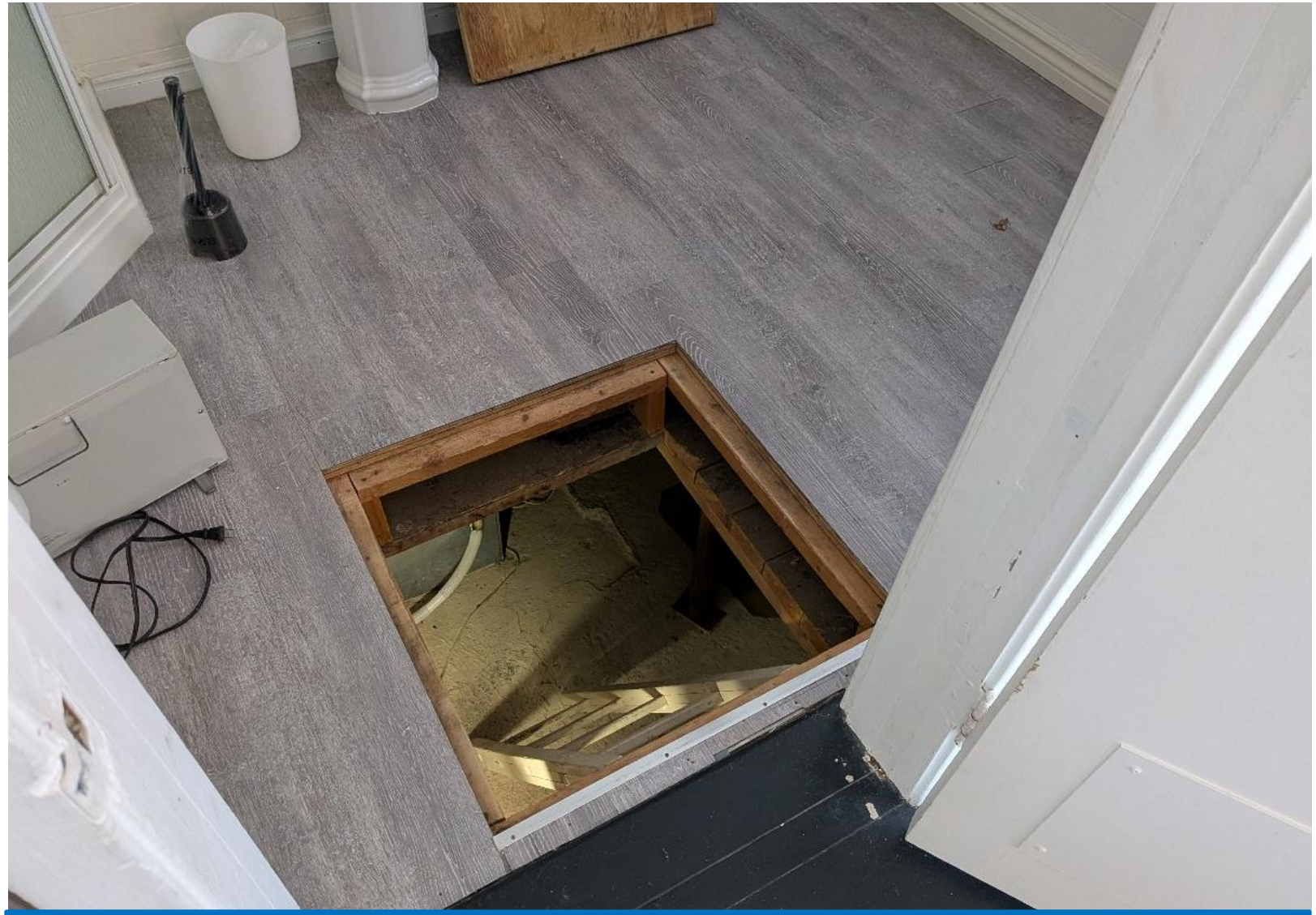
Baie-D'Urfé



Chambre à coucher / Bedroom

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

Baie-D'Urfé



Accès au vide sanitaire / Access to crawl space

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

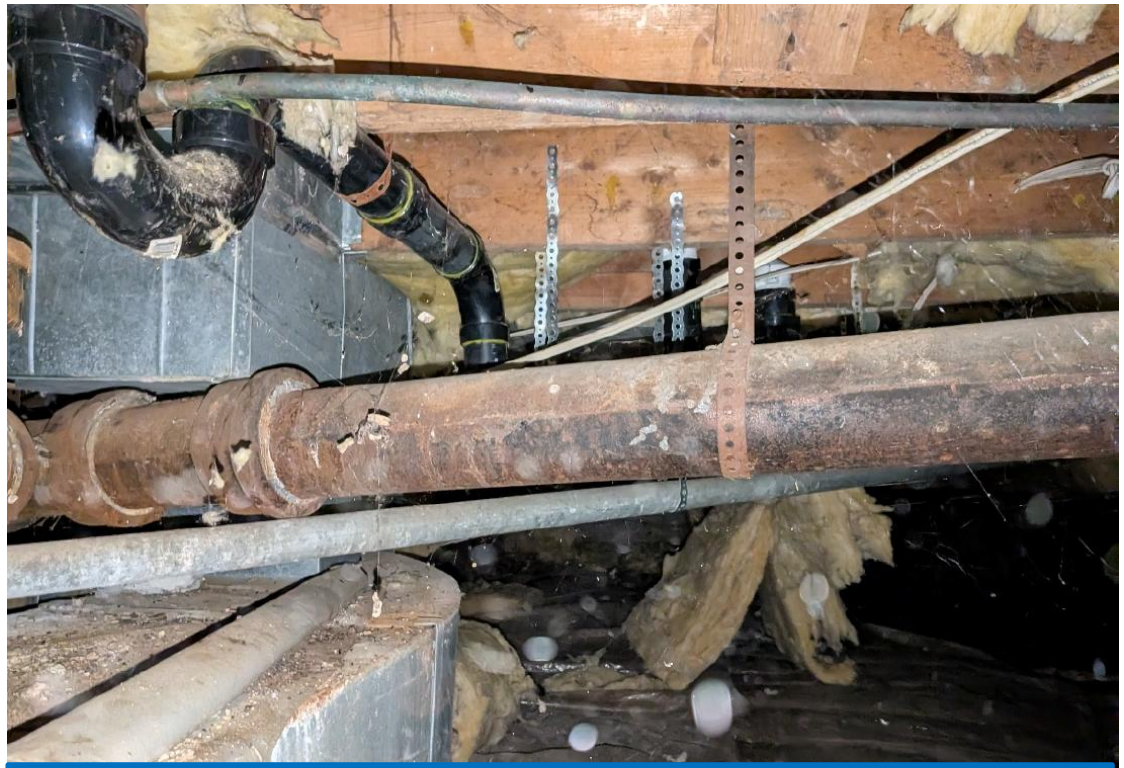


Vide sanitaire / Crawl space



Section mécanique du vide sanitaire / Mechanical section of crawl space

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



Plomberie / Plumbing



Charpente / Roof structure

Contexte: Historique et occupation de l'immeuble / Context: History and occupancy of the building

Historique et occupation de l'immeuble / History and occupancy of the building	
1951	**Construction de l'immeuble** / Construction of the building
2017 - 2023	**Location de la maison** / The house was rented
2025	**Le bâtiment est resté inhabité depuis l'automne 2025** / The building has remained uninhabited since fall 2025.

*Selon le rapport de l'ingénieur, il semble que seuls des travaux modestes de rénovation intérieure aient été réalisés au cours des 75 dernières années suivant la construction originale du bâtiment. Par exemple, les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres coulissantes à simple vitrage, ce qui est caractéristique de travaux effectués dans les années 1980. Les revêtements de plancher et les finis muraux ont également fait l'objet de mises à niveau modestes par rapport à leur état d'origine.
Les travaux mentionnés ci-dessus ne figurent pas dans les archives de la Ville.

*According to the engineer report, it appears that only modest interior upgrades have been undertaken over the last 75 years since its original construction. For example, the existing windows were replaced with single-pane sliding windows, which is indicative of work executed in the 1980s. The floor and wall finishes were also modestly upgraded from their original.
These above-mentioned works are not traced in the town archives.

PROJET DE REMPLACEMENT
/ REPLACEMENT PROJECT

Projet de remplacement / Replacement project

Description

- ❑ **Immeuble résidentiel unifamilial** / Single family dwelling
- ❑ **Typologie de deux étages** / Two storey typology
- ❑ **Revêtement en fibro-ciment en majorité avec accents de pierre et toiture en metal** / Board and batten style fibro-cement siding in majority with stone accent and metal roof
- ❑ **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 avec puits secs (ecoblox) avec drains**/ A project designed to minimize drainage impacts through the use of dry wells (ecoblox) with drains
- ❑ **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 with durable materials

Normes réglementaires pour la zone H-14 /
Normative regulations for zone H-14

Usages / Uses	**Habitation 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%**



Façade avant / Front facade



Façade latérale nord / North side facade



Façade latérale sud / South side facade

Projet de remplacement: Élévations / Replacement project: Elevations

Baie-D'Urfé

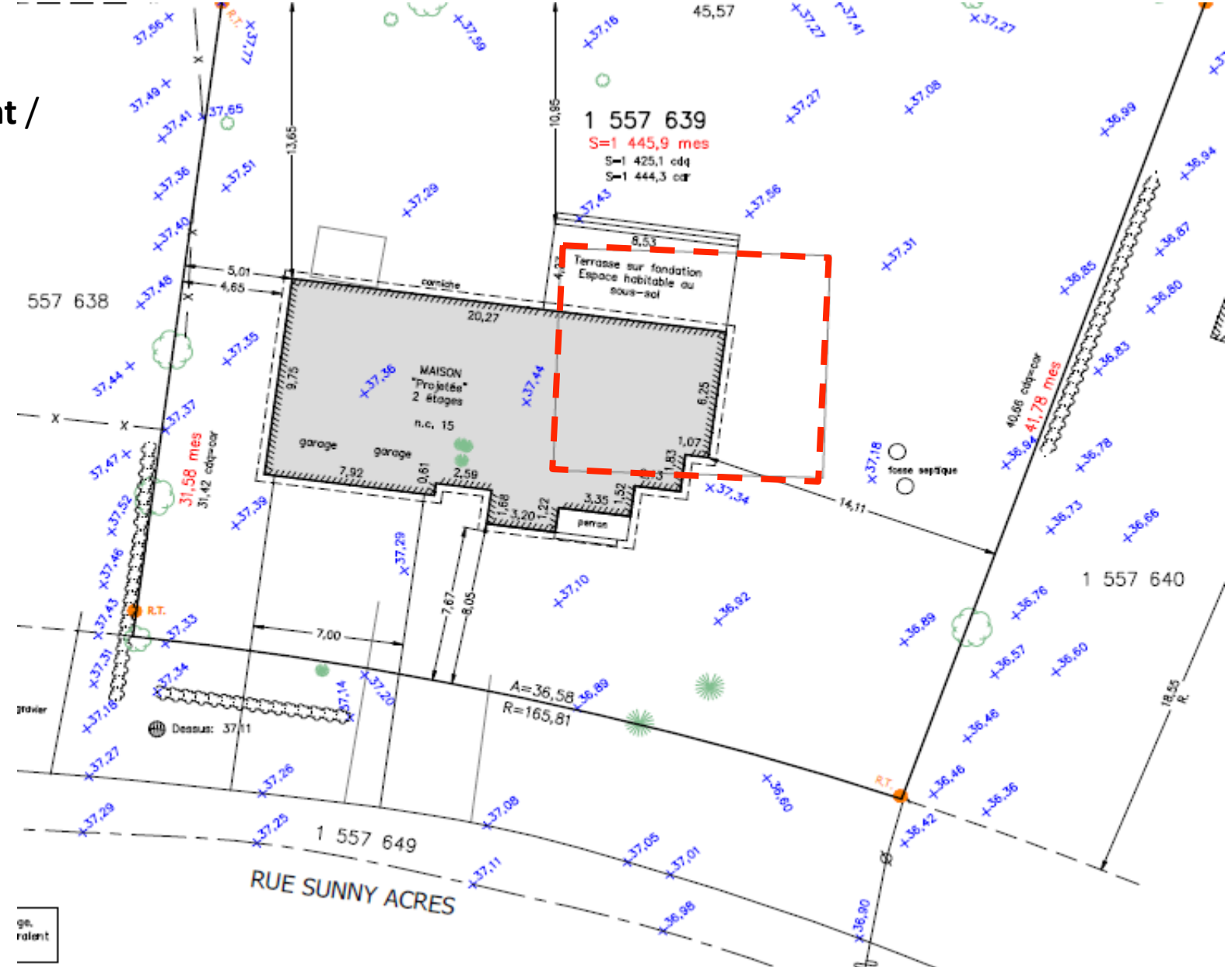


Façade arrière / Rear facade

Projet de remplacement: Implantation / Replacement project: Site plan

Baie-D'Urfé

Implantation du bâtiment existant /
Existing building footprint

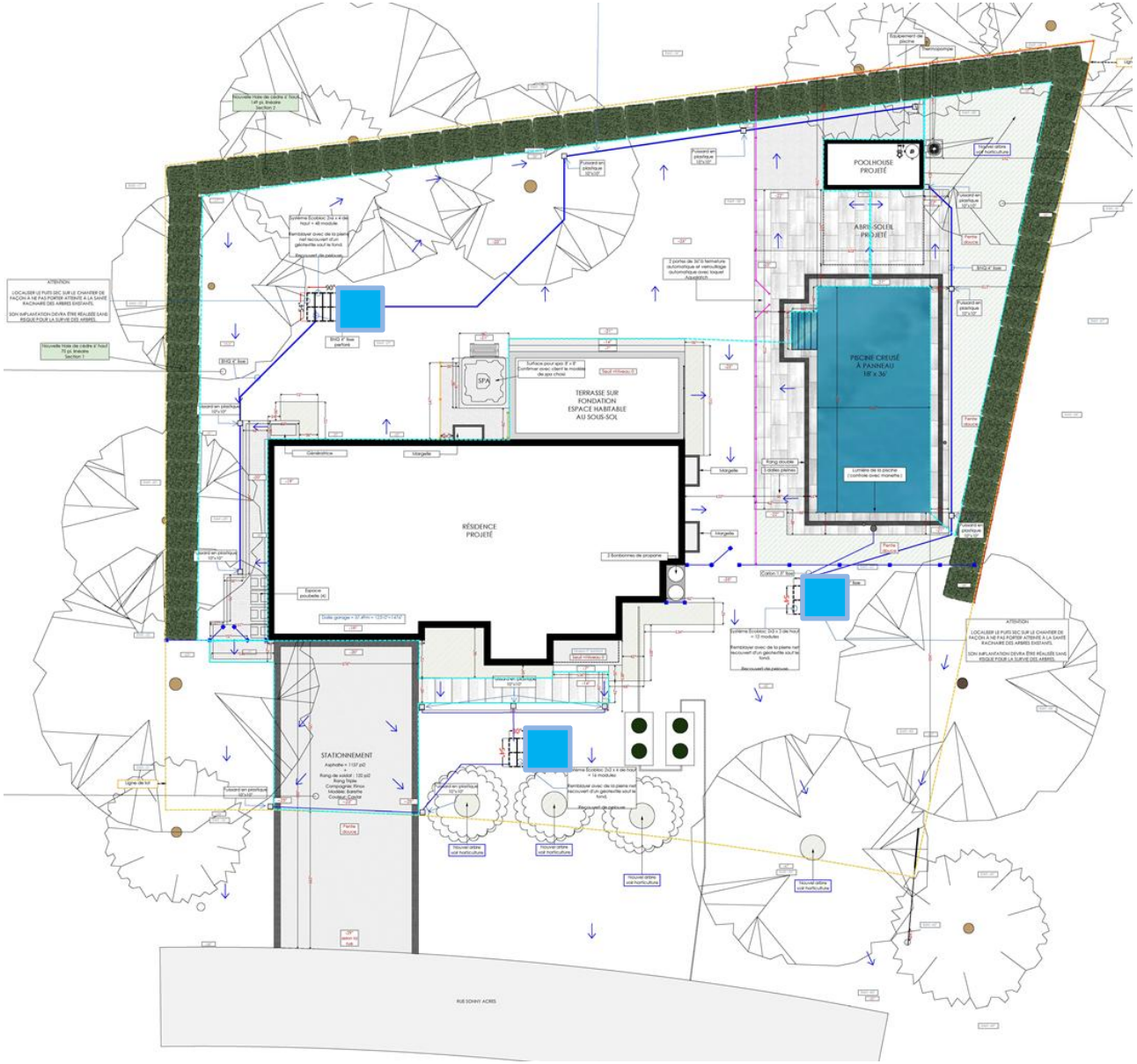


Projet de remplacement: Paysagement et drainage / Replacement project: Drainage and landscaping

Puit sec ecoblox / Dry well Ecoblox





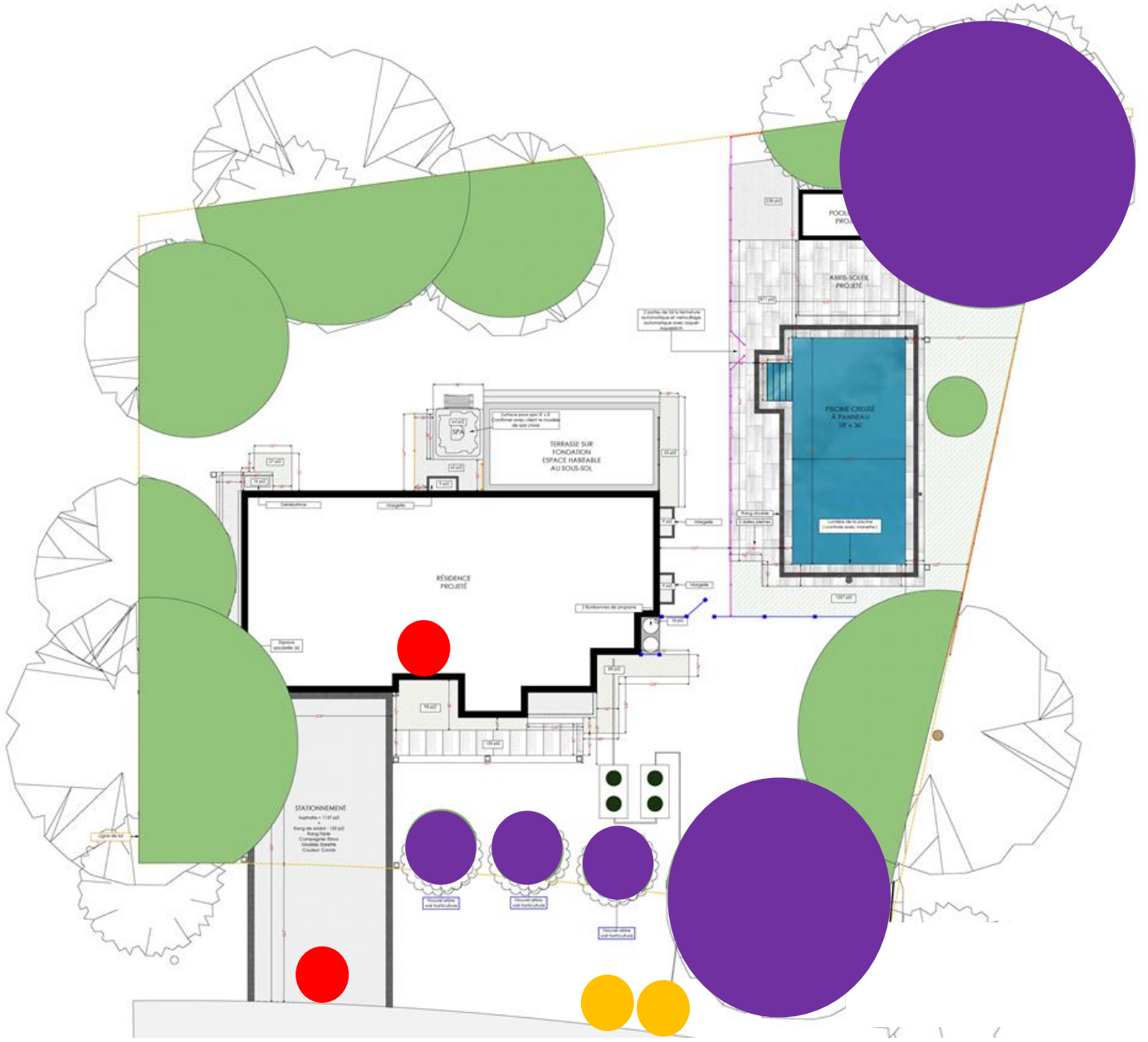


Projet de remplacement: Arbres et canopée / Trees and canopy

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 **2**
- Nouvel Arbre / New Tree **5**

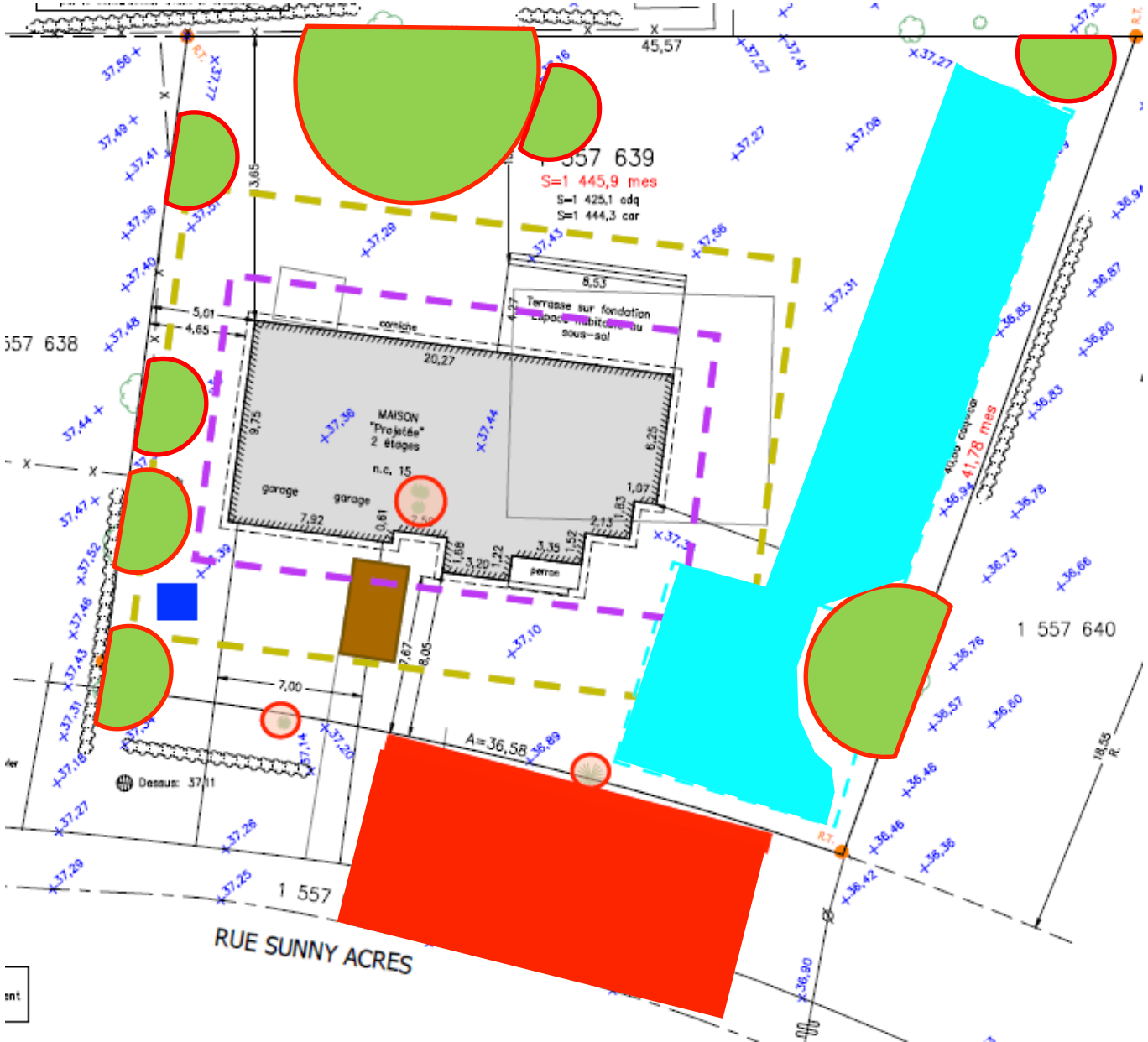
1 févier d'amérique / 1 Northern Acclaim
1 tilleul américain / 1 American Linden
3 érable de l'amur / 3 Flame Maples



Projet de remplacement: Gestion du chantier / Replacement project: Site management plan

Baie-D'Urfé

- Toilette / Toilet
- Zone d'entreposage / Storage zone
- Conteneur / Container
- Stationnement / Parking
- Zone de protection pour arbres / Tree protection zone
- Zone d'excavation/ Excavation zone
- Clôture pour zone d'excavation/ Excavation zone fencing



Rappel de la résolution du Conseil Municipal

Le 15 mai 2026, le Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU) a émis un avis favorable concernant ce projet;

Le 9 juin 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 15 Sunny Acres.

Reminder of the municipal council resolution

On May 15, 2026, the Town Planning Advisory Committee (TPAC) issued a favorable recommendation for this project;

On June 9, 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 15 Sunny Acres.

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:

- ❑ Les coûts de rénovation versus de reconstruction sont disproportionnés;
- ❑ La maison actuelle ne correspond pas aux besoins des propriétaires et la structure actuelle ne pourrait pas supporter un ajout d'étage supplémentaire;
- ❑ Inadéquation énergétique.

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

- ❑ The cost of renovation is disproportionate when compared to reconstruction;
- ❑ The existing house doesn't meet the needs of the owners and the existing structure would not support the addition of an upper floor;
- ❑ Energy-performance inadequacies.

Rapport sur l'état du bâtiment / Building condition report

Rapport de structure / Structural report	
Fondations / Foundations	**Les fondations existantes ont une hauteur d'environ 4,5 pieds. Comme le mur de fondation est surélevé autour de la maison, les fondations ne sont pas situées sous le niveau de gel, ce qui peut entraîner des mouvements structuraux pour l'ensemble du bâtiment. La fondation en bloc de béton ne supporterait pas l'ajout d'un étage supplémentaire en cas d'agrandissement. Refaire la fondation nécessiterait le levage de la maison en entier ce qui comporte des risques compte tenu de son âge et de la nature délicate de tels travaux./** The existing foundation is around 4.5 feet high. Since the foundation wall rises above ground level around the house, the foundation does not sit below the ground frost level which can cause movement to the entire building. The concrete block foundation would not support the addition of an extra floor in case of extension. Rebuilding the foundation would require lifting the entire house, which poses risks given its age and the delicate nature of such work.
Structure / Structure	**La maison a subi des mouvements structuraux probablement causés par le manque d'isolation et de la fondation. On parle notamment de planchers non à niveau et de joints de planchers ouverts. /** The house has suffered structural movement, likely caused by inadequate insulation and by the foundation. This includes uneven floors and gaps in floor joints.
Revêtement extérieur / Exterior siding	**Le parement extérieur et les fenêtres sont en fin de vie utile. /** The exterior cladding and the windows are at the end of their useful life.
Autres éléments / Other elements	**Les finitions en placoplâtre des murs et du plafond laissent apparaître les lignes de la charpente en bois et des solives derrière ceux-ci. Ceci est probablement dû aux variations de température causées par une isolation insuffisante des murs et du plafond. /**The interior drywall finishes on the walls and ceiling show the lines of the wood framing and ceiling joists behind the Gyproc. This is likely due to thermal cycling from insufficient insulation in the walls and ceiling.

Rapport sur l'état du bâtiment / Building condition report

Efficacité énergétique / Energy efficiency	
Isolation / Insulation	**L'aspect écoénergétique de la maison existante doit également être considéré. Dans l'argumentaire des propriétaires, il est mentionné que les coûts d'électricité mensuels de cette maison de 1 400 pieds carrés sont équivalents à ceux d'une résidence d'environ 6 000 pieds carrés. Cette situation reflète bien les constats présentés dans le rapport de l'ingénieur, qui fait état de murs extérieurs dont l'isolation est inadéquate. La faible performance énergétique du bâtiment contribue ainsi à une consommation d'énergie anormalement élevée comparativement à sa superficie./** The energy efficiency of the existing house must also be taken into consideration. In the owners' submission, it is stated that the monthly electricity costs for this approximately 1,400-square-foot residence are comparable to those of a home of approximately 6,000 square feet. This situation is consistent with the findings presented in the engineer's report, which identifies inadequate insulation within the exterior walls. As a result, the building's poor energy performance contributes to an abnormally high level of energy consumption relative to its size.

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 202% 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 202% of the existing building's value	389 857$
Rénover le bâtiment existant et l'agrandir afin de répondre aux besoins des demandeurs / Renovate and expand the existing building to meet the needs of applicants.	1 331 500$
Reconstruire la même maison à neuf / Rebuilt the same home as new:	387 500$
Le projet prévu / Proposed project:	1 310 000$
Évaluation municipale actuelle du bâtiment / Actual municipal evaluation of the building:	192 500$

Impact environnemental / Environnemental impact

- La démolition du bâtiment entraînerait donc la production de déchets de construction et de démolition, comme c'est généralement le cas pour ce type d'intervention. Cependant, la demande mentionne que tout ce qui est béton et asphalte sera trié et recyclé.
- Il convient de noter que plusieurs composantes du bâtiment sont en fin de vie utile et devraient être remplacées dans le cadre d'une restauration, notamment les fenêtres, le revêtement extérieur, les éléments mécaniques du bâtiment ainsi que la fondation. Dans ce contexte, une restauration impliquerait également le remplacement d'une proportion importante des matériaux existants.
- À la lumière des informations disponibles au dossier, l'impact environnemental lié à la démolition (versus restauration) peut être qualifié de modéré. Celle-ci engendrerait des effets environnementaux usuels, sans qu'il soit établi que la restauration permettrait de préserver une proportion nettement plus importante des matériaux existants.

- The demolition of the building would therefore result in the generation of construction and demolition waste, as is generally the case for this type of project. However, the application indicates that all concrete and asphalt materials will be sorted and recycled.
- It should be noted that several building components have reached the end of their useful life and would need to be replaced as part of a restoration project, including the windows, exterior cladding, mechanical elements and the foundation. In this context, a restoration would also involve replacing a significant proportion of the existing materials.
- Based on the information available in the file, the environmental impact associated with demolition (as opposed to restoration) can be considered moderate. While demolition would generate the typical environmental impacts associated with such work, there is no evidence that a restoration project would preserve a substantially greater proportion of the 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 1951, 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 1951, 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.

Prochaines étapes / Next steps

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