

Comité de demolition
Demoltion committee

2026-10-07

2026-173
Construction neuve (remplacement d'un bâtiment existant)
Programme de réutilisation du sol dégagé (Règlement de démolition)
New Construction (replacement of an existing building)
Program for the Reuse of the Cleared Site (Demolition By-law)

79 Somerset

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;

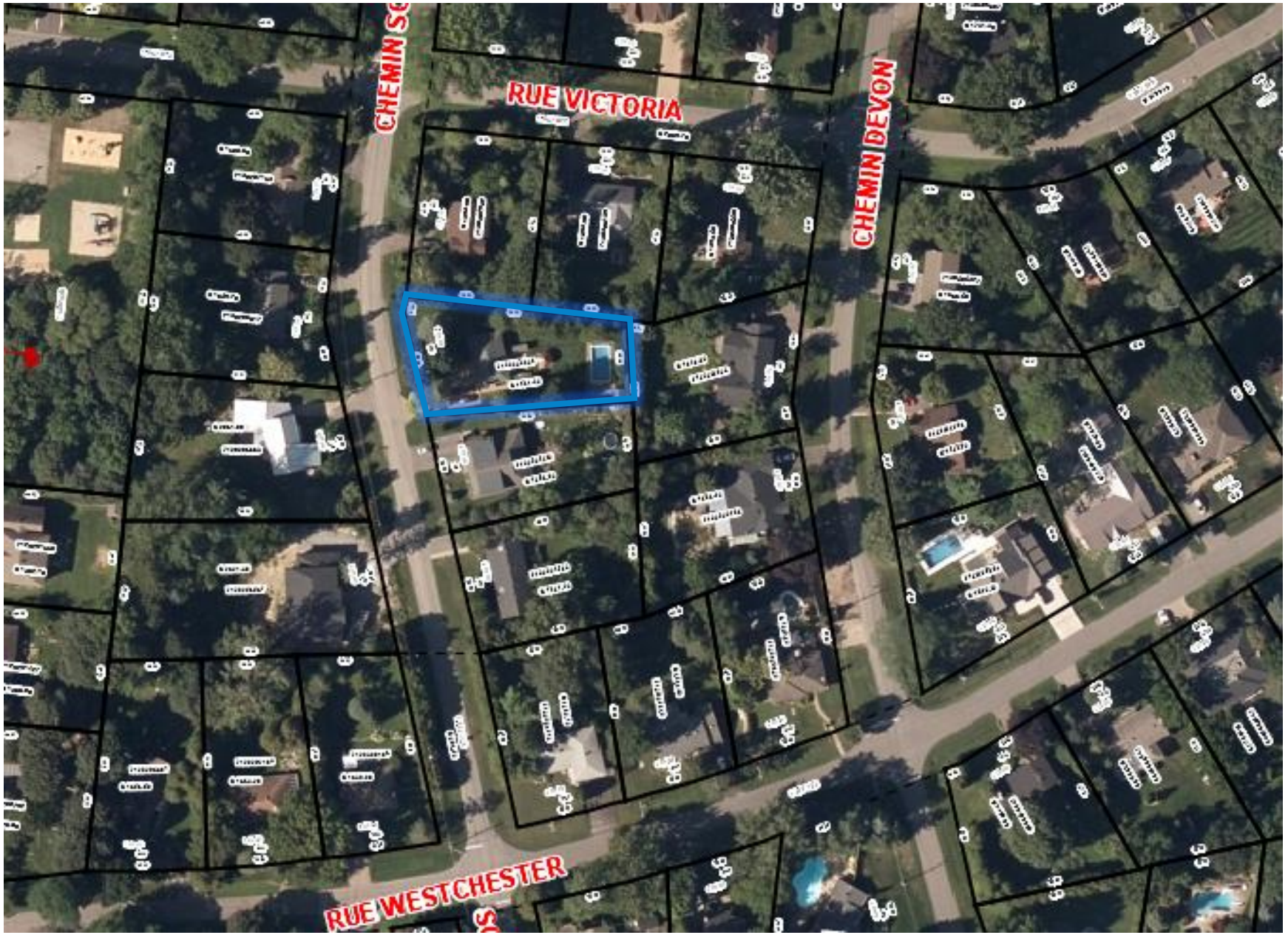
13. The extent to which it represents a specific architectural movement;

14. Its contribution to preserving a group of buildings.

MISE EN CONTEXTE / CONTEXT

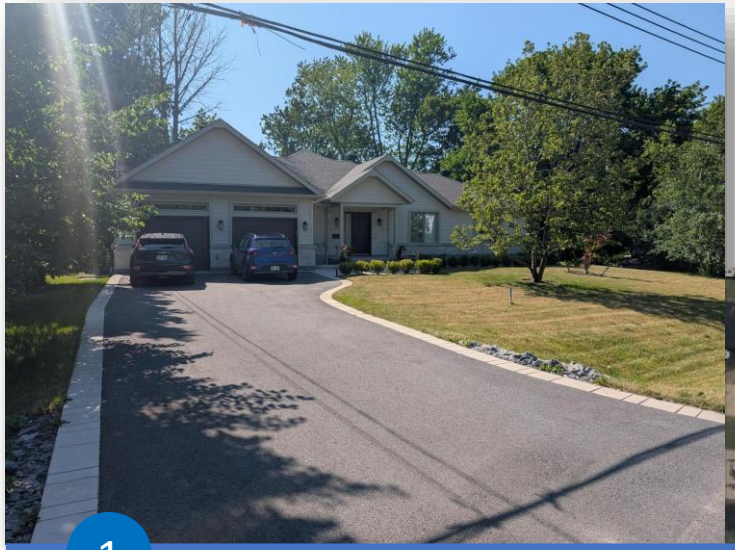
EMPLACEMENT DU SITE / SITE LOCATION

Baie-D'Urfé



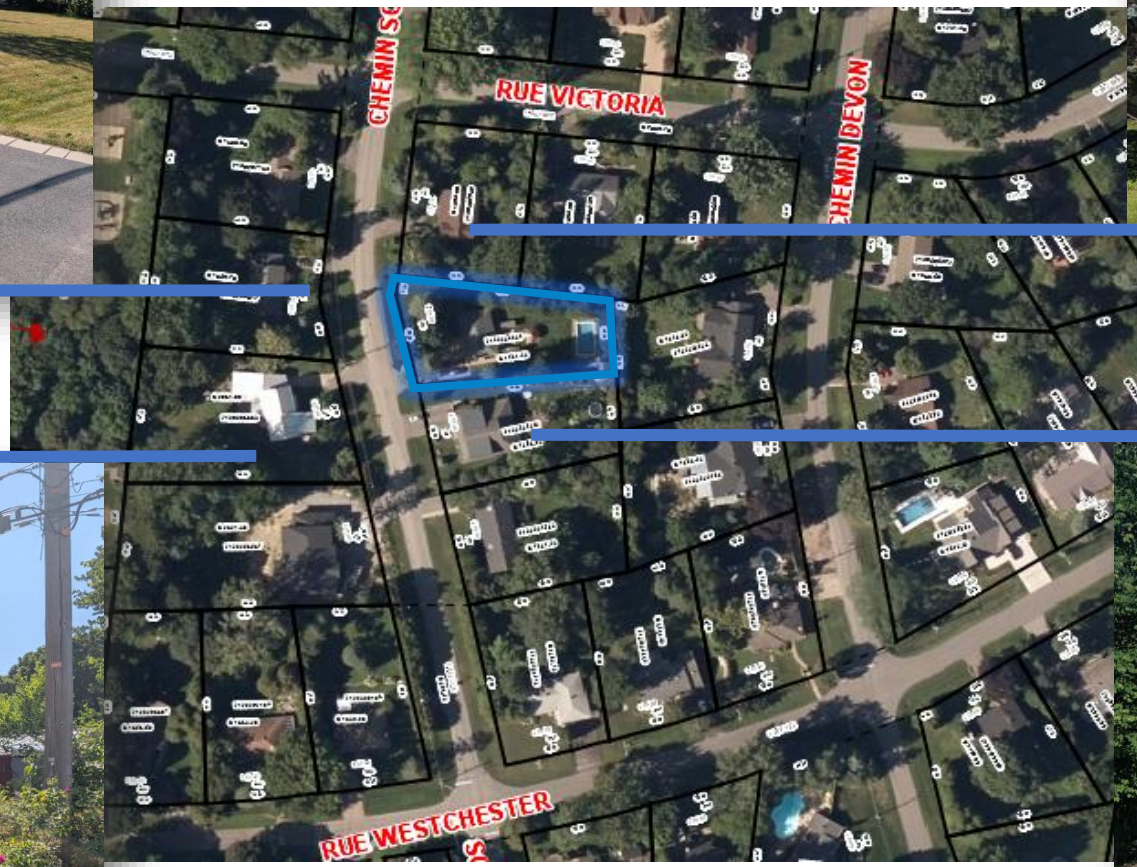
PROPRIÉTÉS ADJACENTES / ADJACENT PROPERTIES

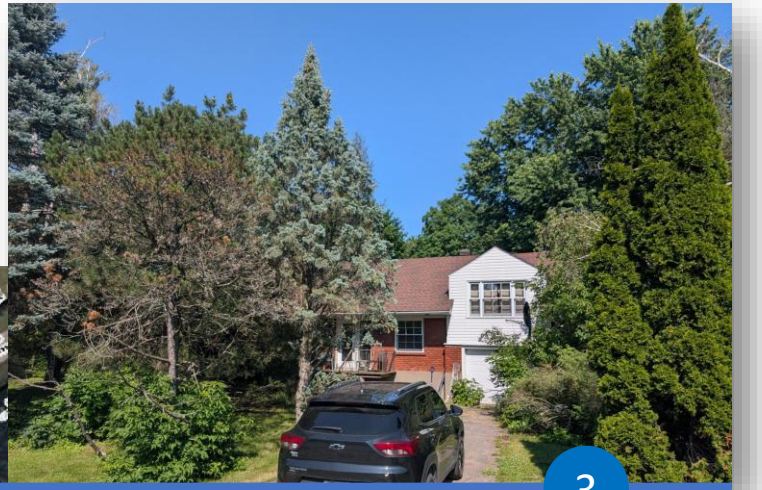
Baie-D'Urfé



1

80 Somerset





3

81 Somerset

2



78 Somerset

4



77 Somerset



Vue en avant / Front view



Vue en avant / Front view



Vue en arrière / Rear view



Bâtiment original/ Original Building

PROJET DE REMPLACEMENT / REPLACEMENT PROJECT



Description

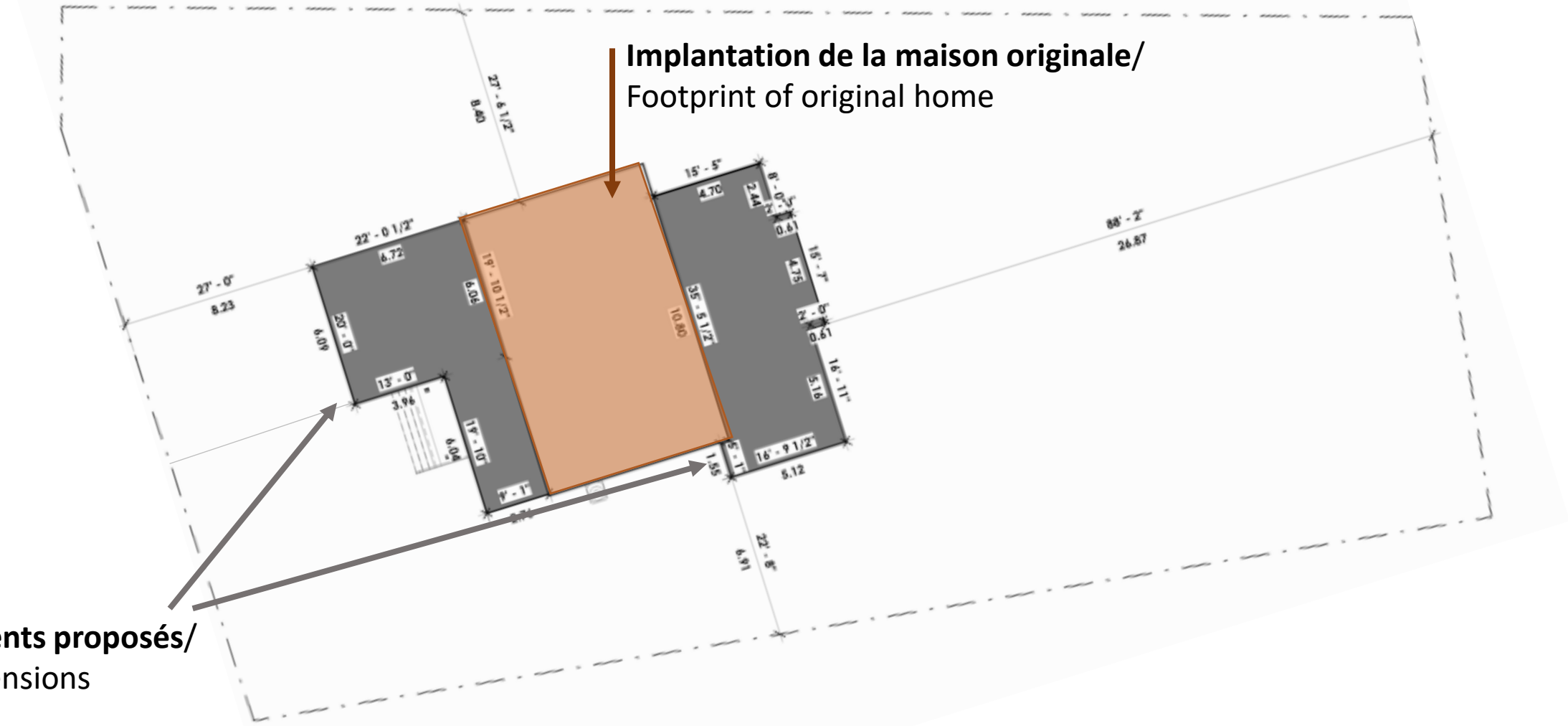
- Immeuble résidentiel unifamilial / Single family dwelling
- Typologie de la maison proposée chalet de type bungalow /
  Proposed house typology: bungalow-style house
- Revêtement en bois, et toiture en bardeaux d'asphalte/ Wood siding with an asphalt shingle roof
- Projet en concordance avec la protection du ciel étoilé /
  Project compliant with dark-sky protection principles
- Projet soucieux des impacts du drainage avec trois jardins de pluies /
  Project designed to minimize drainage impacts, incorporating three rain gardens
- Aménagement de terrain qui respecte les critères de la canopée /
  Landscape design that respects the criteria of tree canopy
- Projet qui conserve le cachet de la maison orginale / Project that preserves the character of the original house.

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



Projet de remplacement: Élévations / Replacement project: Elevations

Baie-D'Urfé



Projet de remplacement: Élévations / Replacement project: Elevations

Baie-D'Urfé

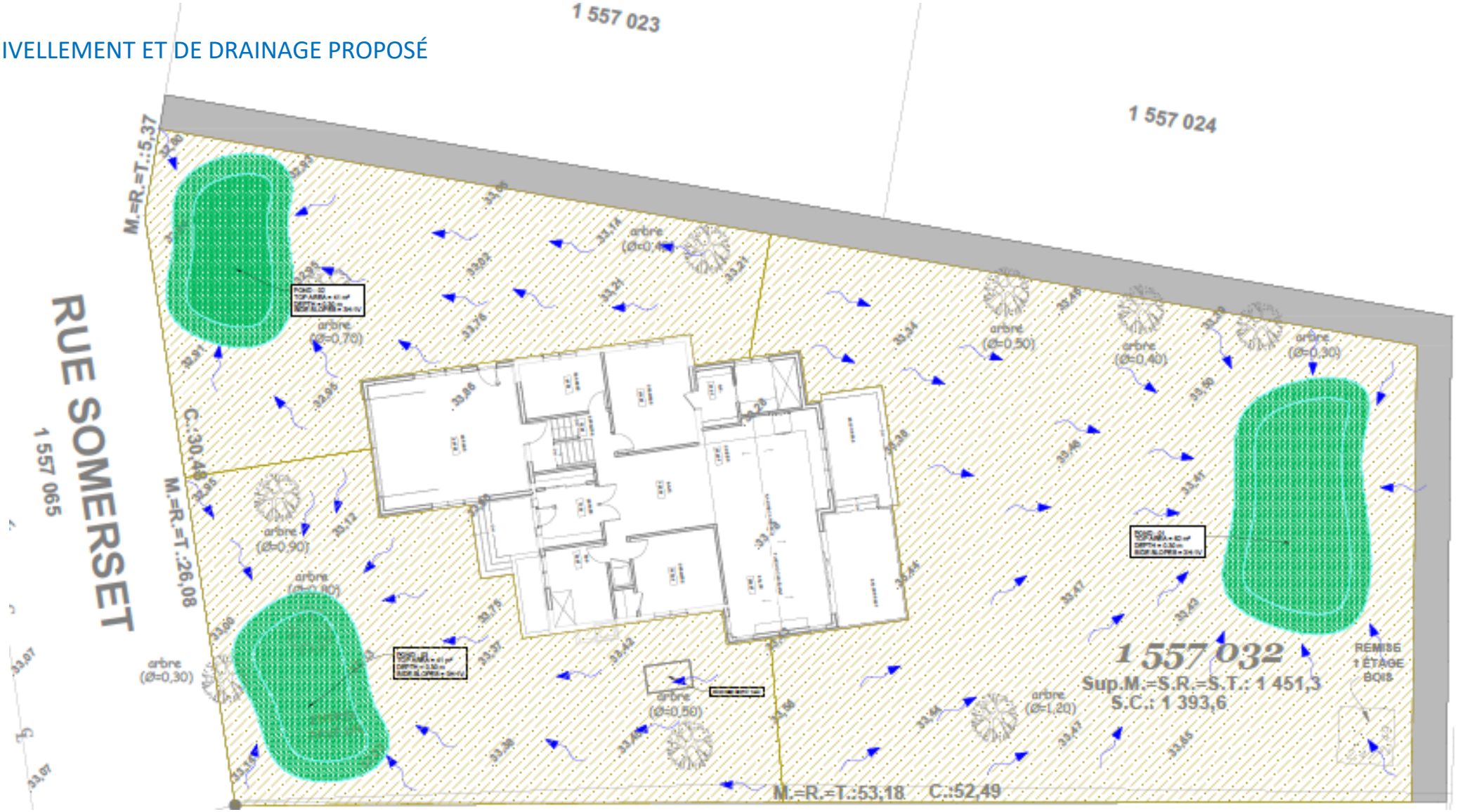




Projet de remplacement: Élévations / Replacement project: Elevations



PLAN DE NIVELLEMENT ET DE DRAINAGE PROPOSÉ



Projet de remplacement: Canopée / Replacement project: Canopy

Baie-D'Urfé

LÉGENDE

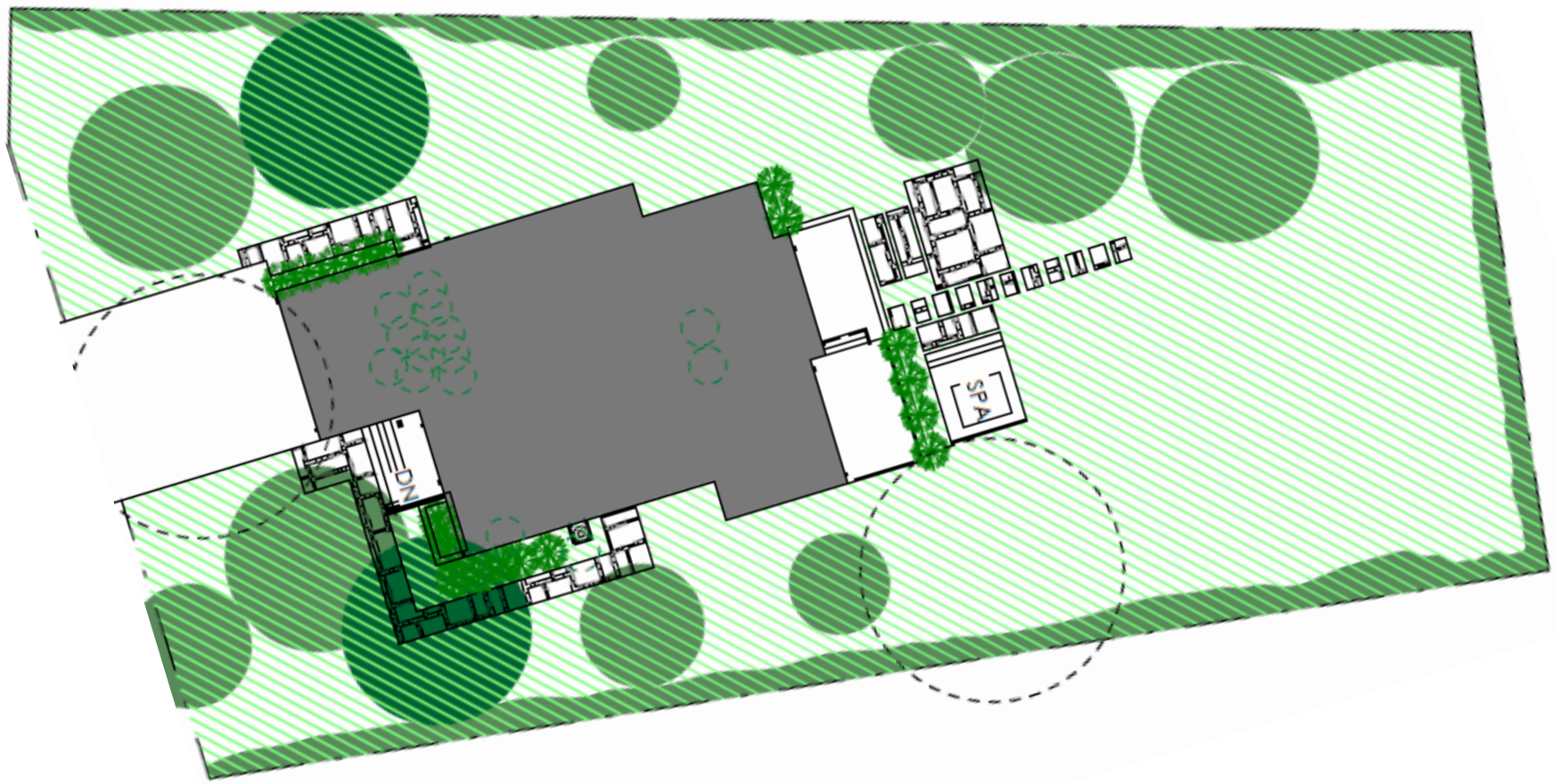
ESPACE GAZONNÉ

VÉGÉTATIONS

VÉGÉTATION À RETIRER

ARBRES CONTRIBUANT AU RATIO DE CANOPÉ

NOUVEAU ARBRES: ÉRABLE CANADIEN



CALCUL RATIO DE CANOPÉE DU COUR AVANT

44.42%

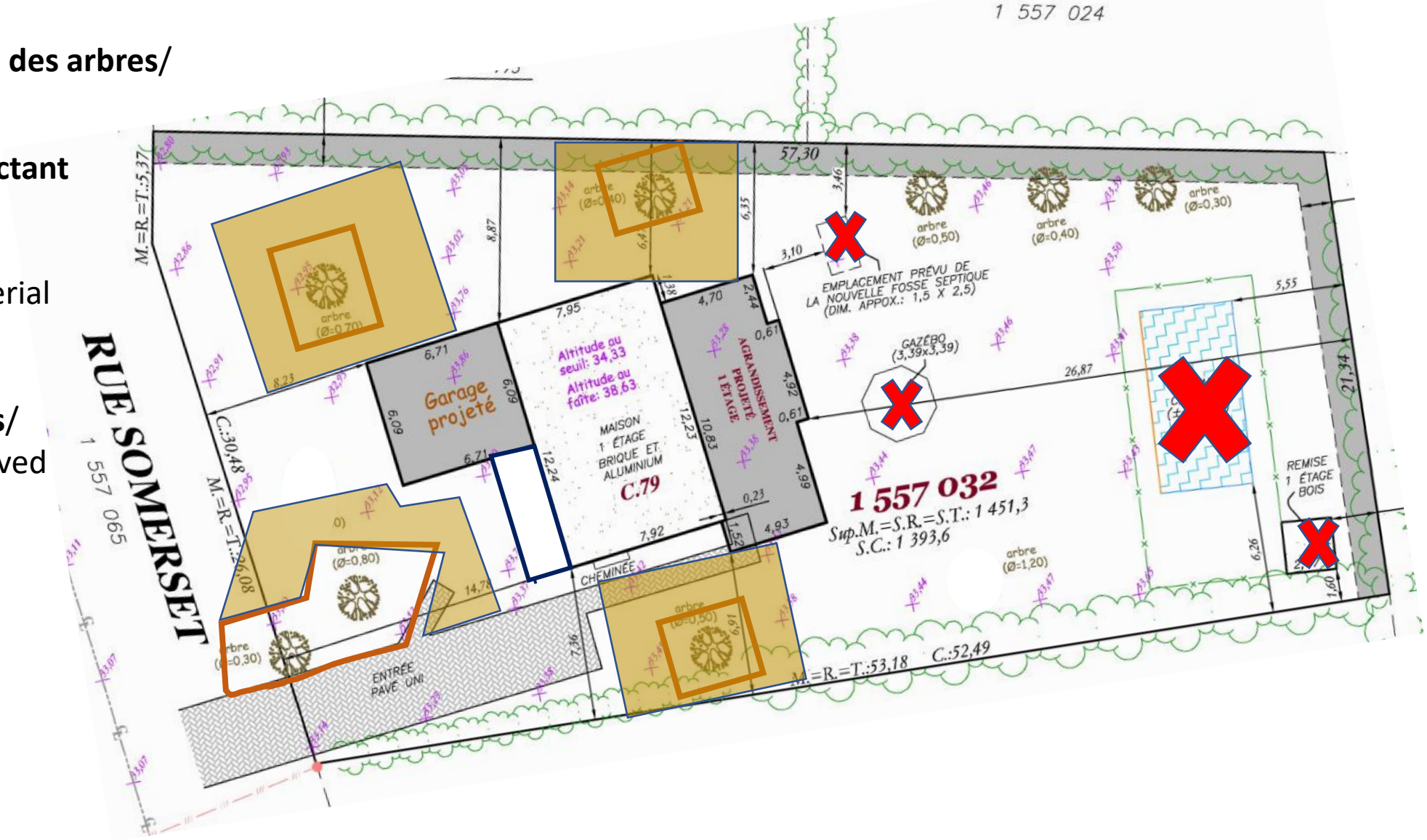
CALCUL RATIO DE CANOPÉE DU LOT TOTAL

31.33%

Clôture de protection des arbres/
Tree protection fence

Matériau non compactant Pour protection des racines/
Non compacting material
For root protection

Structures déjà retirées/
Structure already removed



Considérant la proximité des arbres avec le bâtiment et le besoin d'espace afin de pouvoir procéder à la construction, il est impossible d'installer que des clôtures de protection autour de la zone de protection racinaire des arbres près de la maison. Les mesures de protection vont donc se faire en deux parties. Soit une partie de la zone racinaire protégée avec une clôture rigide et le restant de la zone racinaire non protégée par clôture sera préventivement protégée grâce à du matériau non compactant (sable) étendu au sol sur une épaisseur de 30cm afin de prévenir la compaction du sol. Tout cela en respect avec les exigences de protection des arbres tels qu'exigés au règlement de zonage 1110.
Le sable au sol sera donc installé en respect avec le calcul de 12 fois le diamètre du tronc de l'arbre.
Les accès au chantier et les zones d'entreposage se feront via l'ancienne allée de stationnement (toujours en place) et via la nouvelle allée de stationnement.

Considering the proximity of the trees to the building and the space required to carry out the construction work, it is not feasible to install protective fencing around the entire Tree Protection Zone (TPZ) of the trees located near the house. Consequently, the tree protection measures will be implemented in two parts. A portion of the Tree Protection Zone will be enclosed with rigid protective fencing, while the remaining unfenced portion of the Tree Protection Zone will be protected by placing a 300 mm layer of non-compacting material (sand) over the ground surface to prevent soil compaction. These measures comply with the tree protection requirements set out in Zoning By-law No. 1110.
The sand layer will be installed in accordance with the required Tree Protection Zone, calculated as 12 times the diameter of the tree trunk.
Site access and material storage areas will be limited to the existing driveway (which will remain in place) and the new driveway.

Rappel de la resolution du conseil municipal

Le 14 août 2026, recommendation favorable par le CCU pour ce projet;

Le 8 septembre 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 79 Somerset.

Reminder of the municipal council resolution

On August 14, 2026, the TPAC issued a favorable recommendation for this project;

On September 8, 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 79 Somerset.

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