

Comité de demolition
Demoltion committee

04-06-2026

2026-032

Demande de démolition du bâtiment principal et projet de remplacement

Request for demolition of the main building and replacement project

41 Linden

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

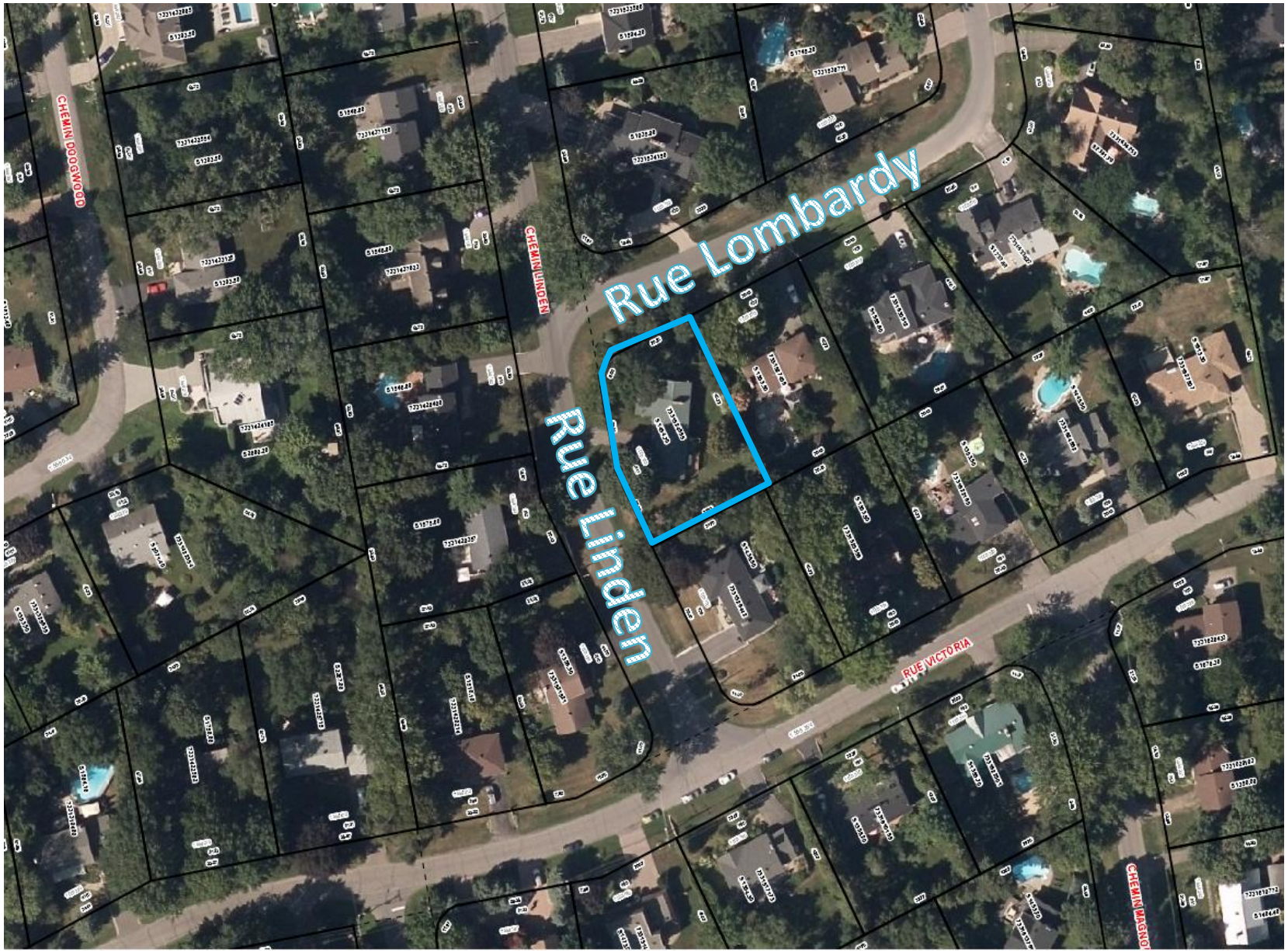
Contexte / Context

Baie-D'Urfé



Contexte: Localisation / Context : Location

Baie-D'Urfé



Contexte: Localisation / Context : Location

Baie-D'Urfé



44 Linden



37 Lombardy

42 Linden



39 Linden

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

Baie-D'Urfé



Façade avant + latérale (Linden) / Front + side facade (Linden)

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

Baie-D'Urfé



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

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

Baie-D'Urfé



Façade arrière / Back facade

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

Baie-D'Urfé



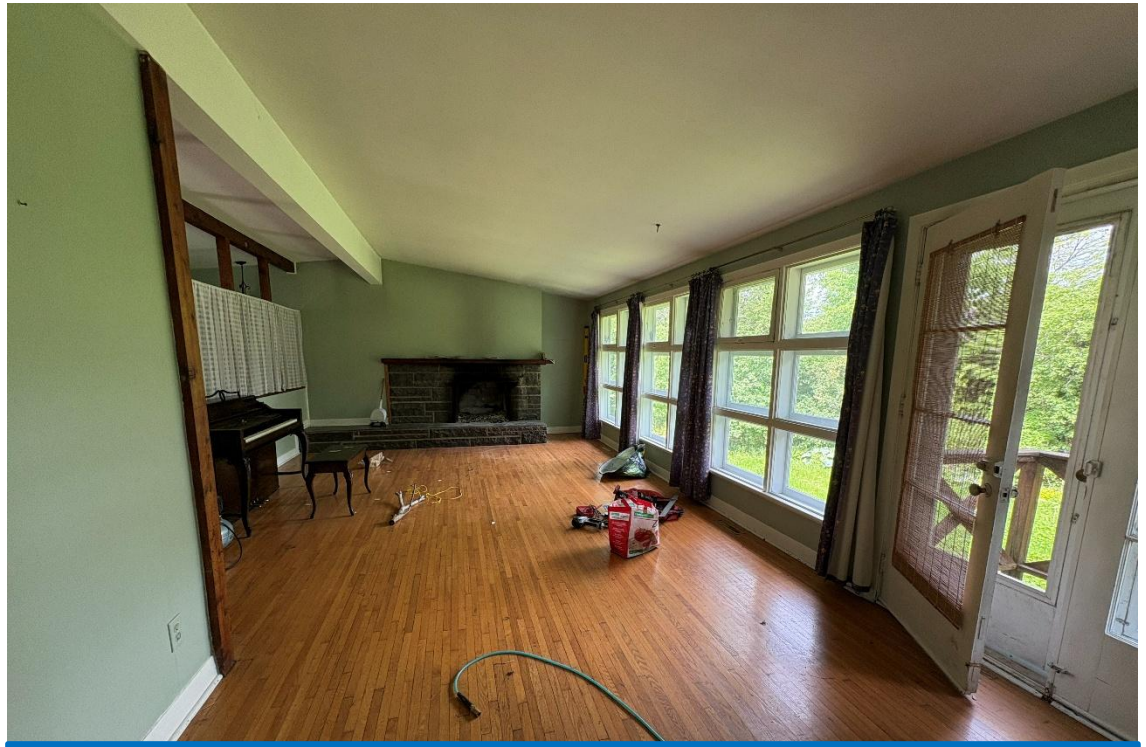
Accès au sous-sol via l'extérieur / Exterior access to basement from outside



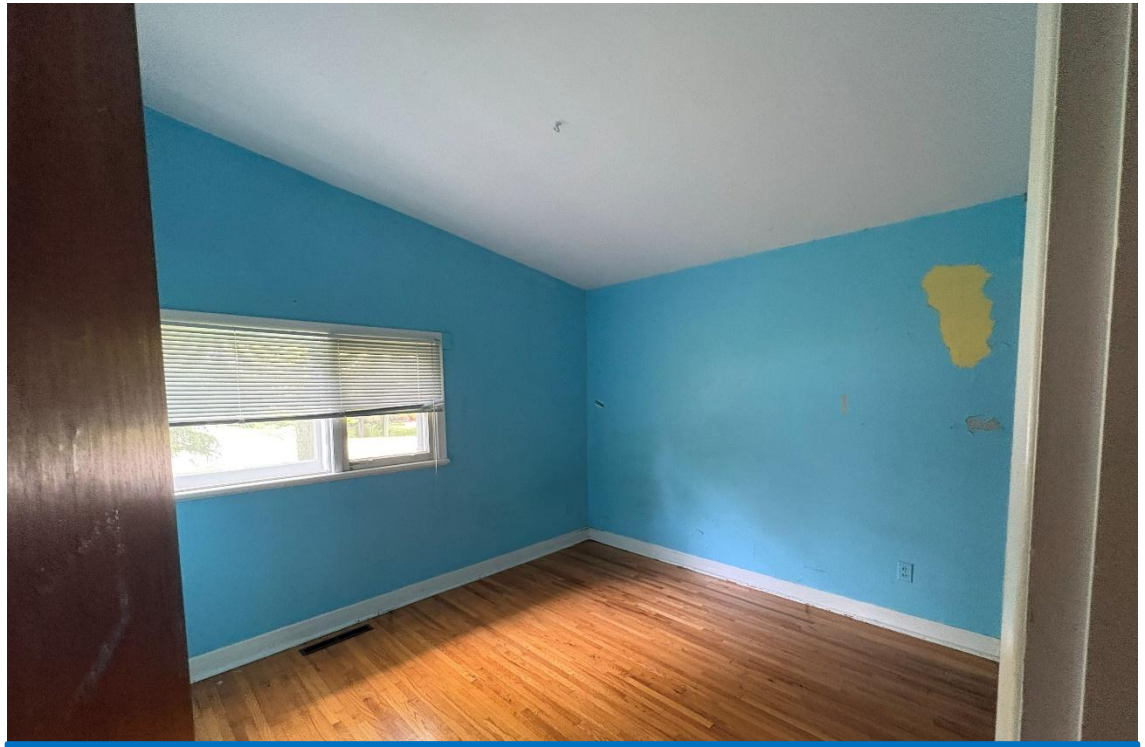
Fenêtres en bois / Wood windows

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

Baie-D'Urfé

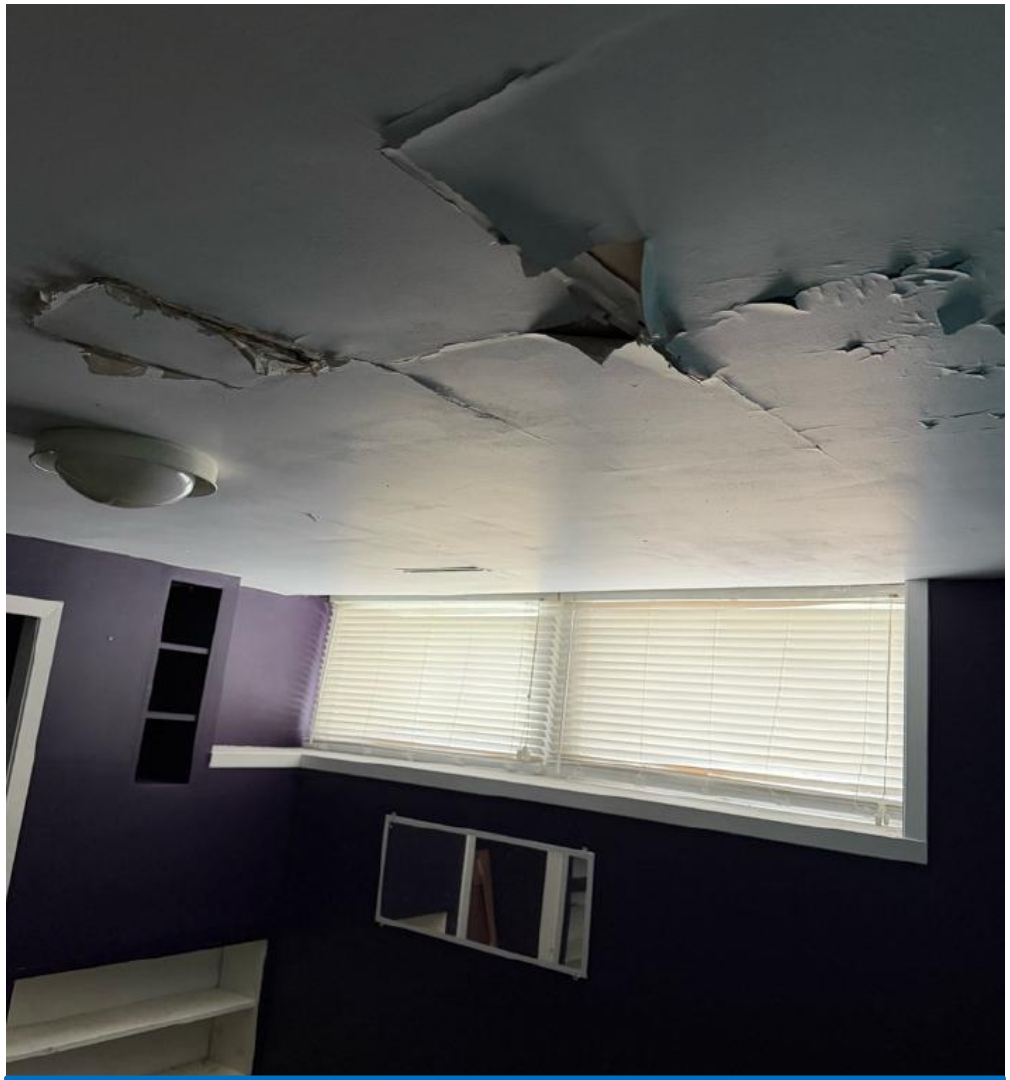


Salon / Living room



Chambre / Bedroom

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



Effets de l’humidité excessive / Effects of excessive humidity

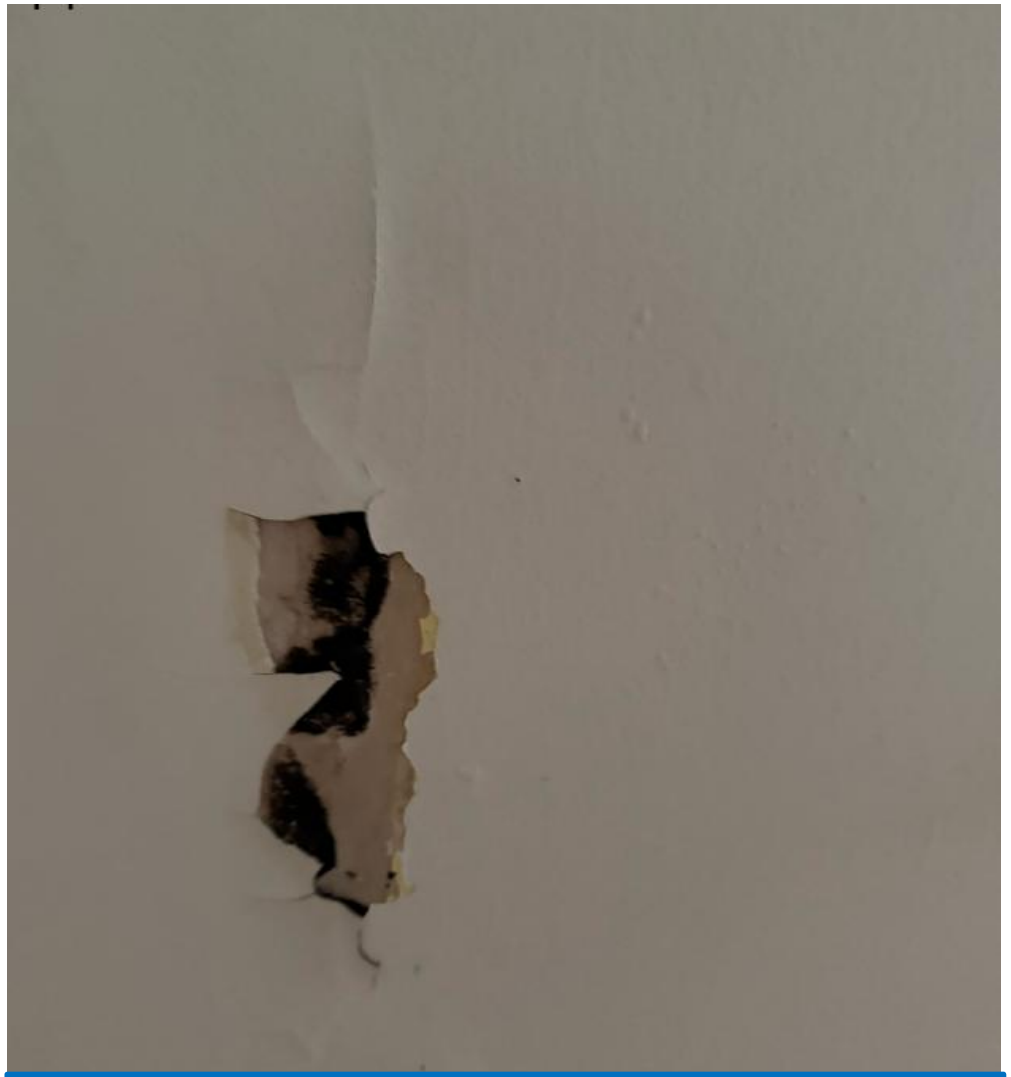


Moisissure sur les éléments structuraux / Mold on structural elements

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



Fondation en bloc de béton / Fondation in concrete blocks



Moisissure à l’intérieur des murs / Mold inside walls

Historique et occupation de l'immeuble / History and occupancy of the building	
1959	**Construction de l'immeuble** / Building construction
2024	**Vente de la maison au propriétaire actuel.** / The house has been sold to the present owner.
2025	**La bâtiment devient inhabité** / The building becomes uninhabited.

PROJET DE REMPLACEMENT
/ REPLACEMENT PROJECT

Description

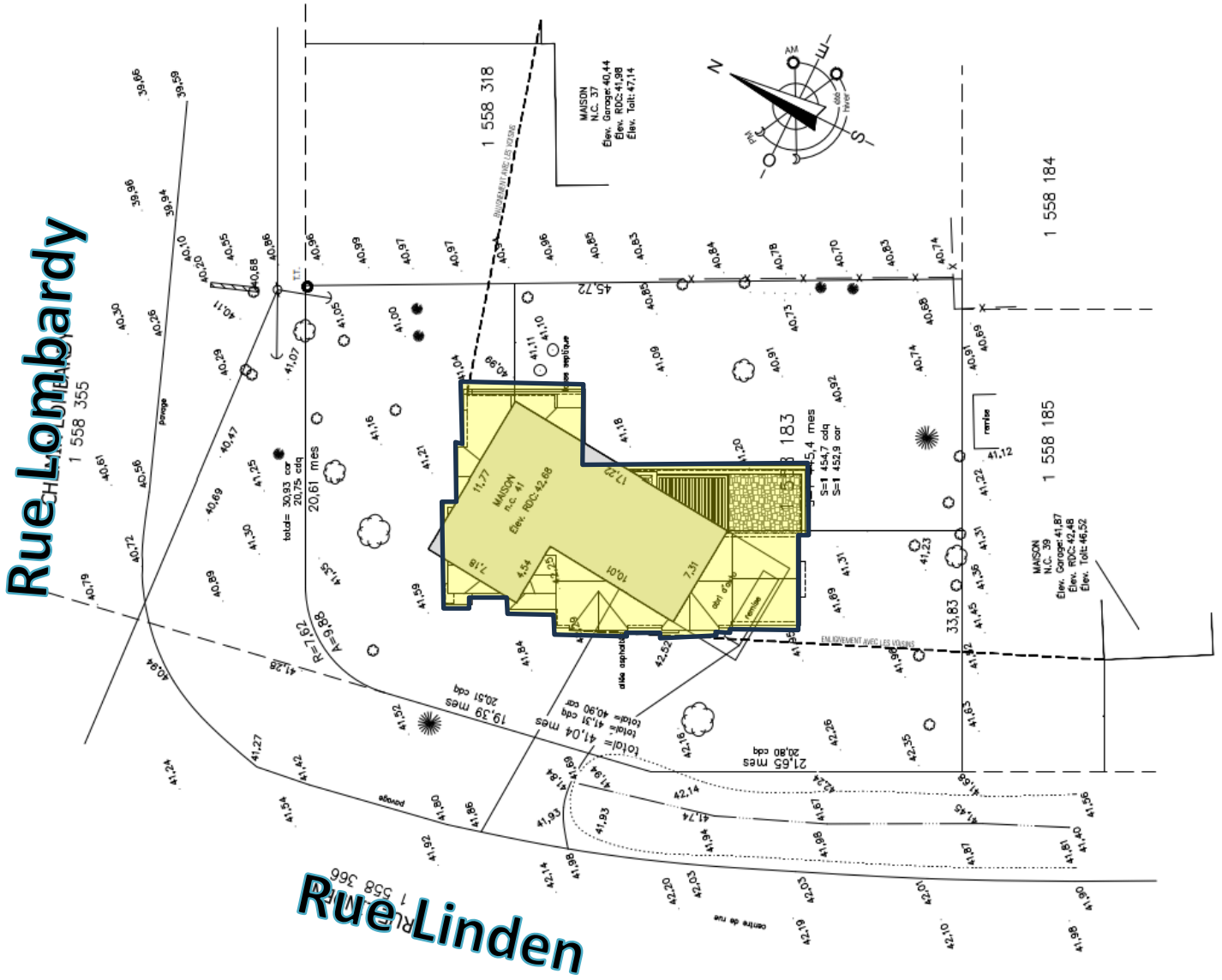
- **Immeuble résidentiel unifamilial /** Single family dwelling
- **Bâtiment de deux étages avec plusieurs pignons /**
  Two-storey building with multiple gabled roof elements
- **Revêtement en pierre et bois avec et toiture en bardeau d'asphalte /**
  Stone and wood siding with asphalt shingles as roofing
- **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 jardins de pluie et tranchée drainante proposée /** A project designed to minimize drainage impacts through the use of rain gardens and a subsurface drain
- **Aménagement de terrain qui met en valeur les arbres à grand déploiement** / Site development that highlights and values large canopy trees
- **Projet favorisant une matérialité durable** / Project promoting durable materials

Normes réglementaires pour la zone H-17 /
Normative regulations for zone H-17

Usages / Uses	**H17**
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



Projet de remplacement: Élévations / Replacement project: Elevations

Baie-D'Urfé



Vue de la rue Linden / View from Linden street

Projet de remplacement: Élévations / Replacement project: Elevations

Baie-D'Urfé



Vue de la cour arrière / View from the backyard

Projet de remplacement: Élévations / Replacement project: Elevations

Baie-D'Urfé



Vue de la rue Linden / View from Linden street

Projet de remplacement: Élévations / Replacement project: Elevations

Baie-D'Urfé



Vue de la rue Lombardy / View from Lombardy street



Vue latérale / Side view

Projet de remplacement: Élévations / Replacement project: Elevations

Baie-D'Urfé



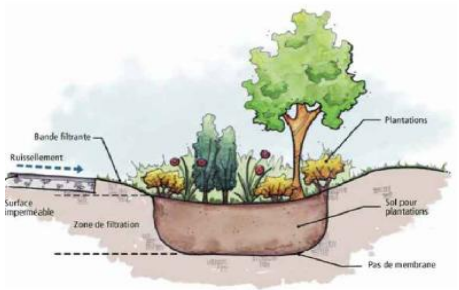
Vue arrière / Back view

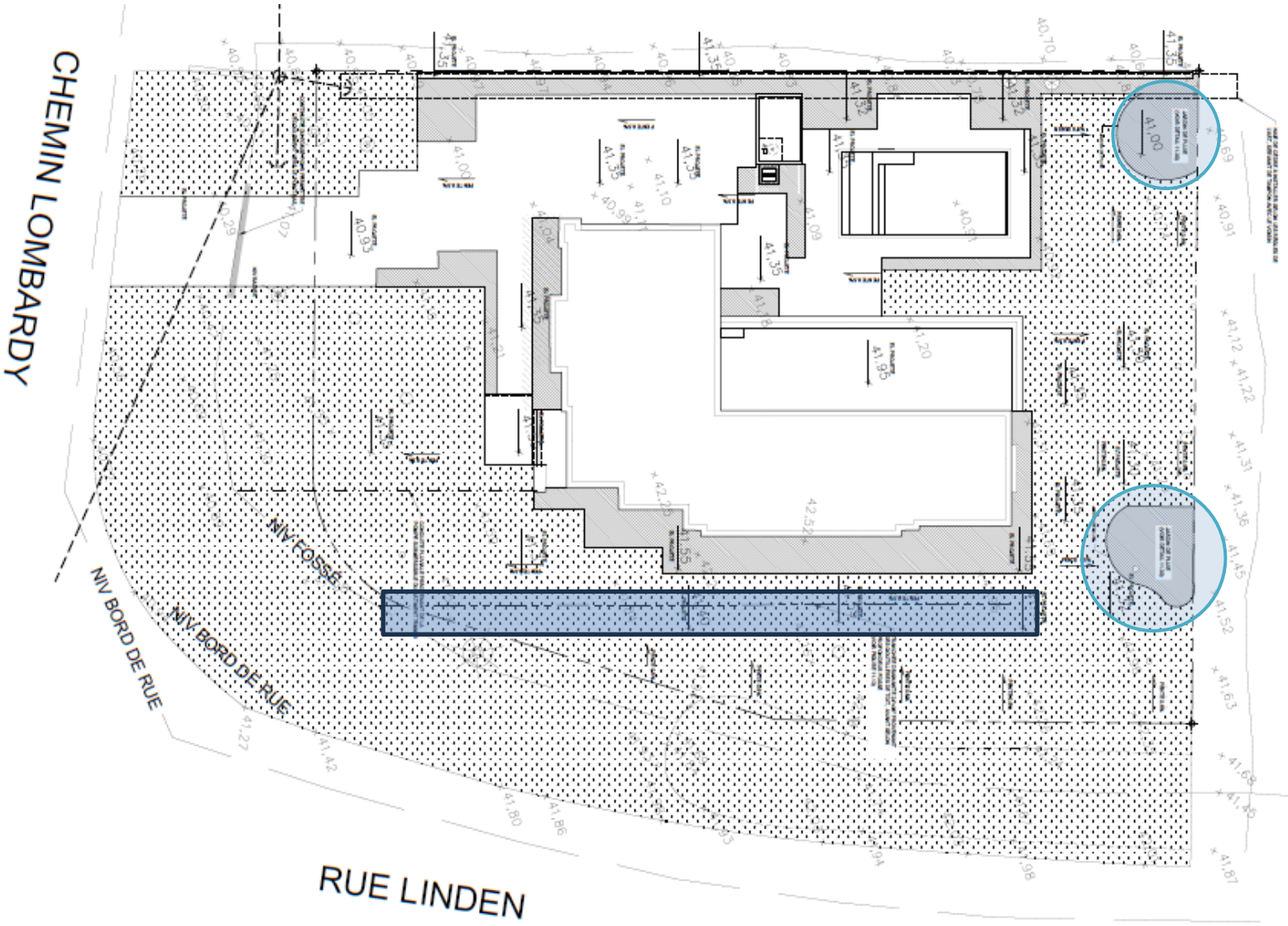
Projet de remplacement: Drainage / Replacement project: Drainage

Jardin de pluie proposé/
Proposed rain garden

Tranchée drainante/
Subsurface drain

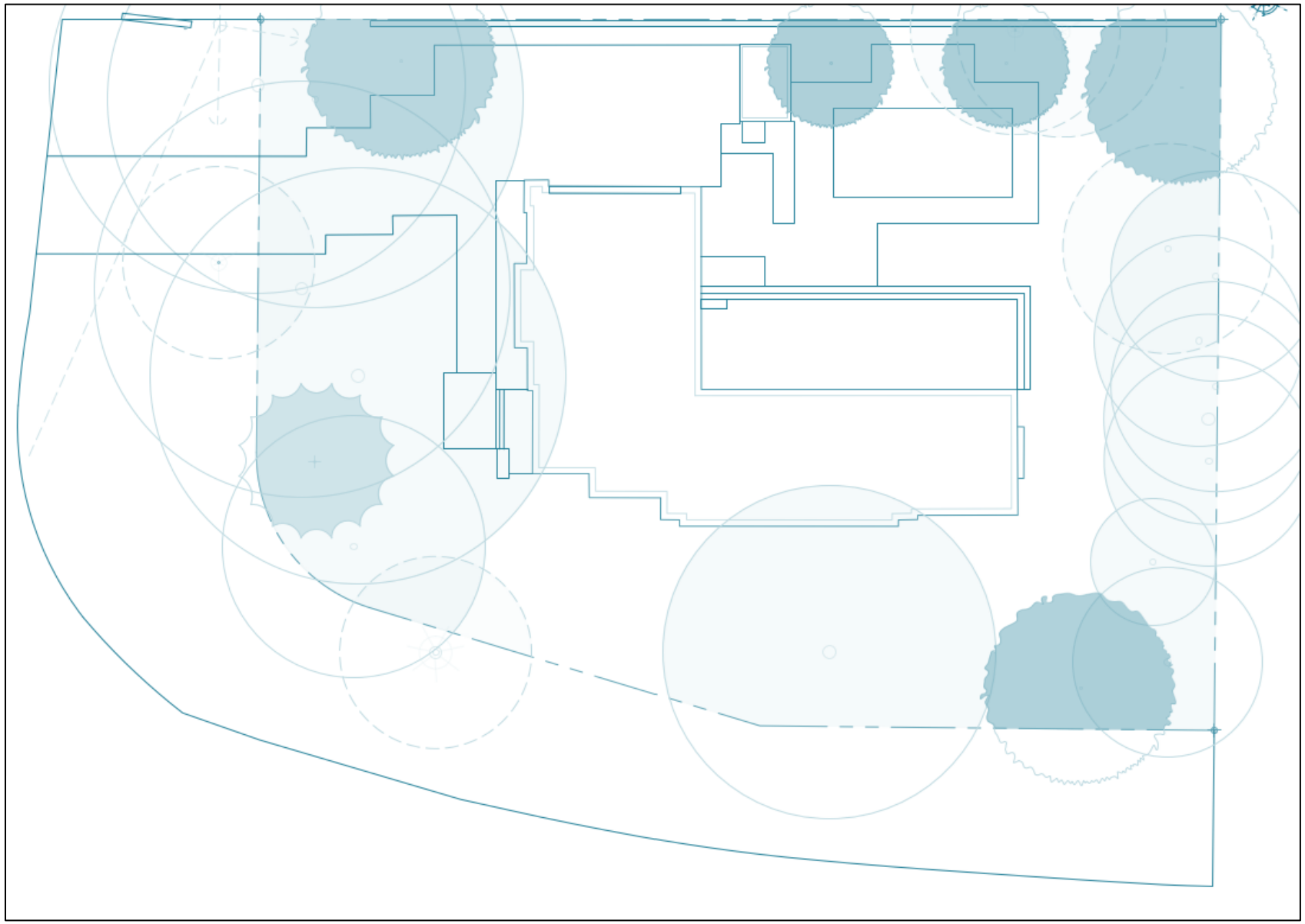






Projet de remplacement: Canopée / Replacement project: Canopy

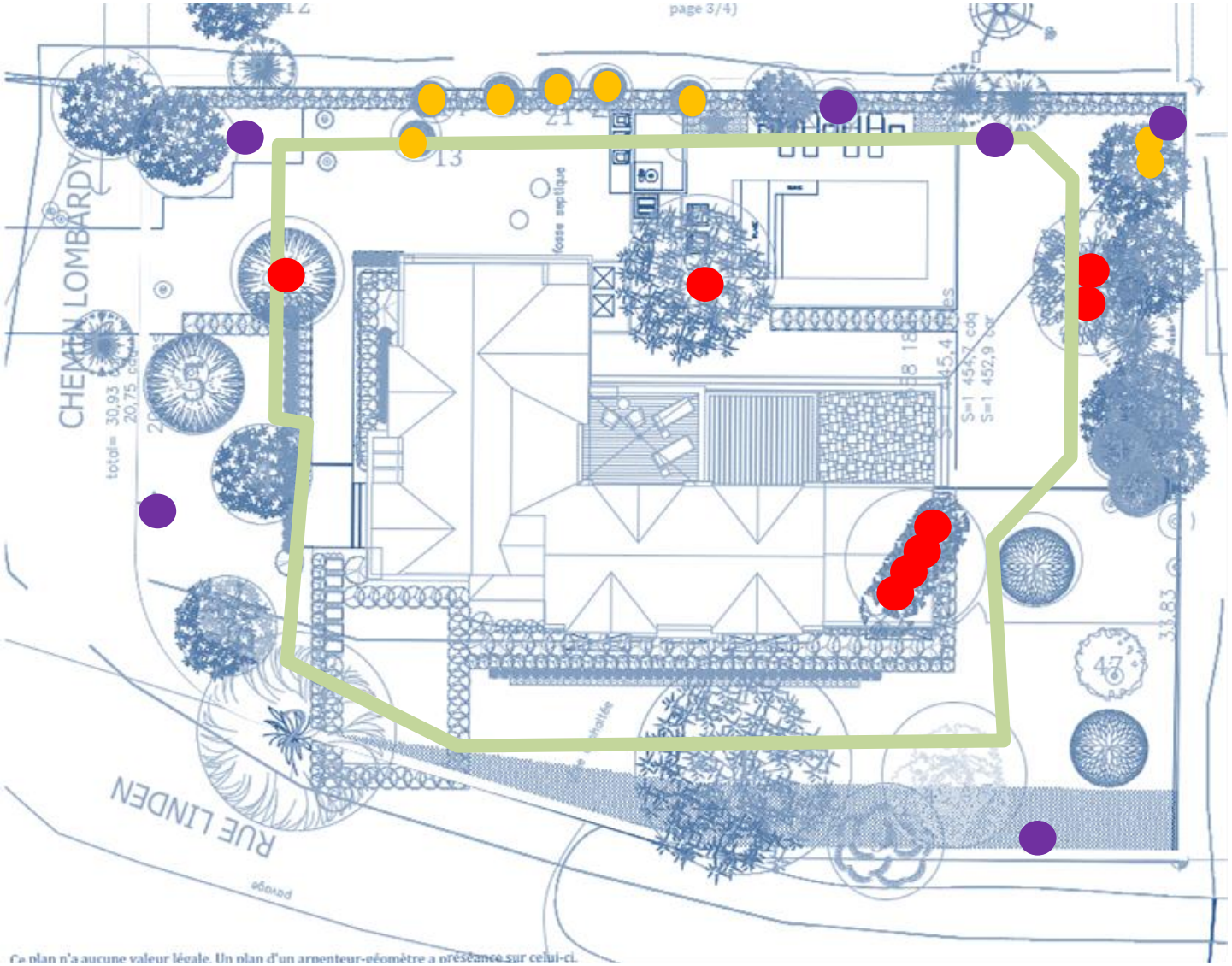
Baie-D'Urfé



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 **13**
- Abattage d'arbre pour projet de construction / Tree felling due to construction project **11**
- Nouvel Arbre / New Tree **6**
- Zone de protection pour arbres / Tree protection zone



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

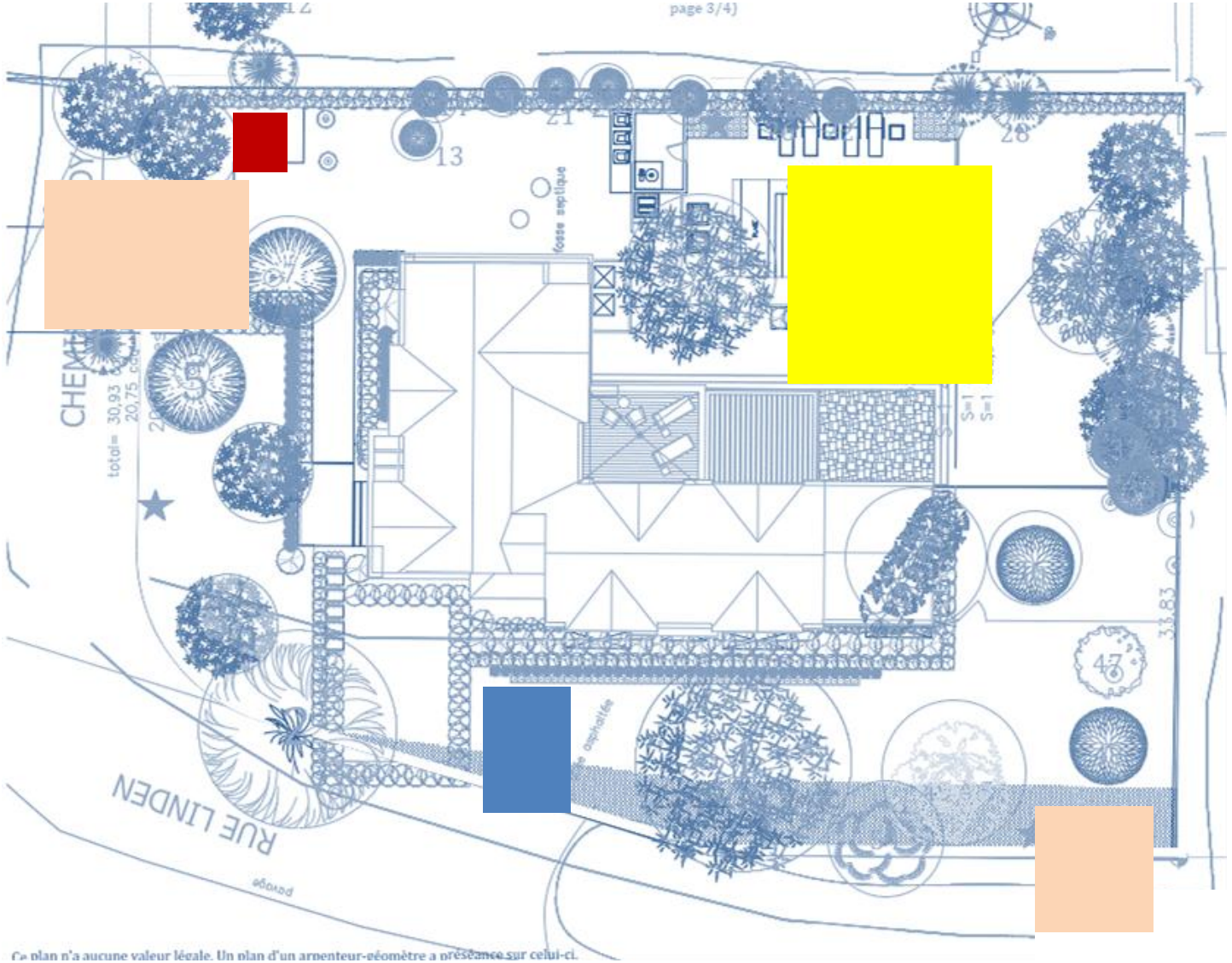
Baie-D'Urfé

Toilette / Toilet

Zone d'entreposage / Storage zone

Conteneur / Container

Livraison et stationnement /
Delivery and parking



Rappel de la 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 41 Linden.

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 41 Linden.

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	**La fondation est composée de blocs de béton et est à la fin de sa vie utile. Les réparations requises sont si importantes qu'elles équivalent à son remplacement complet. La réparation n'est pas considérée comme une option viable. Retirer la fondation et en couler une nouvelle impliquerait de lever la maison, ce qui est trop risqué pour la structure existante /** The foundation is constructed of concrete blocks and has reached the end of its useful life. The repairs required are so extensive that they are equivalent to a complete replacement of the foundation. As such, repair is not considered a viable option. Removing the existing foundation and pouring a new one would require lifting the house, which poses an excessive risk to the integrity of the existing structure.
Structure / Structure	**La poutre centrale de support a besoin de renforcement ou un remplacement complet. De la moisissure affecte des composantes structurelles de telle sorte que leur capacité portante en sont compromises. La structure générale ne peut être réparée pour assurer une performance structurelle à long terme /** The central support beam requires reinforcement or complete replacement. Mold has affected structural components to the extent that their load-bearing capacity has been compromised. The overall structure cannot be adequately repaired to ensure long-term structural performance.
Revêtement extérieur / Exterior siding	**Isolation insuffisante voir absente, et fin de vie utile des matériaux /** Insulation is inadequate or absent in certain areas, and the materials have reached the end of their service life.
Toiture / Roof	**Signes importants d'infiltration d'eau et de moisissures /** Significant signs of water infiltration and mold.
Autres éléments / Other elements	**Condensation importante à l'intérieur des murs résultant à la présence sévère de moisissures. Les différents matériaux sont en majorités tous affectés et en dégradation /** Significant condensation within the walls has led to extensive mold contamination. Most building materials are affected and have experienced substantial deterioration.

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 215% 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 215% of the existing building's value	954 000$
Reconstruire la même maison à neuf / Rebuilt the same home as new:	920 000$
Le projet prévu / Proposed project:	930 000$
Évaluation municipale actuelle du bâtiment / Actual municipal evaluation of the building:	442 200$

Impact environnemental / Environmental impact

- La démolition du bâtiment entraînerait la production de déchets de construction et de démolition importante. Cela s'explique, car presque l'entièreté des matériaux sont contaminés par la moisissure. Il est donc impossible de les recycler.
- 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 plus importante des matériaux existants.

- The demolition of the building would generate a significant amount of construction and demolition waste. This is due to the fact that nearly all of the building materials are contaminated with mold, making recycling impracticable.
- 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 various structural elements. In this context, a restoration would also involve the replacement of a substantial proportion of the existing materials.
- In light of the information available on file, the environmental impact associated with demolition (as opposed to restoration) can be considered moderate. Demolition would result in the typical environmental effects associated with such work, and there is no evidence to suggest that a restoration would preserve a significantly 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 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

