

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE LA HAUTE-YAMASKA
MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE WARDEN**

**PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 2026-181
RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Objet

Le présent règlement a pour objet d'encadrer et de contrôler la démolition d'immeubles sur le territoire de la municipalité afin de protéger le patrimoine bâti, de préserver la qualité du cadre bâti, d'assurer une gestion harmonieuse du développement urbain et de favoriser la réutilisation appropriée des sols dégagés.

Article 2 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à toute demande de démolition totale ou partielle d'un immeuble situé sur le territoire de la municipalité, sauf dans les cas expressément exemptés par le présent règlement ou par toute autre disposition applicable.

Article 3 – Définitions

Aux fins du présent règlement, on entend par :

- **Démolition** : toute opération visant à détruire, démonter ou retirer, en tout ou en partie, un immeuble ou une construction existante;
- **Immeuble** : toute construction permanente érigée sur un terrain, incluant les bâtiments principaux et accessoires;
- **Immeuble patrimonial** : un immeuble cité ou situé dans un site patrimonial cité, ou identifié comme ayant une valeur patrimoniale dans un inventaire reconnu;
- **CCU** : le Comité consultatif d'urbanisme constitué par règlement de la municipalité;
- **Conseil** : le conseil municipal de la municipalité.

CHAPITRE II

INSTANCE RESPONSABLE DE L'ANALYSE

Article 4 – Rôle du Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'analyser toute demande d'autorisation de démolition déposée en vertu du présent règlement.

À cette fin, le CCU :

- Étudie la demande et les documents soumis;
- Applique les critères d'évaluation prévus au présent règlement;
- Peut demander toute information ou expertise additionnelle jugée pertinente;

- Formule une recommandation écrite et motivée au conseil municipal.

Article 5 – Pouvoir décisionnel

Le conseil municipal statue sur toute demande d'autorisation de démolition, après avoir pris connaissance de la recommandation du CCU.

Le conseil peut :

- Accepter la demande;
- L'accepter avec conditions;
- La refuser.

CHAPITRE III

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION**

Article 6 – Autorisation obligatoire

Nul ne peut procéder à la démolition d'un immeuble sans avoir obtenu, au préalable, une autorisation du conseil municipal conformément au présent règlement.

Article 7 – Contenu de la demande

Toute demande d'autorisation de démolition doit être présentée par écrit et comprendre minimalement :

- Le formulaire de demande dûment complété;
- L'identification de l'immeuble visé;
- Des photographies récentes de l'immeuble;
- Une description de l'état du bâtiment;
- Un programme de réutilisation du sol dégagé ou un projet de remplacement, le cas échéant;
- Toute autre information exigée par le CCU ou par le fonctionnaire désigné.

Article 8 – Avis public et affichage

Lorsqu'une demande de démolition est jugée complète :

- Un avis doit être affiché sur l'immeuble visé, à un endroit visible de la voie publique;
- Lorsque la demande vise un immeuble patrimonial, un avis public doit être publié conformément aux exigences légales applicables.

CHAPITRE IV

CRITÈRES D'ÉVALUATION

Article 9 – Critères généraux

Le CCU évalue toute demande de démolition en tenant compte notamment des critères suivants :

- L'état physique et la sécurité de l'immeuble;
- La valeur architecturale, historique ou patrimoniale de l'immeuble;
- L'impact de la démolition sur le milieu environnant;
- La qualité et la faisabilité du projet de remplacement ou de réutilisation du sol;
- Les impacts sur le voisinage;
- La cohérence avec les objectifs du plan d'urbanisme et de la réglementation municipale.

Article 10 – Critères additionnels pour les immeubles patrimoniaux

Lorsqu'un immeuble patrimonial est visé, le CCU doit également considérer :

- L'intérêt patrimonial de l'immeuble et son intégrité;
- Sa représentativité d'un style, d'une époque ou d'un courant architectural;
- L'impact de la démolition sur le caractère patrimonial du secteur;
- La possibilité de conserver, restaurer ou réutiliser l'immeuble.

CHAPITRE V

CONDITIONS ET GARANTIES

Article 11 – Conditions d'autorisation

Le conseil municipal peut assortir l'autorisation de démolition de toute condition jugée nécessaire, notamment :

- Un délai pour entreprendre et compléter la démolition;
- L'obligation de réaliser le projet de remplacement;
- La conservation de certains éléments architecturaux;
- Des mesures de protection du voisinage et de l'environnement.

Article 12 – Garantie financière

Le conseil peut exiger le dépôt d'une garantie financière afin d'assurer le respect des conditions imposées et la réalisation du projet autorisé.

CHAPITRE VI

INFRACTIONS ET SANCTIONS

Article 13 – Infractions

Quiconque procède à une démolition sans autorisation ou contrevient à une condition imposée en vertu du présent règlement commet une infraction.

Article 14 – Sanctions

Toute infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes prévues par la loi, sans préjudice à tout autre recours que peut exercer la municipalité.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS FINALES

Article 15 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.