

Comité de demolition
Demoltion committee

07-10-2026

2026-029

Demande de démolition du bâtiment principal et projet de remplacement

Request for demolition of the main building and replacement project

716 Victoria

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;

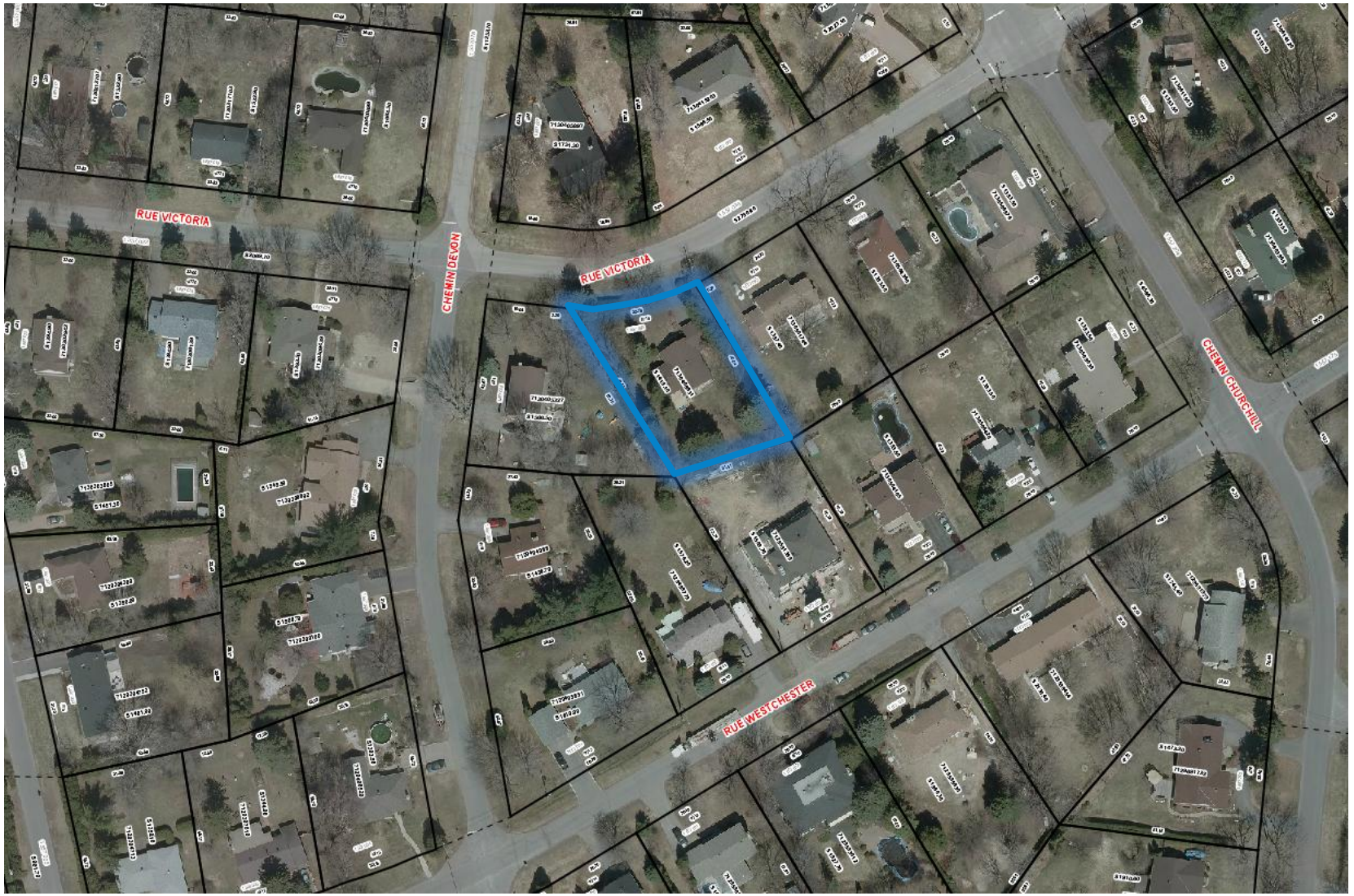
12. Its degree of authenticity and integrity;

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



Contexte: Localisation / Context : Location



Contexte: Localisation / Context : Location

Baie-D'Urfé



1

85 Devon





3

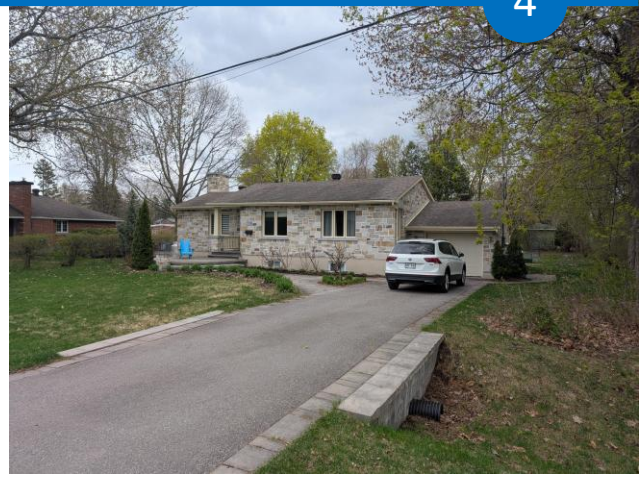
715 Victoria

2



81 Devon

4



714 Victoria

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

Baie-D'Urfé



Façade avant / Front facade



Façade latérale droite / Right 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 gauche / Left side facade

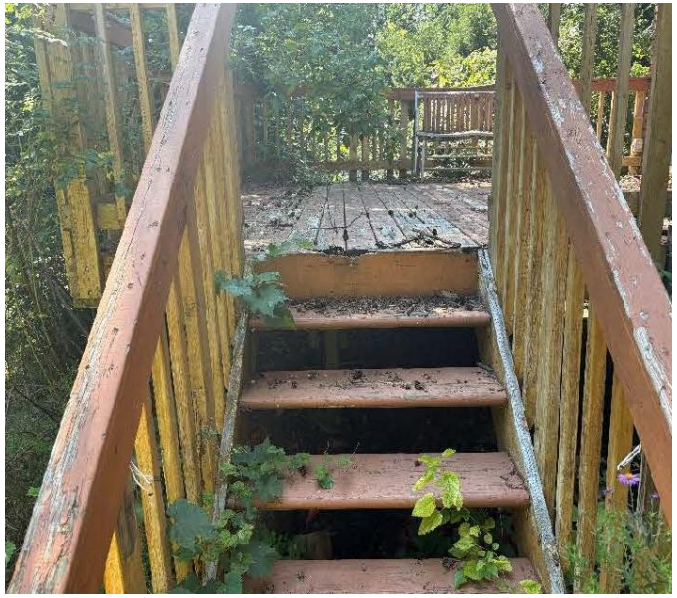
Contexte: Photos du bâtiment / Context: Photos of the building

Baie-D'Urfé













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

Baie-D'Urfé





Salon / Living room

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

Baie-D'Urfé













Cuisine / Kitchen

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









Chambres à coucher / Bedrooms

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

Baie-D'Urfé









Salle de Bain / Bathroom

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









Efflorescence, fissures dans les murs de fondations et présence de moisissure dans le plafond du sous-sol /

Efflorescence, cracks in the foundation walls, and presence of mold on the basement ceiling

Plancher brûé et endommagé /
Burnt and damaged flooring

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








Structure en acier rouillée (Poutres + colonnes) et touchée par le feu/
Rusty steel structure (beams and columns) affected by the fire

Historique et occupation de l'immeuble / History and occupancy of the building	
1955	**Construction de l'immeuble** / Construction of the building
1968	**Agrandissement du bâtiment: Ajout d'un garage attenant à la maison** / Building extension: addition of an attached garage
2009	Ajout d'une rampe – Ramp addition
2024	**Incendie ayant affecté une partie de la maison, détecté le 2 mars 2024 vers 16 h 40** Le rapport du SIM fait état d'un incendie accidentel ayant pris naissance au sous-sol et associé à la combustion spontanée de linges et de guenilles contaminés par un produit décapant. Le feu est demeuré confiné à l'intérieur du bâtiment, mais a causé des dommages à la structure, aux murs, aux plafonds, aux planchers et aux biens intérieurs, en plus des dommages aux ouvertures et de ceux occasionnés par les opérations d'extinction. Selon le rapport, les pertes sont estimées à 80 000 $ pour le bâtiment et à 20 000 $ pour les biens intérieurs. **Fire affecting part of the house, detected on March 2, 2024, at approximately 4:40 p.m.** The SIM report documents an accidental fire that originated in the basement and was associated with the spontaneous combustion of rags contaminated with a stripping agent. The fire remained contained within the building but caused damage to the structure, walls, ceilings, floors, and interior contents, as well as damage to openings and additional damage resulting from firefighting operations. According to the report, the estimated losses amounted to $80,000 for the building and $20,000 for the interior contents.

PROJET DE REMPLACEMENT
/ REPLACEMENT PROJECT

Description

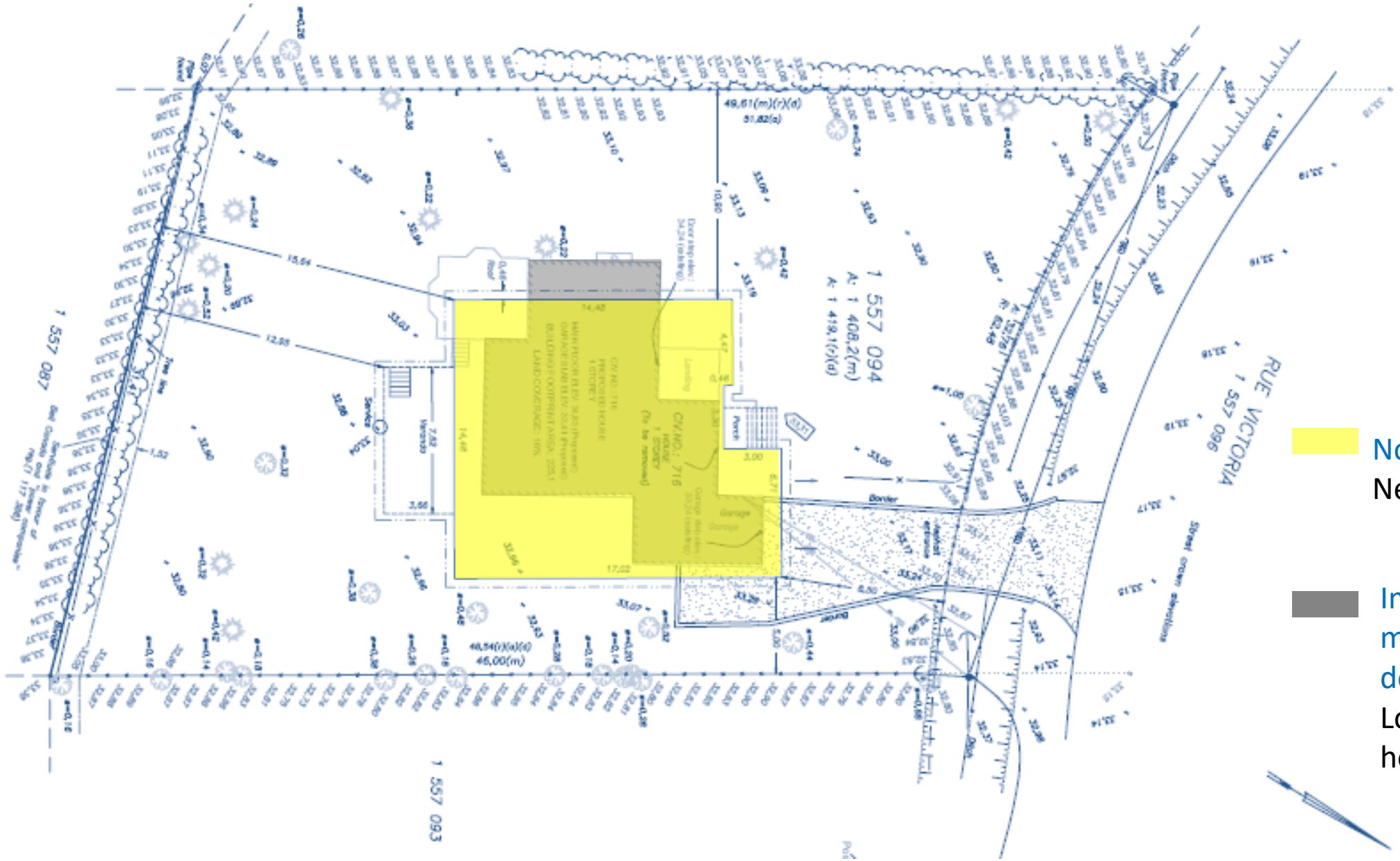
- Immeuble résidentiel unifamilial / Single family dwelling
- Typologie de la maison propose: chalet de type bungalow /
  Proposed house typology: bungalow-style cottage house
- Revêtement en pierre, revêtement métallique et toiture en bardeaux d'asphalte/
  Stone cladding and metal siding, with an asphalt shingle roof
- Projet en concordance avec la protection du ciel étoilé /
  Project compliant with dark-sky protection principles
- Projet soucieux des impacts du drainage avec plusieurs jardins de pluies /
  Project designed to minimize drainage impacts, incorporating several rain gardens
- Aménagement de terrain qui met en valeur les arbres et la canopée /
  Landscape design that preserves and highlights existing trees and canopy
- Projet favorisant une architecture de qualité, avec un choix de matérialité durable /
  Project promoting high-quality architecture through the use of durable materials

Normes réglementaires pour la zone H-4 /
Normative regulations for zone H-4

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

Baie-D'Urfé



Nouvelle Implantation /
New proposed location

Implantation de la maison existante à démolir /
Location of the existing house to be demolished

Projet de remplacement: Élévations / Replacement project: Elevations

Baie-D'Urfé



Front View



Rear View

Projet de remplacement: Élévations / Replacement project: Elevations



Façade avant – Front elevation



Façade latérale ouest – Side west elevation



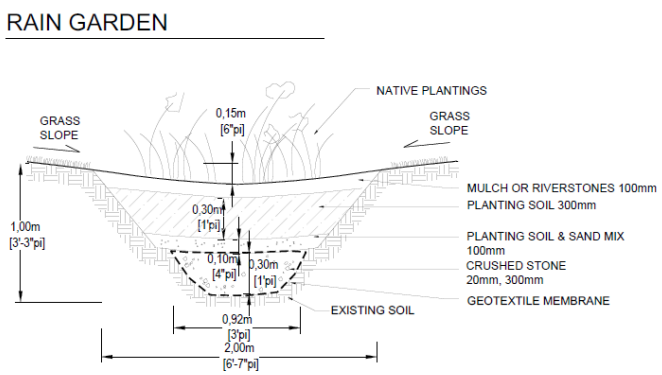
Façade arrière – Rear elevation



Façade latérale est – Side east elevation

Projet de remplacement: Drainage / Replacement project: Drainage

Jardins de pluie proposés / Proposed rain gardens



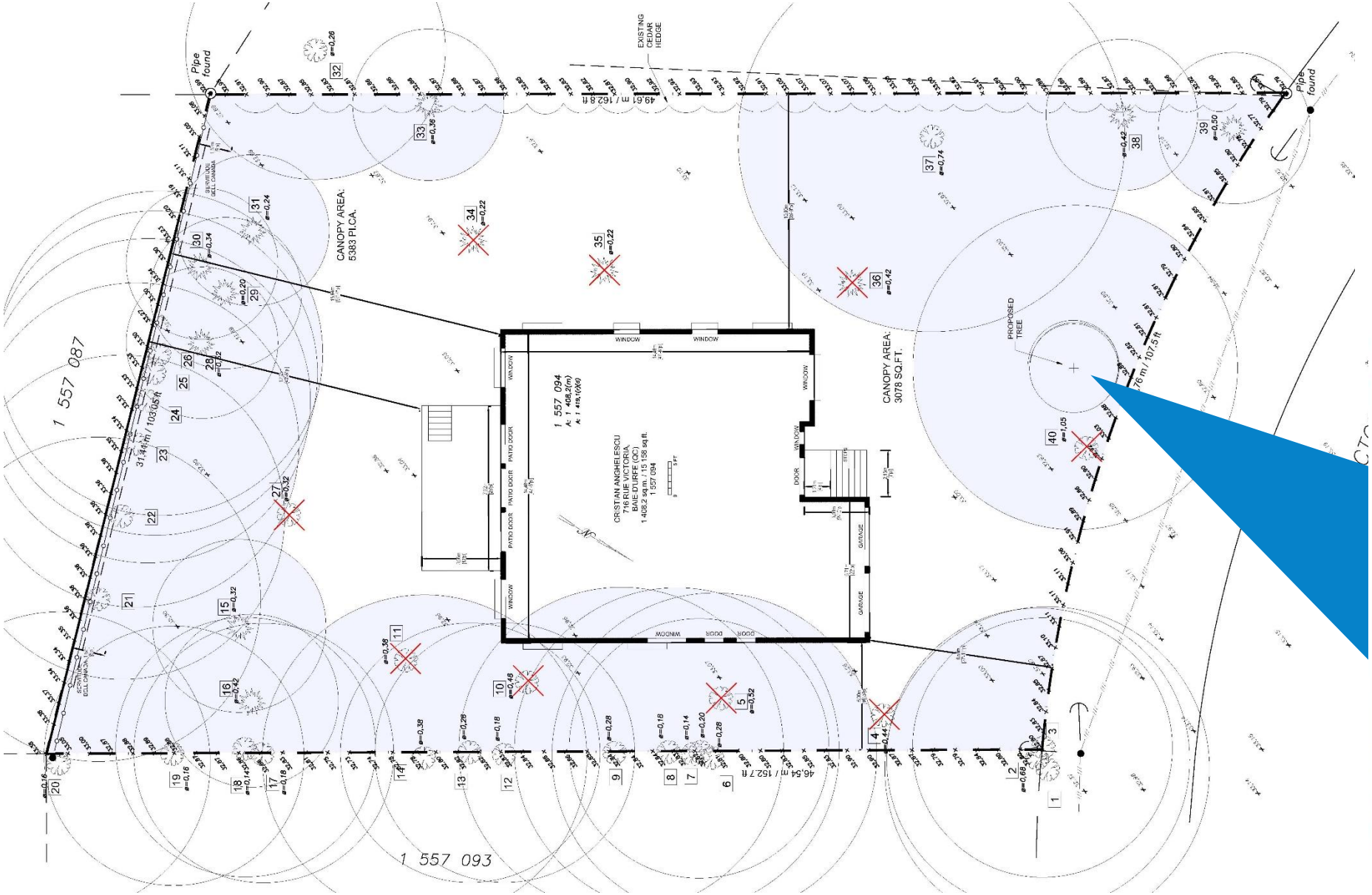
- Le projet propose 5 jardins de pluies connectés par des rigoles engazonnées avec une tranchée drainante et un drain Francais autour de la fondation .

The project proposes five rain gardens connected by grassed swales, along with a drainage trench and a French drain around the foundation.



Projet de remplacement: Canopée / Replacement project: Canopy

Baie-D'Urfé



TREE CANOPY

TOTAL LOT AREA: 1408,2 sq.m / 15 158 sq.ft.
MINIMUM TREE CANOPY REQUIRED: 30%
TREE CANOPY: 8461 sq.ft. = 56%

FRONT YARD AREA: 417 sq.m / 4 488 sq.ft.
MINIMUM TREE CANOPY REQUIRED: 40%
EXISTING TREE CANOPY: 3261 sq.ft. = 73 %

PROPOSED TREE: TILIA AMERICANA 'REDMOND'



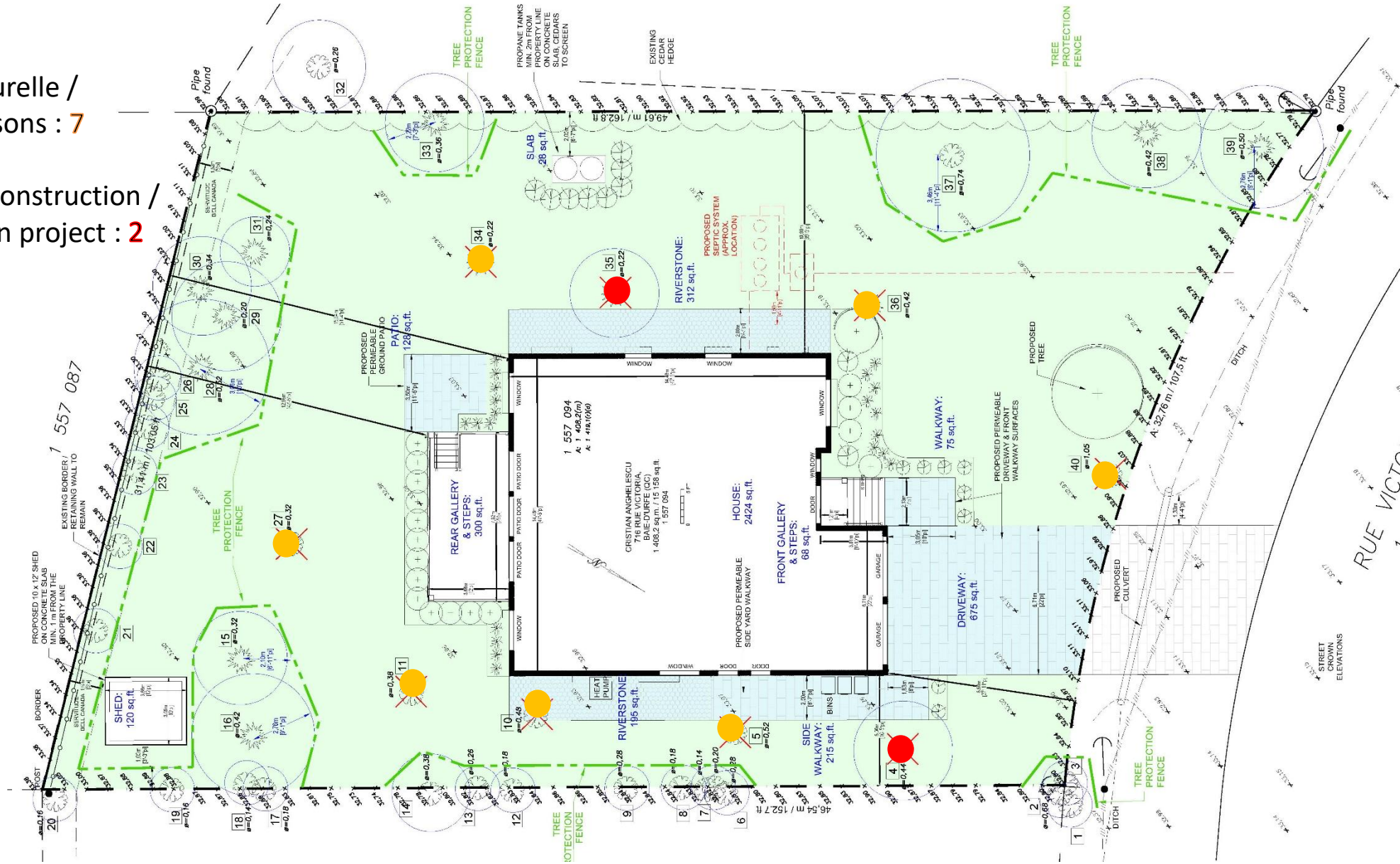
Projet de remplacement: Gestion des arbres / Replacement project: Trees management

Baie-D'Urfé

Abattage pour raison naturelle /
Felling due to natural reasons : 7

Abattage pour projet de construction /
Felling due to construction project : 2

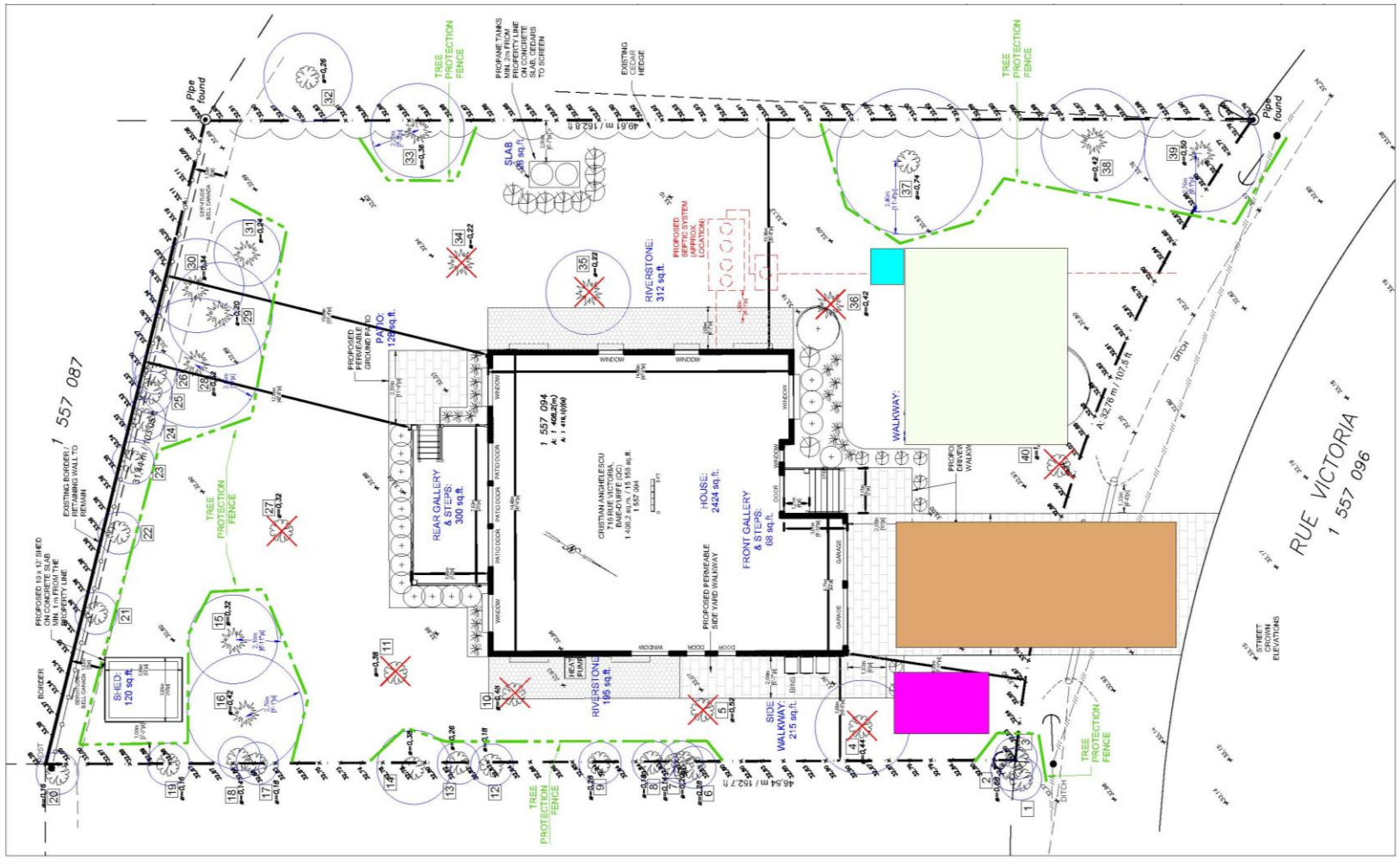
Zone de protection /
Protection zone



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

Baie-D'Urfé

- Toilette / Toilet
- Zone d'entreposage / Storage zone
- Conteneur / Container
- Livraison et stationnement / Delivery and parking



Rappel de la resolution du conseil municipal

Le 17 juillet 2026, recommendation favorable par le CCU pour ce projet;

Le 11 Aout 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 la construction d'une résidence unifamiliale isolée en remplacement d'un bâtiment existant, ainsi que l'aménagement du terrain au 716 Victoria.

Reminder of the municipal council resolution

On July 17, 2026, the TPAC issued a favorable recommendation for this project;

On August 11, 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, for the construction of a detached single-family dwelling to replace an existing building, as well as the development of the land at 716 Victoria .

RAPPORTS PROFESSIONNELS
/ PROFESSIONAL REPORTS



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

Baie-D'Urfé

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

- ❑ L'état du bâtiment qui a été touché par l'incendie nécessite des travaux majeurs;
- ❑ Les coûts de renovation versus de reconstruction sont disproportionnés;
- ❑ La maison actuelle ne correspond pas aux besoins du propiétaire ;

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

- ❑ The condition of the building, which was affected by the fire, requires major repairs;
- ❑ The costs of renovation compared to reconstruction are disproportionate;
- ❑ The existing house no longer meets the owner's needs.

Faits saillants des différents rapports / Highlights from the various reports

Rapport sur l'état du bâtiment /Building condition report

Fondations / Foundations	• Fissures trouvées dans les fondations extérieures et intérieures • Présence d'efflorescence démontrant des problèmes d'humidité persistants • Aucune membrane d'imperméabilisation extérieure ni isolant extérieur visible • Drainage des fondations déficient nécessitant une mise à niveau • Drain français non vérifiable. Selon le rapport fourni, l'hypothèse d'un drain absent, déficient ou obstrué ne peut pas être écartée. • Dalle de béton sur sol fissurée, avec traces d'humidité sans pare-vapeur ni isolation • Cracks found in the exterior and interior foundation walls • Presence of efflorescence indicating persistent moisture issues • No visible exterior waterproofing membrane or exterior insulation • Deficient foundation drainage requiring upgrades • Foundation drain (French drain) could not be verified. According to the report provided, the possibility of a missing, deficient, or obstructed drain cannot be ruled out • Cracked concrete slab-on-grade, with signs of moisture and no vapor barrier or insulation
Structure	• Plancher en arrière au rez-de-chaussée, fortement touché par le feu. Solives et contreplaqué brûlés, avec perte de section • Murs porteurs situés dans la partie arrière du bâtiment sont brûlés et visiblement dégradés et présentent des dommages importants liés à l'exposition directe au feu. • Fermes de toit : certaines sont touchées par le feu et la chaleur dans la zone de l'incendie • Axe porteur central en acier : deux colonnes qui présentent une corrosion importante, surtout à la base, avec perte d'épaisseur visible. • Les poutres sont rouillées et ont été exposées au feu. • Escalier du sous-sol : instable, partiellement touché par l'incendie • Rear ground-floor flooring significantly affected by the fire. Joists and plywood sheathing are burned, with loss of structural section • Load-bearing walls located at the rear of the building are burned and visibly deteriorated, showing significant damage caused by direct exposure to the fire. • Roof trusses: some were affected by fire and heat in the area of the fire • Central steel structural support: two columns show significant corrosion, particularly at the base, with visible loss of thickness • The beams are rusted and have been exposed to fire • Basement staircase: unstable and partially affected by the fire

Faits saillants des différents rapports / Highlights from the various reports

Baie-D'Urfé

Rapport sur l'état du bâtiment /Building condition report

Toiture / Roof	• Bardeaux d'asphalte en fin de vie, avec infiltrations actives • Végétation sur le toit, gouttières obstruées • Ouverture latérale couverte temporairement de contreplaqué. • Enveloppe du pignon manquante • Soffites, fascias et évents, endommagés, affectant la ventilation de l'entre-toit • Asphalt shingles at the end of their service life, with active water infiltration • Vegetation growth on the roof and clogged gutters • Side opening temporarily covered with plywood • Missing gable end enclosure • Damaged soffits, fascia, and vents, affecting attic ventilation
Revêtement Extérieur / Exterior Siding	• Brique et maçonnerie : joints de mortier friables, fissures, chantepleures obturés ou absents, allèges endommagées • Brick and masonry: Deteriorated mortar joints, cracks, blocked or missing weep holes, damaged sills
Ouvertures / Openings	• Fenêtres : vieillissantes ou endommagées par l'incendie, avec perte d'étanchéité, calfeutrage déficient • Portes extérieures : endommagées, signes d'infiltration d'eau • Windows: Aging or damaged by the fire, with loss of airtightness and deficient caulking • Exterior doors: Damaged, with signs of water infiltration
Autres éléments extérieurs / Other exterior elements	• Escalier d'entrée en béton fissuré et effrité avec rampe d'accès dégradée, garde-corps manquant (risque pour la sécurité) • Terrasse arrière avec bois pourri et présence de trous dans plusieurs endroits • Dalle du garage avec réseau de fissures • Cracked and deteriorated concrete entrance steps with a deteriorated access ramp, with missing guardrails (safety hazard) • Rear deck with rotted wood and presence of holes in several places • Garage slab with extensive cracking

Rapport sur l'état du bâtiment /Building condition report

Partitions intérieures / Interior partitions	• Murs et plafonds endommagés par le feu, la chaleur, la fumée et l'humidité • Gypse abîmé ou manquant à plusieurs endroits • Taches noires apparentes, contamination possible par la fumée • Portes intérieures en bois à âme vide, endommagées par l'eau • Planchers et finitions endommagés ou usés • Escalier intérieur endommagé, sans main courante conforme • Walls and ceilings damaged by fire, heat, smoke, and moisture • Damaged or missing drywall in several areas • Visible black staining, with possible smoke contamination • Hollow-core wooden interior doors damaged by water • Damaged / worn flooring and finishes. • Damaged interior staircase, without a compliant handrail
Plomberie, électricité et chauffage / Plumbing, Electrical and Heating Systems	• Plomberie : Réseau d'eau vieillissant et endommagé • Électricité: Installation à l'arrêt depuis l'incendie, nécessitant une complète réfection, câblage brulé • Chauffage et ventilation (CVCA) : Équipements endommagés et chauffage au bois non conforme • Plumbing: Aging and damaged water supply system • Electrical: System has been shut down since the fire and requires complete replacement , burned wiring • Heating and Ventilation (HVAC): Damaged equipment and non-compliant wood-burning heating 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 cachet / Renovate the building to restore it to a habitable condition while preserving its character *Le cout de renovation représente 498% de la valeur du bâtiment existent / The renovation cost represents 498% of the value of the existing building	443 587 $
Reconstruire cette même maison à neuf / *Rebuilt the same home as new*	582 808 $
Le projet prévu / *Projected home (350 $ par pi2)*	840 000 $
Évaluation municipale actuelle du bâtiment / *Actual municipal evaluation of the building*	89 500 $

Impact environnemental / Environmental impact

- La démolition du bâtiment entraînerait 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 la plupart des matériaux existants seront triés et recyclés (bois, métal, brique, et asphalte).

- 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 la toiture, les fenêtres, le revêtement extérieur ainsi que plusieurs éléments structuraux. 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 generate construction and demolition waste, as is generally the case for this type of intervention. However, the application indicates that most existing materials will be sorted and recycled (wood, metal, brick, and asphalt).

- 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 roof, windows, exterior cladding, and several structural elements. 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 n'a aucune valeur patrimoniale.**

L'immeuble visé est une maison unifamiliale isolée construite en 1955, 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 1955, of the bungalow type, with a single storey and standard construction. Nothing in the file indicates that the building has any special heritage status or that it possesses remarkable 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 Town 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.

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