



**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BAIE-D'URFÉ**

**RÈGLEMENT DE CONTRÔLE
INTÉRIMAIRE NO. 1084
DE BAIE-D'URFÉ VISANT À INTERDIRE
LA DÉMOLITION DES BÂTIMENTS
PRINCIPAUX AU SEIN DU SECTEUR
VISÉ**

Lors de la séance extraordinaire du conseil municipal de la Ville de Baie-D'Urfé, tenue à l'auditorium du centre Whiteside Taylor, situé au 20551, chemin Lakeshore, et via télédiffusion sur le site web de la Ville, le 16 décembre 2022 à 11h30 et à laquelle assistaient :

Mairesse – Mayor

Les conseillers - Councillors

ATTENDU QUE la Ville a amorcé la modification de son plan et de ses règlements d'urbanisme conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A19.1);

ATTENDU QUE l'intégration de projets de démolition et de reconstruction a été identifié comme problématique;

ATTENDU QU'en vertu des articles 109.1 et suivants et 110.1 et suivants de ladite *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville peut se prévaloir des dispositions relatives au contrôle intérimaire lorsqu'elle a commencé un processus de modification de son plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE, conformément au principe de précaution, un règlement de contrôle intérimaire est nécessaire pour que la Ville puisse effectuer les études, les analyses, la planification et l'établissement d'un cadre réglementaire garantissant une qualité de vie à ses citoyens;

ATTENDU QUE le Conseil désire adopter un règlement de contrôle intérimaire pour exercer ou moduler un effet de gel sur l'aménagement et le développement de certaines parties du territoire durant le processus de révision de ces outils réglementaires;

ATTENDU QUE, conformément aux articles susmentionnés de la *Loi sur l'aménagement*

**CANADA
PROVINCE OF QUEBEC
TOWN OF BAIE-D'URFÉ**

**INTERIM CONTROL BY-LAW
NO. 1084 OF BAIE-D'URFÉ AIMED AT
PROHIBITING DEMOLITION OF MAIN
BUILDINGS WITHIN THE TARGET
SECTOR**

At a special meeting of the Municipal Council of the Town of Baie-D'Urfé, held at the Whiteside Taylor Centre's auditorium, located at 20551 Lakeshore Road, and broadcasted on the Town's website, on December 16, 2022, at 11:30 a.m. at which were present:

Heidi Ektvedt

Brigitte Chartrand
Nadia Bissada
Stephen Gruber
Tom Thompson
Tony Brown
Wanda Lowensteyn

WHEREAS the Town has undertaken the modification of its Planning program and regulations in accordance with the provisions of the *Act respecting land use planning and development* (RLRQ, c. A-19.1);

WHEREAS the integration of demolition and reconstruction projects has been identified as problematic;

WHEREAS pursuant to sections 109.1 and following and 110.1 and following of the said *Act respecting land use planning and development*, the Town may avail itself of the provisions relating to interim control when it began a process of modifying its Planning program;

WHEREAS, in accordance with the precautionary principle, an interim control by-law is necessary for the Town to proceed with studies, analyses, planning and the establishment of a regulatory framework guaranteeing the quality of life for its citizens;

WHEREAS the Council wishes to adopt an interim control by-law to exercise and modulate a freeze effect on the planning and development of certain parts of the territory during the revision process of the said regulatory tools;

WHEREAS, in accordance with the abovementioned sections of the *Act respecting land use planning and*



et l'urbanisme, la Ville peut interdire les démolitions;

ATTENDU QUE la Ville a adopté une vision stratégique en 2021;

ATTENDU QUE la conservation du milieu bâti est un des éléments clés pour implanter cette vision;

ATTENDU QUE le processus de modification en cours et la révision qui s'amorce sont l'occasion de définir notre compréhension de l'intégration de tout nouveau développement résidentiel en fonction des attributs existants de la Ville;

ATTENDU QUE certaines caractéristiques des milieux pourraient être substantiellement modifiées, et cela d'une façon parfois irréversible, et ce, conformément aux règlements actuellement en vigueur;

ATTENDU QUE le Conseil estime qu'il est prudent d'introduire cette mesure de contrôle public susmentionné ;

ATTENDU QUE l'imposition d'un contrôle intérimaire accorde au Conseil l'espace et la liberté de poursuivre sereinement la discussion en vue de présenter une nouvelle vision d'aménagement ayant comme objectifs d'optimiser l'adhésion citoyenne;

ATTENDU QUE les principaux objectifs de la modification et de la révision du plan d'urbanisme et des règlements sont les suivants :

- Revoir les grands axes de la vision d'aménagement soutenant le plan d'urbanisme et s'assurer que ces derniers soient en cohérence avec les caractéristiques significatives du territoire et de la capacité de support du milieu;

- Revoir les orientations, les objectifs et les moyens à mettre en œuvre permettant de soutenir une densification résidentielle qui répond aux besoins de loger la population tout en respectant les caractéristiques générales du milieu;

- S'assurer que la résilience et l'adaptation aux changements climatiques guident la planification et la réalisation des grands projets de requalification urbaine qui se substituent progressivement à certaines composantes vieillissantes du territoire ou certaines composantes non adaptées aux nouvelles réalités économiques se profilant dans divers secteurs d'activités;

development, the Town may prohibit demolitions;

WHEREAS the Town has adopted a strategic vision in 2021;

WHEREAS the conservation of the built environment is one of the key elements to implement this vision;

WHEREAS the ongoing modification and the upcoming revision processes are an opportunity to further refine our understanding of how to integrate any new residential development within the existing character of the Town;

WHEREAS certain environmental characteristics could be altered considerably, sometimes irreversibly, and in accordance with the regulations currently in force;

WHEREAS the Council deems it prudent to introduce this above-mentioned public control measure;

WHEREAS the imposition of interim control grants Council the space and freedom to calmly pursue the discussion to present a new planning vision with the objective of optimizing citizen support;

WHEREAS the main objectives of the modification and the revision of the Planning Program and planning by-laws are the following:

- Review the vision and development guidelines in the Planning Program and ensure that they are consistent with the unique character of the territory and capacity of the milieu;

- Review the orientations, objectives and means of implementation in order to support the housing needs of the population while respecting the general characteristics of the environment.

- Ensure that resilience and climate change adaptation guide the planning and implementation of new residential homes that gradually replace certain aging components of the environment or components that are poorly adapted to new economic realities and trends;



ATTENDU que le processus de réflexion n'est pas complété et que le Conseil souhaite se donner le temps et les moyens nécessaires pour le poursuivre sans compromettre sa capacité à réorienter le développement à mettre en œuvre dans le secteur résidentiel;

WHEREAS the reflection process is not completed and the Council wishes to give itself the time and the means necessary to pursue it without compromising its ability to reorient the development of the residential sector;

ATTENDU QU'une résolution de contrôle intérimaire a été adoptée le 11 octobre 2022;

WHEREAS an interim control resolution was adopted on October 11, 2022;

ATTENDU QU'un règlement de contrôle intérimaire doit être adopté dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivants l'adoption de ladite résolution de contrôle intérimaire;

WHEREAS an interim control by-law must be adopted within ninety (90) days following the adoption of the said interim control resolution;

ATTENDU QU'un avis de motion pour la présentation de ce projet de règlement a été donné par le conseiller Gruber à une séance ordinaire du conseil tenue le 11 octobre 2022;

WHEREAS a notice of motion for the presentation of this draft by-law was given by Councilor Gruber at a regular Council meeting held on October 11, 2022;

ATTENDU QUE le conseiller Brown a indiqué la portée du projet du présent règlement à la séance ordinaire du Conseil tenue le 13 décembre 2022;

WHEREAS Councillor Brown mentioned the object of the draft of this by-law at the regular Council meeting held on December 13, 2022;

ATTENDU QUE le projet du présent règlement a été déposé à la séance ordinaire du Conseil tenue le 13 décembre 2022;

WHEREAS the draft of this by-law was filed at the regular Council meeting held on December 13, 2022;

ATTENDU QUE copie de ce règlement a été remise à chaque membre du Conseil avant la présente séance et que tous les membres du Conseil présents ont déclaré l'avoir lu et ainsi, renoncer à sa lecture;

WHEREAS copy of this by-law was given to each member of the Council prior to this meeting and all members of Council present declared having read it and thus, forego its reading;

QUE le *Règlement no. 1084* soit et est, par les présentes, adopté; et

THAT *By-law no. 1084* is and is hereby adopted; and

QU'il soit statué et décrété comme suit :

THAT it be ruled and decreed as follows:

ARTICLE 1

SECTION 1

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de contrôle intérimaire* » et le numéro 1084.

This by-law shall be entitled "*Interim Control By-law*" and number 1084.

ARTICLE 2

SECTION 2

Le présent règlement abroge la résolution de contrôle intérimaire intitulée « Adoption d'une résolution de contrôle intérimaire » portant le numéro 2022-10-211 en vigueur depuis le 11 octobre 2022.

This by-law repeals the interim control resolution entitled "Adoption of an interim control resolution" bearing the number 2022-10-211 in force since October 11, 2022.



ARTICLE 3

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toute personne, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Baie-D'Urfé.

SECTION 3

This by-law, the provisions of which apply to any person, apply to the whole territory of the Town of Baie-D'Urfé.

ARTICLE 4

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

SECTION 4

Compliance with this by-law does not exempt anyone from the obligation to comply with any other provincial or federal government statute or regulation or any other municipal by-law applicable thereto.

ARTICLE 5

Le document suivant est annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante :

L'annexe « 1 », intitulé « Secteur d'application du *Règlement de contrôle intérimaire no. 1084* ».

SECTION 5

The following document is annexed to this by-law as an integral part thereof:

Appendix "1", entitled "Enforcement Area of *Interim Control by-law no. 1084*".

ARTICLE 6

Le Conseil déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon que, si une partie du règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

SECTION 6

The Council hereby declares that it adopts this by-law article by article, and paragraph by paragraph in such a way that, if any part of the present by-law were to be declared null and void and without effect by a court, such decision would have no effect on the other parts of the by-law, except where the meaning and scope of the by-law or any of its provisions would be altered or modified.

ARTICLE 7

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil.

SECTION 7

The administration and enforcement of this by-law shall be entrusted to any person hereinafter referred to as "designated officer" by resolution of the Council.



ARTICLE 8

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats no. 878*.

SECTION 8

The powers of the designated officer are set out in the *Permits and Certificates By-law No. 878*.

ARTICLE 9

Les interventions assujetties au présent règlement sont les suivantes :

- Tout projet de démolition d'un bâtiment principal situé au sein du secteur identifié comme « Secteur d'application du Règlement de contrôle intérimaire », tel qu'illustré à la carte de l'annexe 1 du présent règlement.

SECTION 9

The interventions subject to this by-law are as follows:

- Any project to demolish a main building located within the area identified as the "Area of application of the Interim Control By-law", as shown on the map in Appendix 1 of the present by-law.

ARTICLE 10

Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale.

2. La disposition la plus restrictive prévaut.

3. À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

- L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
- L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
- Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

SECTION 10

Where two (2) standards or provisions of this by-law apply to a use, building, land or other object governed by this by-law, the following rules apply:

1. The particular standard or provision takes precedence over the general provision;

2. The more restrictive provision prevails.

3. Unless the context indicates otherwise, it is agreed that:

- The use of the verb "DUTY" indicates an absolute obligation;
- The use of the verb "MAY" indicates an optional meaning, except in the expression "MAY NOT" which means "SHALL NOT";
- The word "ANYONE" includes any natural or legal person.

The plans, appendix, tables, graphs and symbols and any form of expression other than the text proper and contained in this Regulation shall form an integral part thereof for all purposes and of law. In the event of a contradiction between a table, graph and text, the data in the table or graph shall prevail.



Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

The dimensions, areas and other measures set out in the Regulations are expressed in units of the international system.

ARTICLE 11

SECTION 11

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribuent les présentes définitions.

Unless expressly stated otherwise or unless the context indicates a different meaning, expressions, terms and words have the meaning and application ascribed to them by these definitions.

Si une expression, un terme ou un mot est défini autrement au sein de la réglementation municipale en vigueur, les définitions du présent règlement ont préséance.

If an expression, a term or a word is otherwise defined in the municipal by-law in force, the definitions in this by-law shall prevail.

BÂTIMENT PRINCIPAL :

MAIN BUILDING:

Construction, érigée ou non sur place, ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter des personnes, des animaux ou des objets, dans laquelle s'exerce l'utilisation principale ou les utilisations principales du terrain sur lequel ledit bâtiment est implanté.

Construction, whether or not erected on site, having a roof supported on walls or columns and intended to house persons, animals or objects, in which the principal use or uses of the land on which the said building is located is exercised.

Démolition :

Demolition:

Sont considérés comme démolitions :

Are considered as demolitions:

1. Le fait de raser, abattre ou autrement détruire tout ou partie d'un bâtiment, sauf pour procéder au remplacement de fenêtres, portes ou revêtement de murs extérieurs existants;
2. Le démantèlement, la destruction, l'enlèvement, le levage ou le déplacement de la structure du toit d'un bâtiment principal sur 50 % ou plus de la superficie au sol dudit bâtiment, même si les solives du plafond restent en place;
3. Le démantèlement, la destruction, l'enlèvement, le levage ou le déplacement de plus de 20% en mesure linéaire des murs porteurs extérieurs ou intérieurs d'un bâtiment autre qu'un bâtiment accessoire;
4. Le déplacement d'un bâtiment principal en dehors de la Ville de Baie-D'Urfé ainsi que tout déplacement d'un bâtiment principal à l'extérieur du terrain sur lequel il était érigé.

1. Razing, knocking down or otherwise destroying all or part of a building, except to replace existing windows, doors or exterior wall cladding;
2. The dismantling, destruction, removal, lifting or relocation of the roof structure of a main building over 50% or more of the floor area of that building, even if the ceiling joists remain in place;
3. The dismantling, destruction, removal, lifting or displacement of more than 20% in linear measurement of the exterior or interior load-bearing walls of a building other than an accessory building;
4. The relocation of a main building outside the Town of Baie-D'Urfé as well as any relocation of a main building outside the land on which it was erected.



SINISTRE :

Évènement fortuit entraînant la destruction totale ou partielle d'un bâtiment, entraînant la perte de 50% ou plus de la valeur du bâtiment au jour précédent le sinistre, attestée par un évaluateur agréé. À des fins d'interprétation, la désuétude ou le mauvais état d'un bâtiment ne sont pas considérés comme un sinistre.

DISASTER:

Fortuitous event resulting in the total or partial destruction of a building, resulting in the loss of 50% or more of the value of the building on the day preceding the loss, attested by a certified appraiser. For interpretative purposes, obsolescence or poor condition of a building is not considered a disaster.

ARTICLE 12

SECTION 12

À l'intérieur du secteur d'application du *Règlement de contrôle intérimaire* identifié à la carte de l'annexe 1 du présent règlement, est interdit tout projet de démolition d'un bâtiment principal, à l'exception des situations suivantes :

Within the area of application of the *Interim Control* by-law identified on the map in Appendix 1 of the present by-law, any project to demolish a main building is prohibited, except in the following situations:

1. À la suite d'un sinistre;
2. Afin de se conformer à un jugement final rendu par un tribunal compétent;
3. Lorsque commandée par un fonctionnaire désigné ou toute personne autorisée par le Conseil dans les cas où le bâtiment est dans un état tel qu'il peut mettre en danger des personnes ;
4. En vertu des articles 1.5 b) du *Règlement no. 875* ou 1.5 c) du *Règlement no. 877* ;
5. Lorsque qu'un bâtiment a été construit, agrandi ou modifié à l'encontre de tout règlement municipal.

1. Following a disaster;
2. To comply with a final judgment rendered by a court of competent jurisdiction;
3. When ordered by a designated officer or any person authorized by the Council in cases where the building is in such a condition that it may endanger persons;
4. Under Articles 1.5 b) of *By-law no. 875* or 1.5 c) of *By-law no. 877*;
5. When a building has been constructed, enlarged or altered contrary to any municipal by-law.

ARTICLE 13

SECTION 13

Tel que prévu à l'article 148.0.22 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans autorisation ou à l'encontre des conditions d'autorisation prévues au présent règlement est passible des amendes suivantes :

As provided for in section 148.0.22 of the *Act respecting land use planning and development*, any person who demolishes or causes to be demolished an immovable without authorization or contrary to the conditions of authorization provided for in this By-law is liable to the following fines:

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	10 000 \$	250 000 \$	20 000 \$	250 000 \$
Cas de récidive	20 000 \$	250 000 \$	40 000 \$	250 000 \$

	Natural person		Legal person	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
First fine	10 000 \$	250 000 \$	20 000 \$	250 000 \$
Subsequent offence	20 000 \$	250 000 \$	40 000 \$	250 000 \$

Dans le cas de la démolition, par une personne morale, d'un immeuble cité

In the case of the demolition by a legal person of an immovable



conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi, l'amende maximale est fixée à 1 140 000 \$.

De plus, advenant la démolition d'un immeuble sans autorisation ou à l'encontre des conditions d'autorisation du présent règlement, le contrevenant doit reconstituer l'immeuble démoli dans sa forme originale dans les délais fixés par le Conseil.

Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le Conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais au propriétaire. Ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain où était situé l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du *Code civil du Québec* (R.L.R.Q. c. CCQ-1991); ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus. Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de procédure pénale du Québec* (R.L.R.Q., c. C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées ou parties de journée constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec* (R.L.R.Q., c. C-25.1).

recognized in accordance with the *Cultural Heritage Act* (chapter P-9.002) or located on a heritage site recognized in accordance with that Act, the maximum fine is fixed at \$1,140,000.

In addition, in the event of the demolition of an immovable without authorization or contrary to the conditions of authorization of the present by-law, the offender must restore the demolished immovable in its original form within the time fixed by the Council.

If the work is not completed within the prescribed time, the Council may have the work carried out and recover the costs from the owner. The costs constitute a prior claim on the land where the immovable was located, of the same nature and with the same rank as the claims described in paragraph 5 of article 2651 of the *Civil Code of Québec* (CQLR c. CCQ-1991); the costs are secured by a legal hypothec on the land.

In all cases, the costs of the lawsuit are extra. The time limits for the payment of fines and costs imposed under this section and the consequences of failure to pay such fines and costs within the prescribed time are established in accordance with the *Code of Penal Procedure of Québec* (R.L.R.Q., c. C-25.1).

If an offence lasts for more than one day, the offence committed on each day or part of a day constitutes a separate offence and the penalties prescribed for each offence may be imposed for each day during which the offence continues, in accordance with this section.

The time limits for the payment of fines and costs imposed under this Regulation, and the consequences of failure to pay such fines and costs within the prescribed time are established in accordance with the *Code of Penal Procedure of Québec*, (R.S.Q., c. C-25.1).



ARTICLE 14

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Heidi Ektvedt
Mairesse / Mayor

SECTION 14

This Regulation comes into force in accordance with the Law.

Myriam Léger
Greffière / Town Clerk

Avis de motion	11 octobre 2022
Dépôt du projet du règlement	13 décembre 2022
Adoption du règlement	16 décembre 2022
Entrée en vigueur	21 décembre 2022

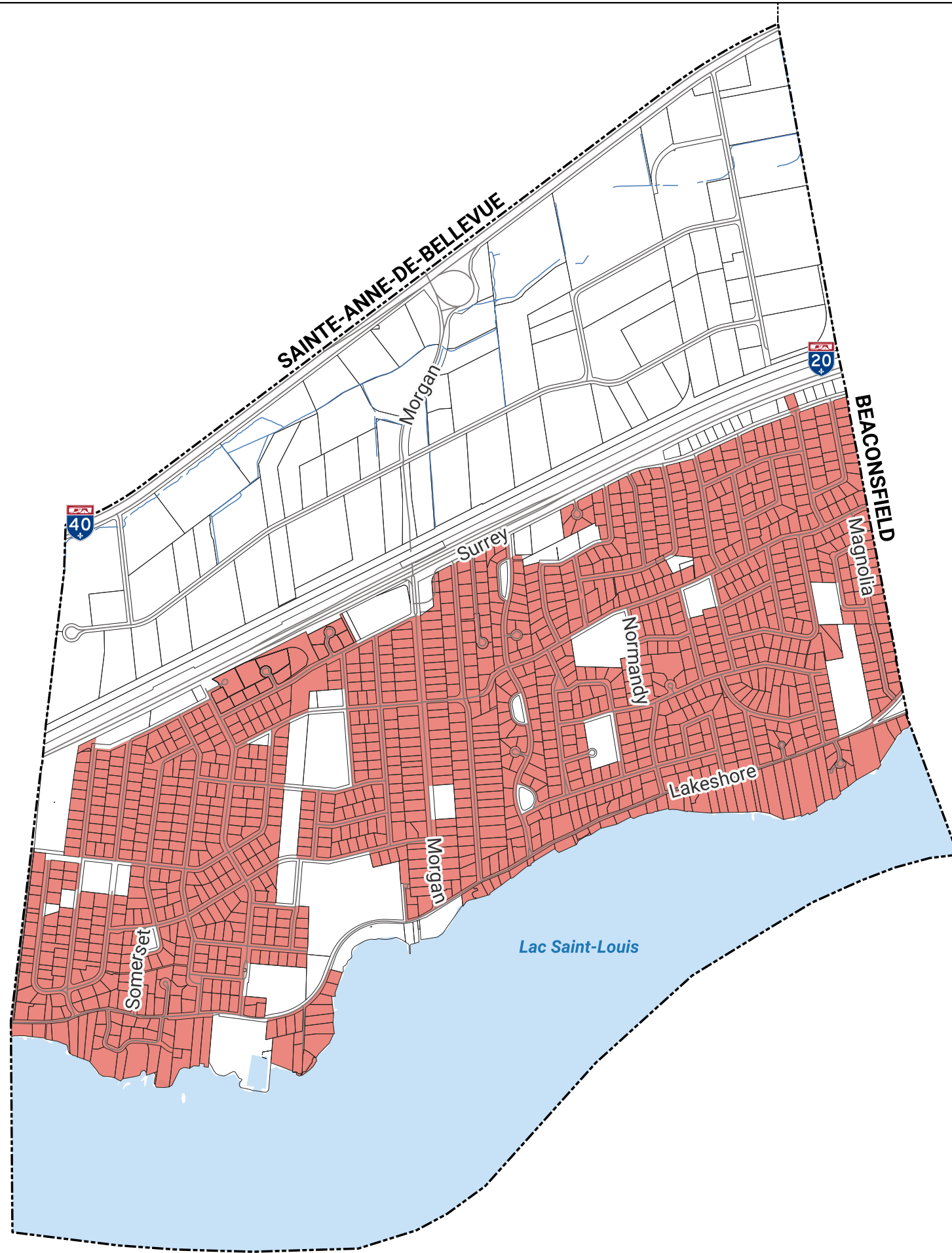


Annexe 1

Secteur d'application du Règlement de contrôle intérimaire no. 1084

Légende

- Voirie
- Limite de lot
- - - Limite administrative
- Secteur d'application du règlement de contrôle intérimaire



0 0,5 1 1,5 km

1:16 500

Format original : 11x17

Dernière modification : 2022-12-09

Projection : NAD83 (CSRS) / MTM Zone 8

••apur
créatif
514.725.2770



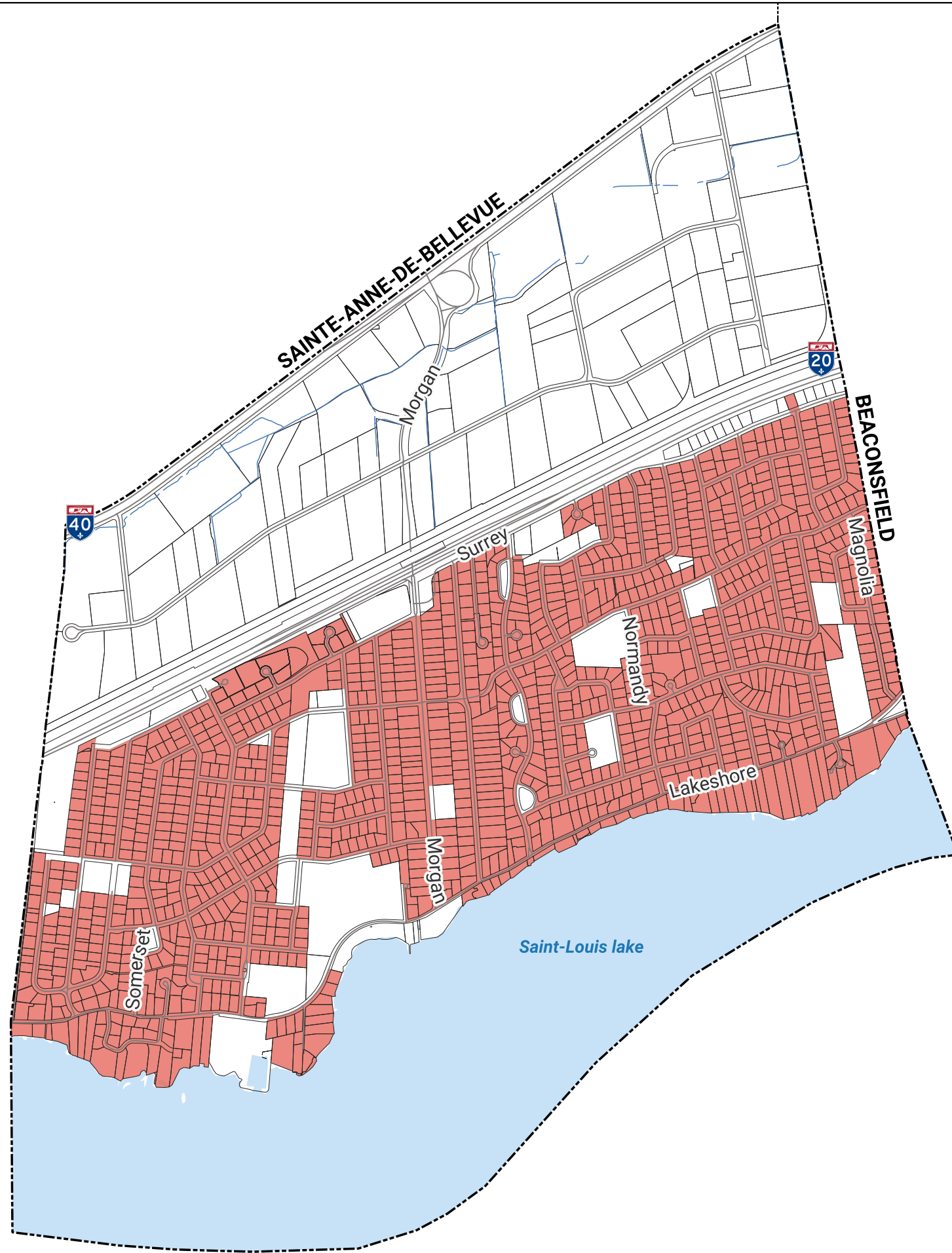


Appendix 1

Enforcement Area of Interim Control by-law No. 1084

Legend

- Road
- Limit of lot
- - - Administrative limit
- Enforcement Area of Interim Control by-law



0 0,5 1 1,5 km

1:16 500

Original format : 11x17

Last modified : 2022-12-09

Projection : NAD83 (CSRS) / MTM Zone 8

••apur
créatif
514.725.2770

