

Comité de demolition
Demoltion committee

04-06-2026

2026-036

Demande de démolition du bâtiment principal et projet de remplacement

Request for demolition of the main building and replacement project

23 Apple Hill

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;

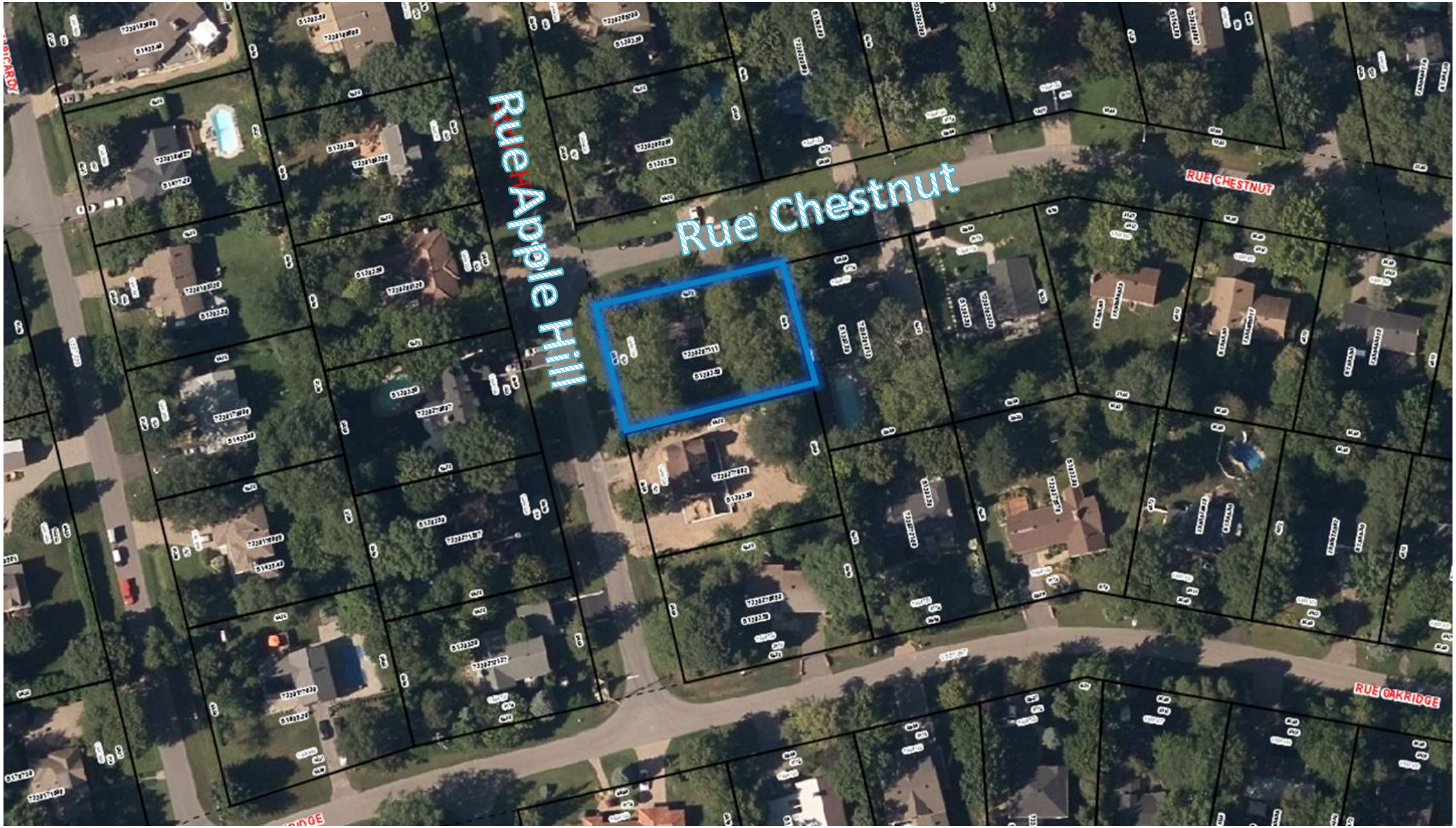
14. Its contribution to preserving a group of buildings.

MISE EN CONTEXTE / CONTEXT

Contexte / Context



Contexte: Localisation / Context : Location

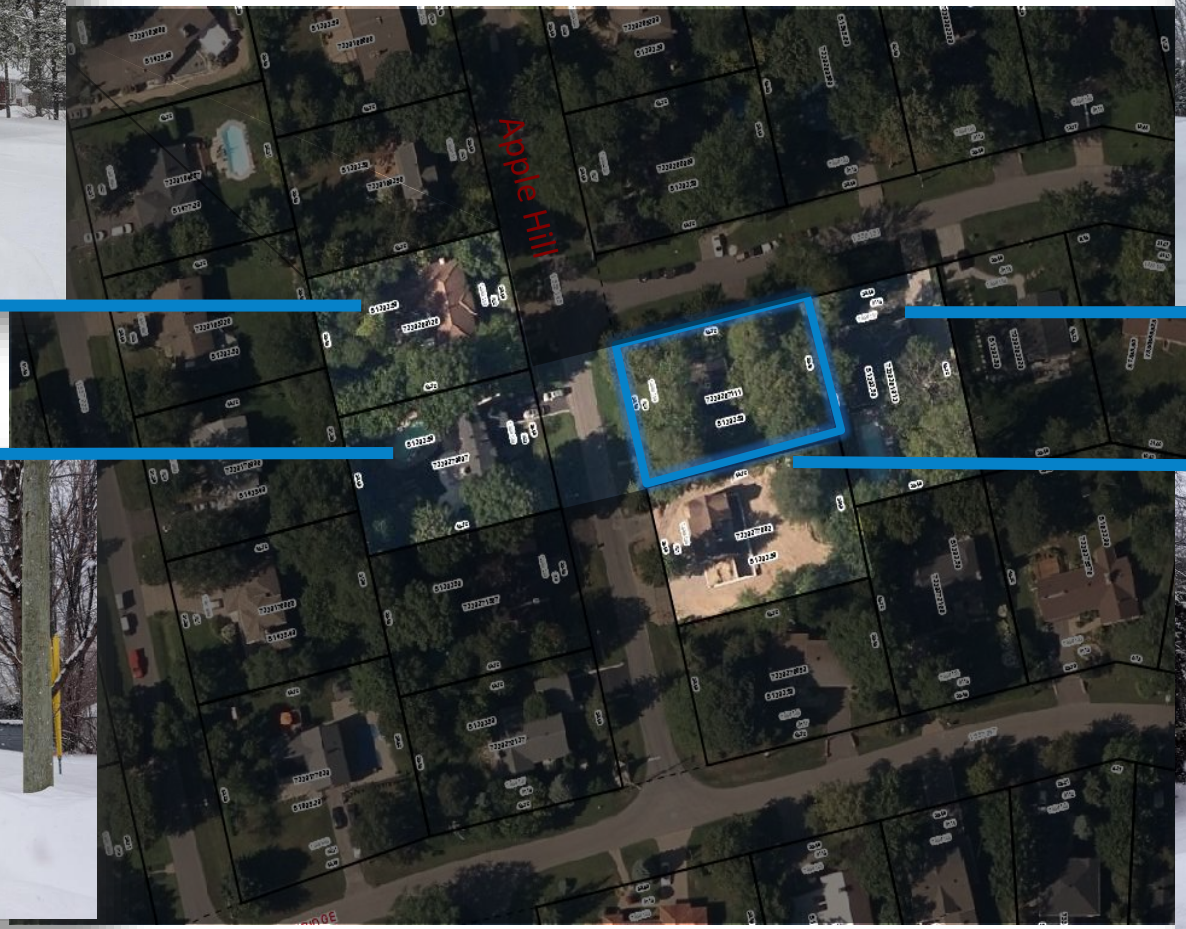


Contexte: Localisation / Context : Location

Baie-D'Urfé



22 Apple Hill





116 Chestnut



20 Apple Hill



21 Apple Hill

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

Baie-D'Urfé



Façade avant (Apple Hill) / Front facade (Apple Hill)

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

Baie-D'Urfé



Façade avant secondaire (Chestnut) / Secondary front facade (Chestnut)

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

Baie-D'Urfé



Façade avant secondaire (Chestnut) / Secondary front facade (Chestnut)

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

Baie-D'Urfé

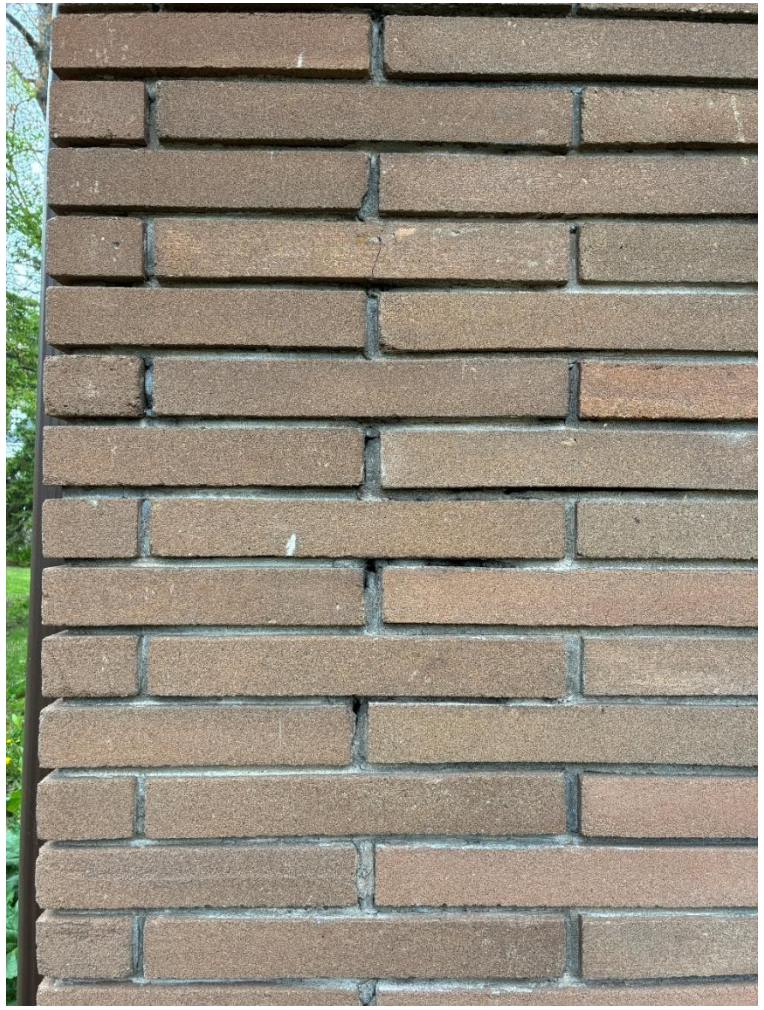


Façade Latérale / Side facade

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

Baie-D'Urfé









Salle de Bain / Bathroom



Chambre à coucher / Bedroom

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



Cuisine / Kitchen



Salle à manger / Dining Room

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



Présence de moisissure / Presence of mold



Charpente / Roof structure

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



Mur de fondation/ Foundation wall



Structure en béton / Concrete structure

Historique et occupation de l'immeuble / History and occupancy of the building	
1955	**Construction de l'immeuble** / Construction of the building
2011	**Remplacement du drain français** / Replacement of french drain
2022-2026	**Vente de la maison à deux reprises. Le bâtiment est resté inhabité depuis 2022** / The house has been sold twice. The building has remained uninhabited since 2022.

PROJET DE REMPLACEMENT
/ REPLACEMENT PROJECT

Projet de remplacement / Replacement project

Description

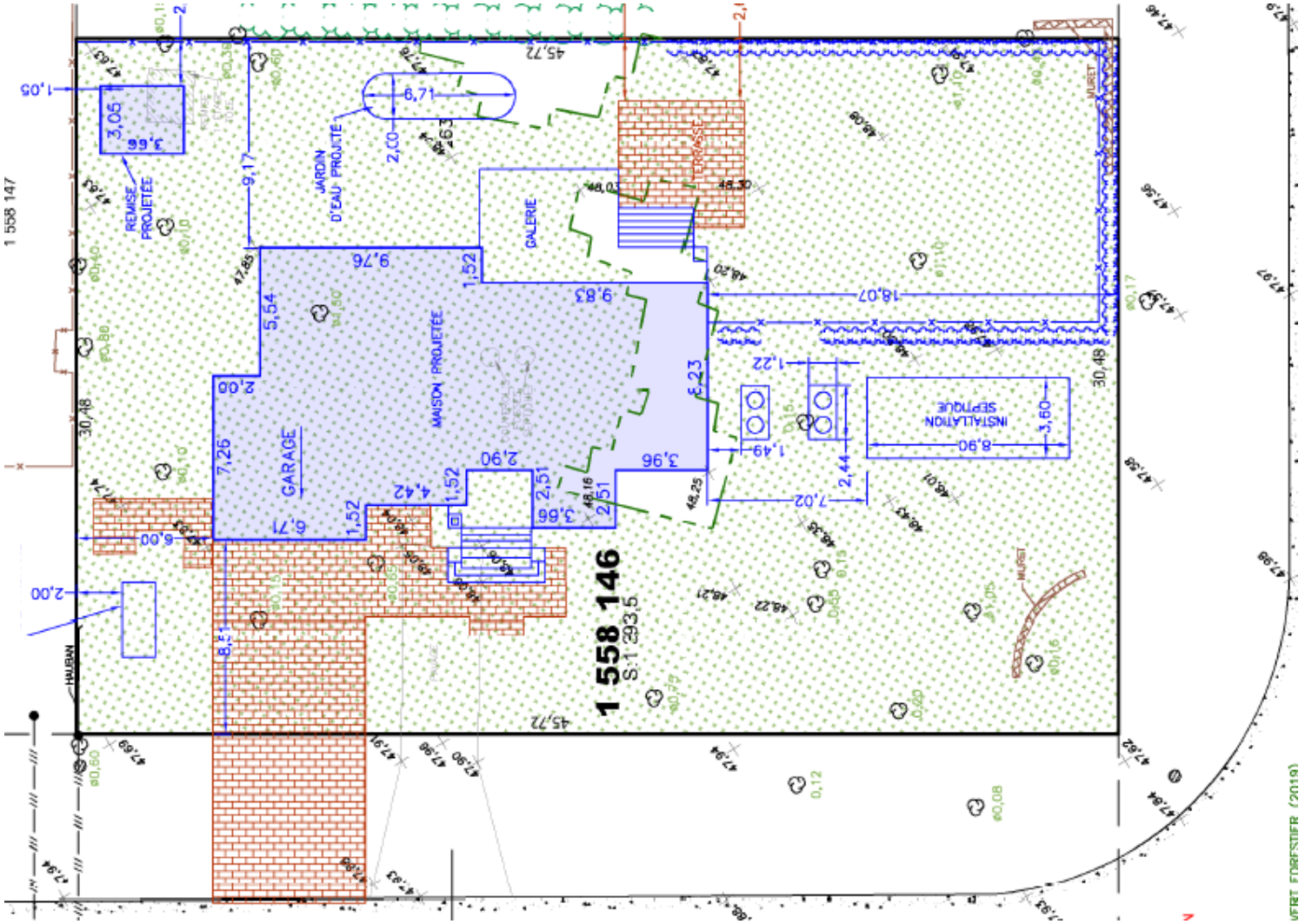
- **Immeuble résidentiel unifamilial** / Single family dwelling
- **Typologie de Split level** / Split level typology
- **Revêtement en pierre et toiture en metal** / Stone siding and metal roof
- **Projet proposé en concordance avec la protection du ciel étoilé** / Proposed project in conformity with the protection of the night sky
- **Projet soucieux des impacts du drainage avec plusieurs jardins de pluies** / A project designed to minimize drainage impacts through the use of multiple rain gardens
- **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-18 /
Normative regulations for zone H-18

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



Projet de remplacement: Élévations / Replacement project: Elevations

Baie-D'Urfé



Vue de la rue Chestnut / View from Chestnut street



Vue du coin Chestnut et Apple Hill / View from the corner of Chestnut and Apple Hill

Projet de remplacement: Élévations / Replacement project: Elevations

Baie-D'Urfé



Vue de la rue Apple Hill / View from Apple Hill street

Projet de remplacement: Élévations / Replacement project: Elevations

Baie-D'Urfé



Vue arrière et latérale gauche / Rear and left side view

Projet de remplacement: Drainage / Replacement project: Drainage

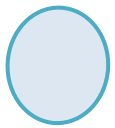




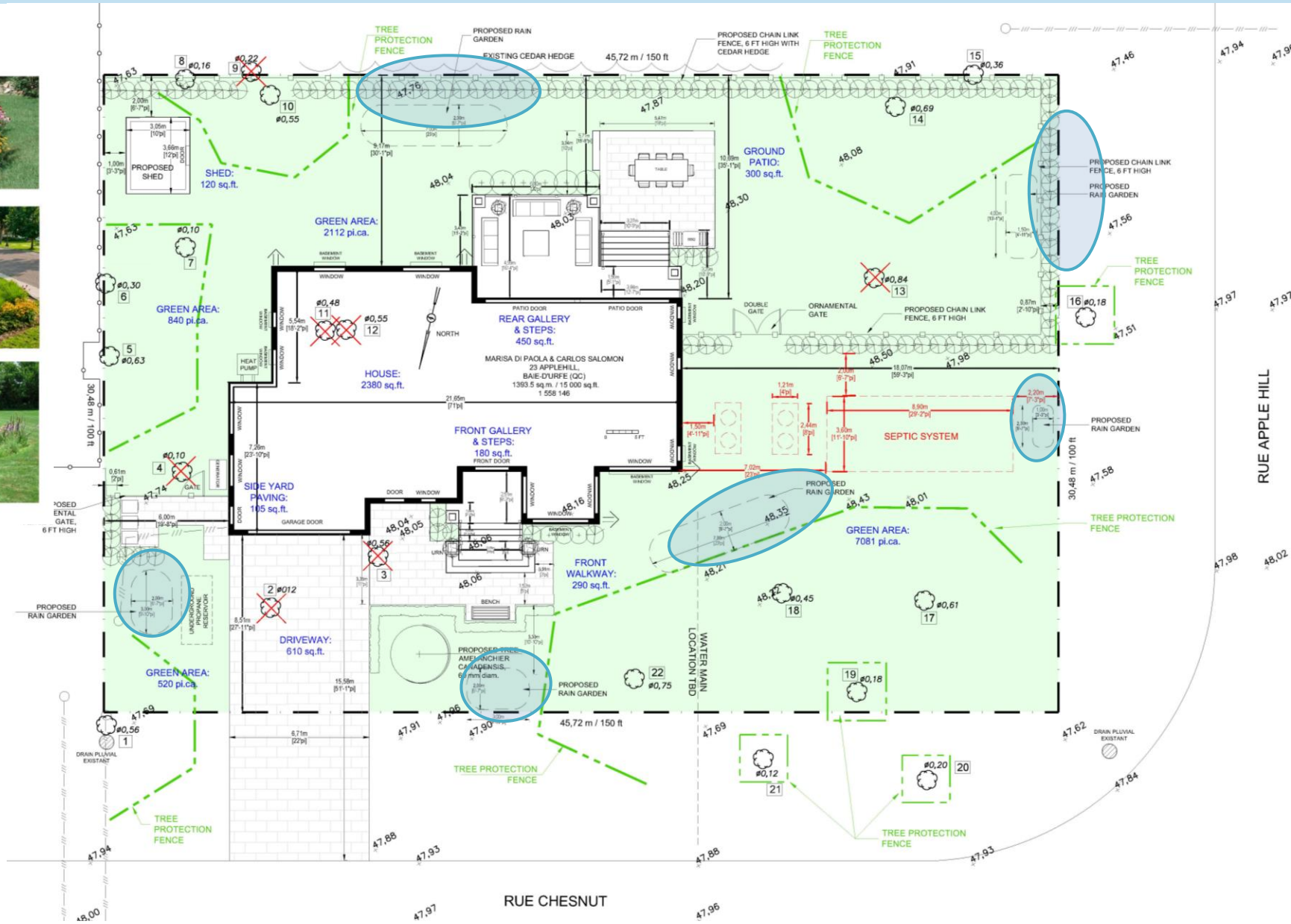




Planting of a variety of flowering perennials



Jardin de pluie proposé/
Proposed rain garden

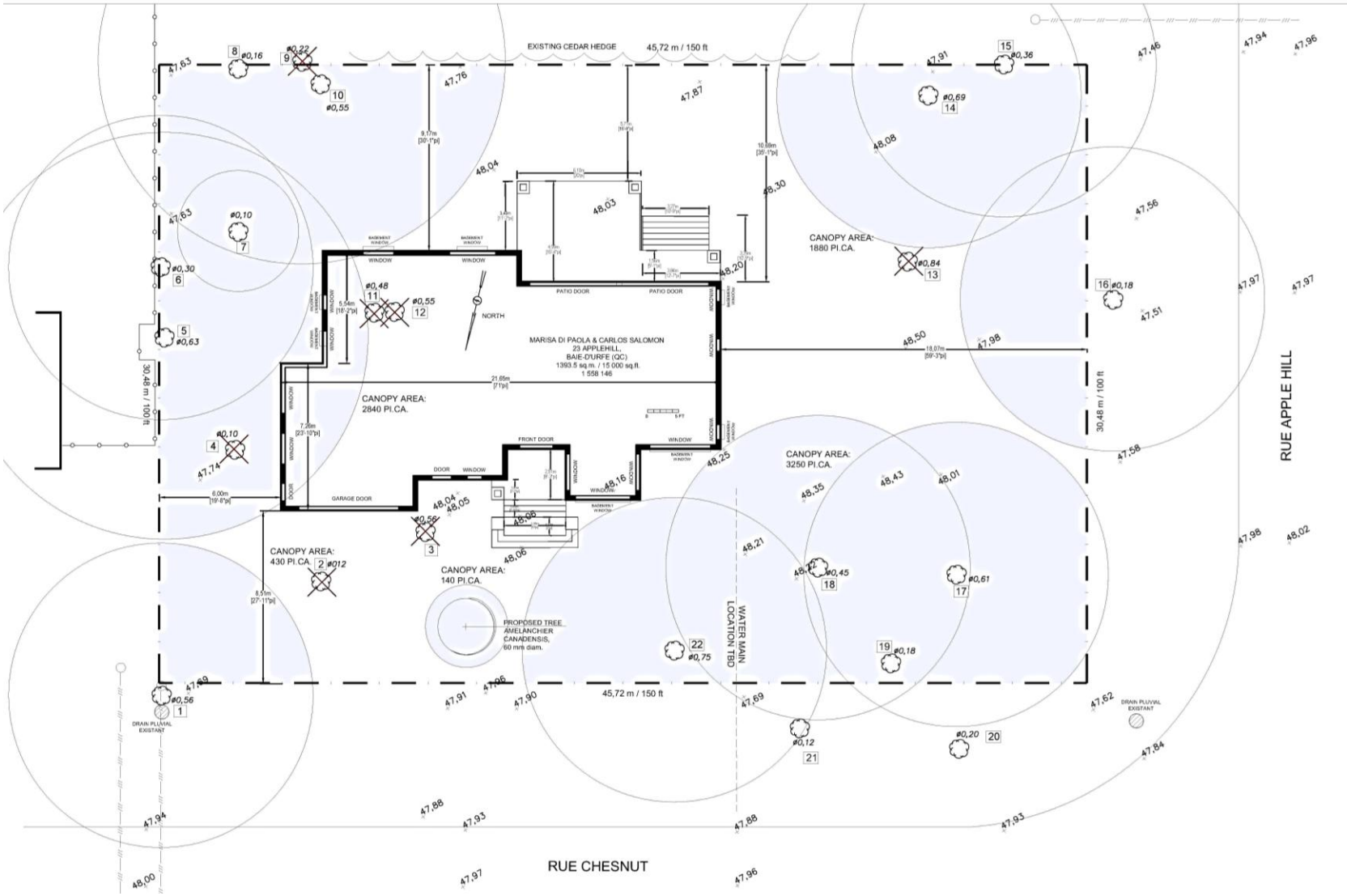


Projet de remplacement: Canopée / Replacement project: Canopy

Baie-D'Urfé

LEGENDE:

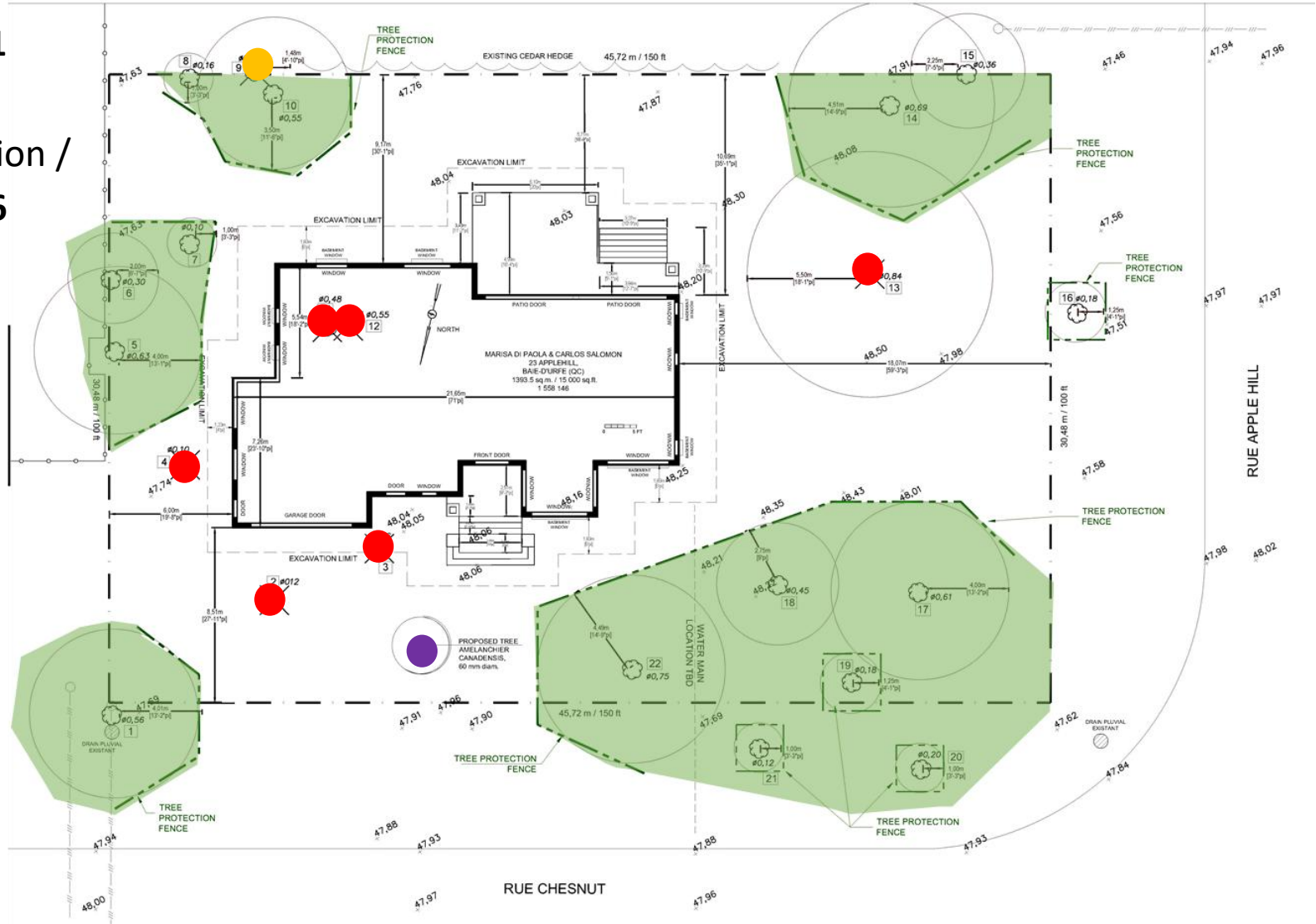
- PROPERTY LINE
- ELECTRIC WIRE
- ø0,37 / 11 — EXISTING TREE # & DBH
- EXISTING TREE TO BE REMOVED
- 45,46 — EXISTING LAND ELEVATION
- PROPOSED TREE CANOPY
- TREE CANOPY AT MATURITY



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 **1**
- Abattage d'arbre pour projet de construction / Tree felling due to construction project **6**
- Nouvel Arbre / New Tree **1**
- Zone de protection pour arbres / Tree protection zone



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

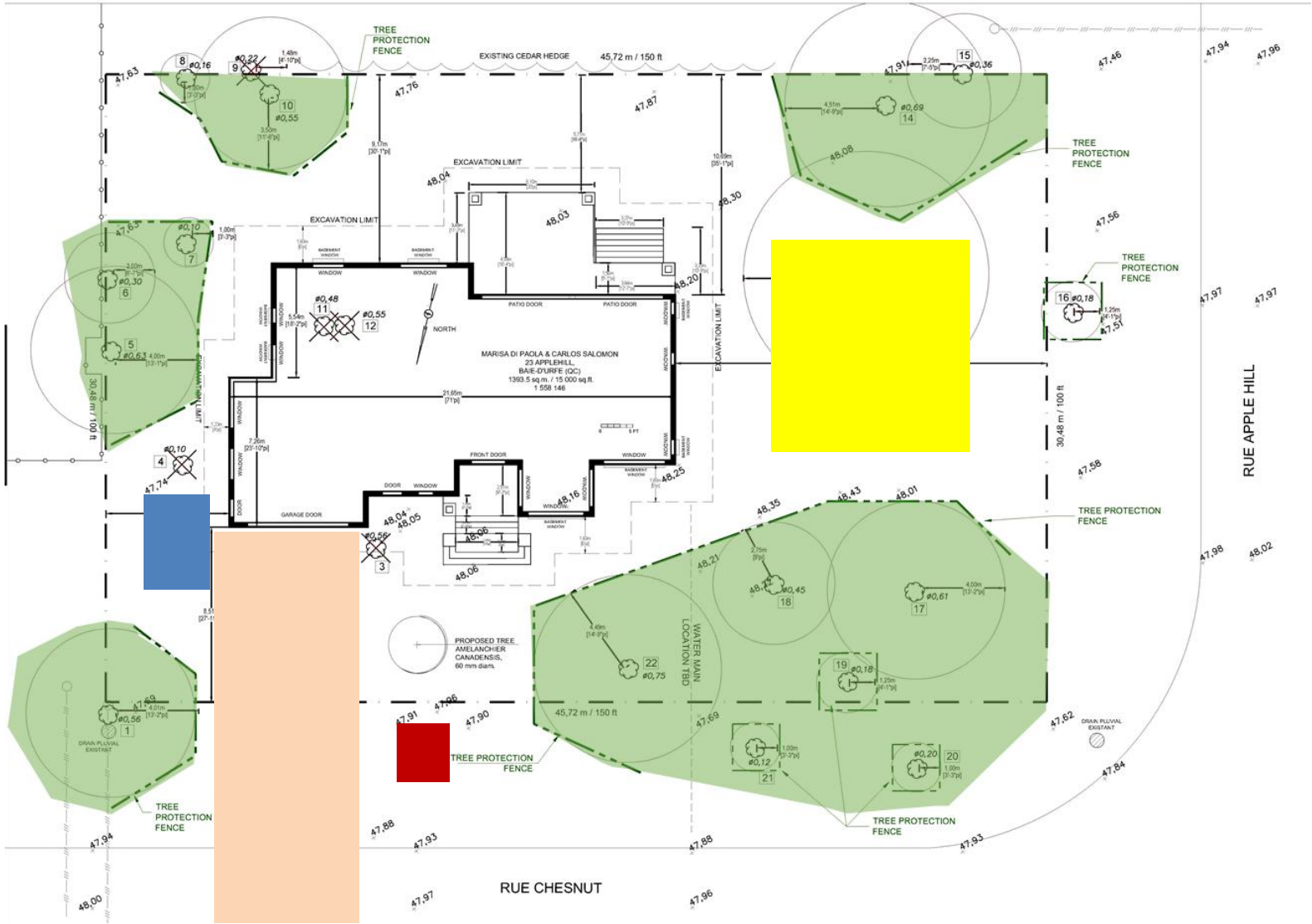
Baie-D'Urfé

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 23 Apple Hill.

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 23 Apple Hill.

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;
- ❑ La maison actuelle ne correspond pas aux besoins des propriétaires;
- ❑ 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;
- ❑ The existing house no longer meets the needs of the owners;
- ❑ Functional and energy-performance inadequacies.

Rapport sur l'état du bâtiment / Building condition report

Rapport de structure / Structural report	
Fondations / Foundations	**Déformation latérale due à un manque de renforcement résultant de la méthode de construction initiale. Un remplacement complet des murs de fondation est nécessaire /** Lateral deflection due to lack of reinforcement caused by the original construction method. Complete replacement of foundation walls is required.
Structure / Structure	**La poutre centrale de support a besoin de reforcement ou un remplacement complet. Central beam of the house need reinforcement or a complete replacement /** The central support beam needs to be reinforced or completely replaced.
Revêtement extérieur / Exterior siding	**Toiture et fenêtres en fin de vie utile. Dalles de béton extérieures affaissées /** Roof and windows at the end of their useful life. Sagging exterior concrete slabs.
Toiture / Roof	**Signes importants d'infiltration d'eau et de moisissures /** Significant signs of water infiltration and mold.
Autres éléments / Other elements	**Présence d'humidité importante dans l'ensemble du bâtiment ce qui a donné lieu à la présence de moisissures. Haut taux de radon /** Significant moisture throughout the building, which has led to mold growth. High radon levels

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 539% 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 539% of the existing building's value	1 430 950$
Reconstruire la même maison à neuf / Rebuilt the same home as new:	1 118 000$
Le projet prévu / Proposed project:	1 200 000$
Évaluation municipale actuelle du bâtiment / Actual municipal evaluation of the building:	265 300$

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, pierre et asphalte à l'exception de la gypse).

- 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, stone, and asphalt, except for gypsum).

- 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 ne possède 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, 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

